

## **DOSSIER : LES ETAPES CLES DE VOTRE CONSTRUCTION :** **Construire en toute sérénité**

Sommaire :

### **Introduction**

### **PARTIE I. Calculer son budget global**

### **PARTIE II. Trouver son terrain**

### **PARTIE III. Préparer son projet de construction**

### **PARTIE IV. La construction**

### **Conclusion**



## **PARTIE III. Préparer son projet de construction**

Maintenant que vous connaissez l'emplacement de votre future habitation, préparons votre projet !

Les plans de maisons ont une importance essentielle, tant dans les aménagements intérieurs que dans la construction de la maison à proprement parler. Alors, quelle que soit la surface ou les mètres carrés de votre projet de maison, voici quelques conseils et astuces.

### **3.1 Définir sa maison**

Dressez un cahier des charges réaliste !

Une des étapes les plus passionnantes dans le projet de construction d'une maison neuve, c'est bien évidemment la réalisation du plan de son futur chez-soi ! Alors, posez-vous les bonnes questions et dressez un cahier des charges simple, clair mais surtout réalisable par rapport à votre budget !

- De quel budget disposez-vous pour votre maison ?
- Quelle est la configuration du terrain ? Ce dernier conditionne l'implantation de la maison
- Quelle sera l'exposition de votre future maison ? (voir aussi nos conseils sur la maison bioclimatique)
- Quelle(s) vue(s) souhaitez-vous avoir ?
- Quel style de maison aimez-vous ? Plein pied, à étage, toit plat...
- Quels sont vos besoins ?
- Votre famille va-t-elle s'agrandir ? Si oui, prévoir le nombre de pièces adapté.
- Avez-vous besoin d'un garage ? Pour la voiture ou pour le rangement ?
- Travaillez-vous à domicile ?
- Recevez-vous fréquemment ?
- Avez-vous des contraintes spécifiques qui impliquent une forme de maison particulière : personne à mobilité réduite, personne âgée, jeunes enfants ?
- Quels sont vos loisirs : jardinage, bricolage, sport, etc... ?
- La cuisine est-elle une pièce qui se doit d'être centrale ? Ouverte ou fermée ?



L'élaboration de plans doit être faite par des professionnels car il y a des critères et des dispositifs techniques à respecter pour la faisabilité de votre projet.

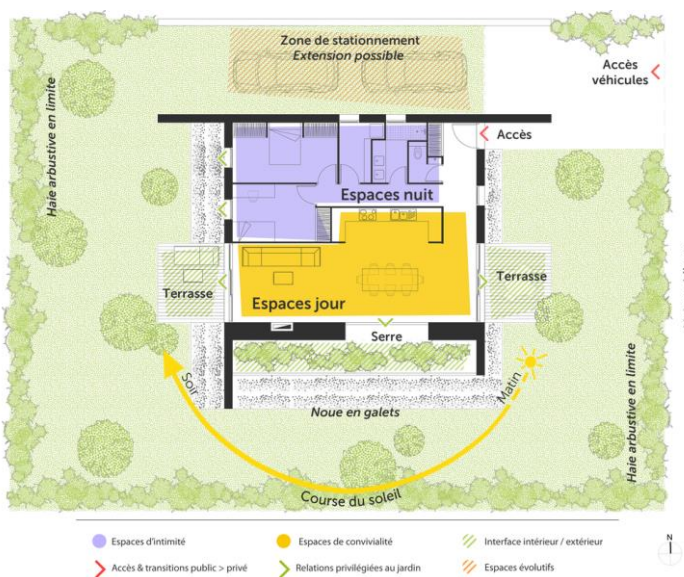
## Changez vos codes !

L'architecture urbaine de demain doit avant tout créer de manière harmonieuse et audacieuse des bâtiments qui auront une vie au-delà de celle de leurs propriétaires. Le temps d'une maison n'est pas celui de l'homme. Il doit donc s'insérer de la manière la plus logique au sein d'un tissu existant. Il aura une cohérence complète avec son environnement, que ce soit en termes de matériaux, d'énergie ou de déplacements.

Eco-construire est le choix d'une vie ! En acceptant les règles d'un urbanisme durable, d'une architecture écologique, vous sortirez de la standardisation, protégerez votre santé et celle de vos enfants, ferez des économies à moyen et long terme, vivrez dans un environnement de qualité en protégeant la planète.

## Les prescriptions environnementales à retenir :

Les bâtiments de demain devront tendre vers une performance énergétique optimale (passif, positif).

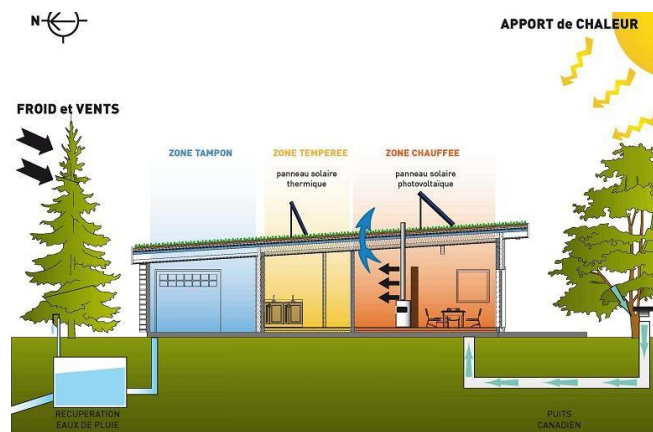


- Privilégiez une conception bioclimatique de votre maison pour gérer le confort hygrothermique.
- Travaillez à une conception intégrant les matériaux et énergie grise contenue
- Valorisez l'emploi de matériaux respectueux de l'environnement, locaux et durables
- Gérez l'eau et notamment celle des eaux pluviales



## Les prescriptions architecturales

Construire bioclimatique, oui mais encore faut-il avoir un terrain orienté plein Sud ! Pourtant c'est ce critère qui déterminera la conception de votre maison et vos consommations de chauffage et d'éclairage !



- Orientez votre plus grande façade plein Sud. Privilégiez les zones dites techniques au Nord (escalier, garage, cellier). Les pièces de vie seront orientées en Sud pour bénéficier naturellement des apports solaires. Les salle de bain et bureau pourront s'implanter en Est ou Ouest.
- Privilégiez les grandes ouvertures pour limiter les dépenses d'éclairage et apporter lumière et chaleur naturelle.
- Valoriser une bonne isolation thermique avec des matériaux naturels. Vous éviterez les sensations de parois froides et gagnerez en confort tout en réalisant des économies d'énergie.
- Optez pour une architecture basée sur la qualité des matériaux
- Ne négligez pas la qualité de l'air intérieur ! Les effets engendrés par la pollution intérieure (formaldéhyde, COV) sont néfastes pour nos organismes et certaines personnes plus sensibles peuvent développer des pathologies comme les allergies respiratoires. Le renouvellement d'air dans une maison est indispensable car il apporte de l'air neuf et extrait l'air vicié (odeurs, polluants, humidité).
- Voyez plus loin : La réglementation thermique 2012 impose des normes exigeantes en terme de performances thermiques et constitue le standard actuel. Mais dès 2021, une nouvelle réglementation thermique entrera en vigueur : La RE 2020 (voir notre dossier « les constructions de demain » ). Au sens où elle consomme vraiment très peu d'énergie au cours de sa vie, la maison passive est véritablement écologique et rentable puisque, construite avec des matériaux naturels, son coût est estimé entre 150 et 300 €/m<sup>2</sup> de plus que les constructions traditionnelles.



## Les prescriptions paysagères



Très souvent différé pour des raisons de coûts, l'aménagement paysager des espaces extérieurs est essentiel et participe directement à la qualité de votre cadre de vie.

Un mot d'ordre : Mettez sur le végétal ! pelouse, arbres, plantes grimpantes, haies vives mélangées sont des régulateurs naturels climatique et contribuent à l'amélioration de la qualité de l'air et à la régulation du cycle de l'eau.

Certains constructeurs proposent un catalogue de maisons. Cet outil vous sert de base de départ pour personnaliser votre projet. Vous pouvez ainsi choisir une architecture, des plans, des équipements, des aménagements. D'autres professionnels font du sur-mesure.

Dans tous les cas, mesurez vos choix en fonction de votre budget. Vous aurez souvent des arbitrages à faire pour rester dans l'enveloppe financière prévue au départ.

Trouver un équilibre entre la construction autorisée par la configuration et la nature du sol de votre terrain, les contraintes réglementaires, les tendances actuelles, l'affirmation de vos goûts personnels et votre budget, voilà sans doute le plus grand défi de votre constructeur !

### **3.2 Trouver son constructeur**

#### Critères de choix.

La réputation du professionnel est un bon indicateur du taux de satisfaction de la clientèle. C'est l'assurance qu'il maîtrise les exigences du bâti et les spécificités techniques de ses maisons. Pour bénéficier d'une marque reconnue et contrôlée par un organisme indépendant, optez pour des constructeurs qui sont engagés dans une démarche de certification.

Le plus souvent, les particuliers s'adressent à un constructeur de maisons individuelles (ils bâtissent près des deux tiers des maisons en France). C'est votre interlocuteur unique et il



prend en charge l'ensemble du projet. Comment le reconnaître ? C'est le seul à travailler dans le cadre du Contrat de construction d'une maison individuelle (CCMI). Régi par la loi de 1990, ce cadre juridique est le plus protecteur. Entre autres exemples, il fixe un prix global, forfaitaire et définitif et vous fournit une garantie de livraison à prix et délais convenus. Avec un CCMI, vous êtes assuré que votre maison sera bien terminée dans les délais prévus au contrat et sans dépenses supplémentaires après la signature.

Pour bien choisir votre habitation, basez-vous sur le rapport qualité/prix. Vérifiez de quoi est faite la maison, mais aussi quels sont les services et les garanties du constructeur. Surtout, attention aux prix anormalement bas, souvent pratiqués par de pseudo-professionnels qui travaillent sans garanties ni assurances.

### Le style de maison

Le constructeur de maisons individuelles vous guide dans vos choix pour concrétiser le projet le plus adapté à vos besoins actuels et futurs, ainsi qu'à votre budget.

### Le choix très tendance

Pour une maison de style résolument contemporain, on va alors privilégier le toit terrasse, de grandes menuiseries extérieures, des enduits grattés et lissés couplés à un bardage bois. Au niveau des couleurs, le blanc fait son grand retour sur les murs extérieurs, mais les encadrements des portes et des fenêtres seront d'une couleur tranchée : gris par exemple. A noter que les menuiseries seront de préférence de couleur foncée : noir ou gris anthracite. Pour l'intérieur, on retrouvera les grands carreaux taille xxl ou du béton ciré, grand favori du moment. La cuisine sera ouverte sur la pièce à vivre qui sera la plus grande possible. Les cheminées sont démodées : place aux poêles à bois au design moderne et sobre ou bien encore à aucun système de chauffage grâce aux constructions passives (voir notre dossier « Les maisons de demain » dans la rubrique Woodpédia).

Les lustres et appliques ont disparu : place aux spots encastrés dans les plafonds. Les couleurs à la mode pour l'intérieur : du gris et encore du gris. Le chocolat est encore d'actualité, mais il est talonné par le violet, l'aubergine. On accessoirise avec des touches de couleurs vives : du orange ou du vert anis.



## Le choix du naturel

C'est une maison tournée vers le développement durable destinée à ceux qui privilégient la qualité de l'environnement et cherchent à limiter l'impact sur la planète. Souvent classée "BBC pour bâtiment basse consommation", la maison va principalement utiliser des matériaux respectueux de l'environnement. Les terrasses seront faites de bois issus de forêts gérées, le traitement des eaux sera une priorité : récupération des eaux de pluie, réutilisation d'une partie des eaux sales après traitement.

Sur l'aspect, le style de la maison sera très naturel. Les fenêtres et les baies s'ouvriront au sud et seront les plus larges afin de profiter de l'ensoleillement. Le toit pourra être à pentes afin de mettre en place des panneaux solaires. A l'intérieur, des peintures naturelles seront mises en œuvre si le bois n'est pas privilégié. Les sols seront souvent recouverts de planchers bois. Concernant les couleurs, on choisira des teintes claires et naturelles. Ocre, écru, jaune pastel, vert doux, autant de coloris qui seront choisis pour donner une impression de calme et de douceur.

Vient ensuite le temps de choisir, avec l'appui d'un conseiller, les matériaux que vous souhaitez utiliser. Ce choix tiendra également compte de votre terrain et son orientation, des contraintes géographiques éventuelles liées à votre région, de l'environnement, des particularités liées à votre commune si c'est le cas et bien sûr de votre budget.

Le choix du style d'une maison vous est propre ! A vous de donner un style particulier et personnel à votre maison qui ne ressemblera à nulle autre.

## La réglementation Thermique 2020

En cours d'écriture, la prochaine réglementation environnementale RE 2020 devrait être publiée cette année pour une entrée en vigueur en 2021. Ce texte, qui s'appliquera à tous les logements neufs (et donc aux nouvelles maisons) insistera sur la sobriété énergétique et plus encore sur la réduction de l'empreinte carbone. Une vraie révolution, qui rendra les maisons neuves encore plus économes et plus vertueuses sur le plan environnemental.



### 3.3 Signer le contrat de construction :

Destiné à protéger les particuliers désireux de faire construire, le CCMI (Contrat de Construction de Maison Individuelle) est le contrat actuellement le plus utilisé dans la construction de maisons individuelles.

Encadré par la réglementation française, ce contrat permet en effet aux particuliers de bénéficier de nombreuses garanties, et de mener un projet de construction neuve en toute sérénité.



### Les avantages du Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI)

Les constructeurs de maisons individuelles proposent aux maîtres d'ouvrage (particuliers porteurs d'un projet de construction) la sécurité d'un contrat de construction avec ou sans fourniture de plans, conformément à la loi 90-1129 du 19 décembre 1990.

- Un interlocuteur unique prend toutes les décisions concernant le chantier, et coordonne les différents corps de métier qui interviennent sur celui-ci.
- Le particulier dispose d'un délai de rétractation de 10 jours dès le lendemain de la réception de la lettre recommandée avec accusé réception lui signifiant la signature du CCMI.
- Le contenu du CCMI est visé par l'organisme bancaire choisi par le client pour son financement. Celui-ci vérifie, pour lui, que l'ensemble des mentions obligatoires y figurent.
- A la signature du CCMI, pas de mauvaises surprises : l'ensemble des prestations prévues ainsi que le coût total de la construction y sont clairement mentionnés.
- En cas de versement d'acompte à la signature du CCMI, le constructeur a l'obligation de souscrire une garantie de remboursement prenant effet à la non-réalisation des conditions suspensives dans le délai convenu.
- Les paiements sont échelonnés et réglementés par la loi.

Grâce au CCMI et aux garanties de construction qu'il présente, le particulier a l'assurance que les travaux seront achevés à prix et délai convenu. Cette « garantie extrinsèque » a pour objectif de couvrir tout risque d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au





contrat, à prix et délais convenus. L'établissement de crédit ou la compagnie d'assurance agréée se porte garant du constructeur et s'engage pour lui en cas de défaillance :

Prise en charge du coût des dépassements du prix convenu dès lors qu'ils sont indispensables au parfait achèvement de la construction. Le contrat peut toutefois stipuler que cette prise en charge est assortie d'une franchise ne dépassant pas 5% du prix convenu.

Paiement de pénalités forfaitaires prévues dans le cadre du CCMI en cas de retard de livraison excédant trente jours.

## Quelles informations doivent figurer dans le CCMI ?

Le CCMI doit indiquer clairement :

La situation et la superficie du terrain

La conformité du projet aux règles d'urbanisme en vigueur dans la commune concernée

Une copie du permis de construire

Un descriptif technique et une notice d'information du constructeur

Le prix global et définitif de la construction

Les modalités de paiement

La date d'ouverture du chantier et les délais d'exécution de ce dernier

La garantie de remboursement

Les clauses suspensives

## Les clauses suspensives

Le CCMI doit aussi comporter des clauses dites suspensives. Il s'agit de 5 conditions qui, si elles ne se réalisent pas, annuleront le contrat de construction. Il s'agit de :

- L'acquisition du terrain
- L'obtention du permis de construire
- L'obtention du prêt, la durée de validité de cette condition est d'un mois minimum
- L'obtention de l'assurance dommage-ouvrage. Cette assurance permet d'indemniser le maître d'ouvrage (l'acquéreur) en cas de désordres affectant la solidité de sa maison ou la rendant impropre à sa destination. Elle est valable pendant 10 ans à compter de la réception de la maison
- L'obtention de la garantie de livraison par le constructeur



## Les plans intérieurs

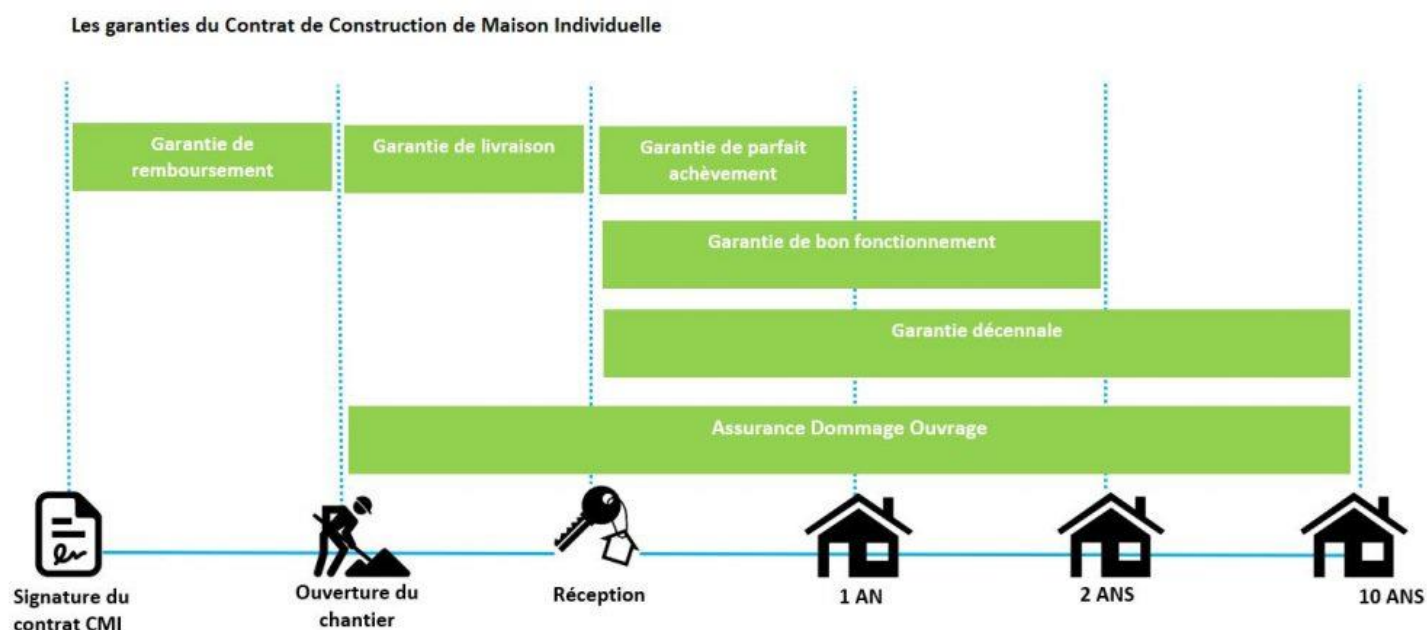
A ce contrat de construction de maisons individuelles doit être annexé un plan de la construction, une notice d'information et une notice descriptive. Ces documents doivent être conformes à un modèle fixé par un arrêté du 27 novembre 1991.

**Important :** Une fois le contrat de construction de maisons individuelles signé, le constructeur doit l'adresser par lettre recommandée avec accusé de réception. A compter de sa réception, l'acquéreur a sept jours pour se rétracter sans avoir à fournir ni motif ni justificatif. Dans ce cas, il est remboursé de toutes les sommes qu'il a pu verser lors de la signature du CCMi.

## Les garanties

Les garanties et assurances sont essentielles à tout projet de construction de maison. Il est très important d'être couvert avant, pendant et après la construction de votre maison. Les constructeurs, architectes et maîtres d'œuvres ne fournissent pas tous pour les mêmes garanties.

Avec le contrat de construction de maison individuelle (le CCMi) sont intégrés un panel de garanties à savoir :



## Qui signe le CCMI ?

Le CCMI comporte nécessairement 4 signatures :

- La signature du client particulier (le maître d'ouvrage)
- La signature du constructeur de maisons individuelles
- La signature du garant du constructeur : le constructeur de maisons individuelles a l'obligation de fournir au maître d'ouvrage une garantie émanant d'un établissement financier ou d'une compagnie d'assurance.
- La signature de l'organisme de crédit qui a financé le projet

En conclusion, le CCMI précise le délai maximal de réalisation de toutes ces conditions. Dans ce délai, constructeur et acquéreur doivent tout faire pour que ces conditions puissent se réaliser. Avec le contrat de construction loi de 1990, vous bénéficiez donc de ses nombreuses sécurités.

## **3.4 Obtenir le permis de construire :**



Ce sera le constructeur qui s'occupera du permis de construire pour votre compte. Une fois la maison conçue et le CCMI signé, il déposera le dossier en mairie et vous n'aurez plus qu'à attendre l'autorisation (comptez deux mois ou trois mois si votre projet est en secteur protégé).

### Secteur protégé :

Les règles sont plus strictes. Vigilance, si le terrain se situe à proximité d'un monument historique ou en secteur protégé. Dans ce cas, les délais seront rallongés. En plus du permis de construire, il vous faudra en effet obtenir l'avis d'un architecte des Bâtiments de France (ABF) pour entamer les travaux de construction. Sur ces sites, l'ABF imposera certaines règles (volumétrie, architecture, type et couleurs de matériaux, etc.). Pour faciliter le projet, étudiez la question en amont et épeluez les règles d'urbanisme de la commune.



## Demandez un certificat d'urbanisme

Délivré gratuitement, ce document administratif informe sur la constructibilité, les droits et obligations liés à la parcelle convoitée. Vous y trouverez les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de la propriété (servitudes, droit de préemption...), les équipements publics existants ou prévus (eau, électricité, assainissement).

### **3.4 Financer le projet de construction**

Vous avez estimé votre budget, vous avez choisi votre terrain et votre maison. Pour financer votre projet, vous pouvez souscrire un crédit pour la parcelle puis, plus tard, un autre emprunt pour la construction.

Ou bien de souscrire un crédit global.

La banque débloquera dans un premier temps les fonds dédiés au terrain, puis dans un deuxième temps elle financera la maison.

*Info :* Le Haut Conseil de stabilité financière et la banque de France incitent les établissements financiers à plus de prudence sur les conditions de crédit. Souscrire des prêts sans apport ou encore pour des durées supérieures à vingt-cinq ans devrait être un peu moins facile. De même, la mensualité ne devrait plus pouvoir dépasser 33 % des revenus. Un léger tour de vis qui ne devrait pas remettre en cause les projets de construction. Conseil : mieux vaut se préparer en s'assurant des critères des banques en amont pour éviter toute déconvenue.

Un prêt immobilier vous engage pour de nombreuses années. Mieux vaut prendre le temps de la réflexion avant de se lancer. Voici quelques étapes à ne pas négliger :



## Crédit : les critères des banques

L'obtention de votre crédit ne dépend pas que de votre capacité d'endettement (la règle des 33 % évoquée ci-avant). La banque calculera :

- votre reste-à-vivre (ce qu'il vous reste en poche une fois la mensualité de prêt versée),
- votre saut de charges (la différence entre le loyer et l'échéance de prêt si vous passez du statut de locataire à celui de propriétaire).
- La banque va également se pencher sur votre situation professionnelle et sur votre tenue de compte. Les découverts sont très mal vus et les incidents de paiement conduisent droit au refus de crédit.

Les banques préfèrent financer les projets menés dans le cadre du Contrat de construction-loi de 1990 car c'est le cadre le plus sécurisant puisqu'il intègre la garantie de livraison à prix et délais convenus.

## Le Prêt à taux 0 % : N'oubliez pas le PTZ !

Autre point qui compte : vérifiez si vous avez droit au prêt à taux 0 % ou PTZ. Réservé aux familles qui achètent leur première résidence principale, ce crédit gratuit est attribué en fonction de votre niveau de revenus, de la composition de votre famille et de l'adresse de votre projet. Il comporte un différé de remboursement : vous payez tout ou partie du PTZ, selon vos ressources, après le crédit principal qui l'accompagne. Ce qui améliore votre capacité d'endettement. Distribué par toutes les banques, le PTZ est constitutif d'apport personnel.

Cette aide à l'accession à la propriété devait s'arrêter au 31 décembre 2019 dans les villes moyennes et rurales (zones B2 et C du dispositif). Mais les parlementaires l'ont prolongée d'un an dans ces secteurs qui accueillent la majorité des maisons neuves. Une très bonne nouvelle pour les jeunes ménages qui bâtissent pour la première fois, à qui ce coup de pouce est destiné. Dans les grandes métropoles (zones A et B1), le PTZ neuf est valable jusqu'en 2021.



## Choisir la durée de son prêt

Rembourser rapidement en se serrant la ceinture ou au contraire profiter de la durée maximum proposer pour alléger ses mensualités... A chacun de faire son choix. Les établissements de crédit proposent des taux plus intéressants pour les prêts courts. Les intérêts sont calculés sur le capital restant à rembourser. Les taux étant actuellement peu élevés, les prêts sur vingt voire trente ans, sont moins couteux qu'auparavant.

## Les taux immobiliers

Ils ont atteint un plancher record en octobre 2019. A l'époque, le taux moyen sur vingt ans hors assurances est tombé à 1,10 %. Depuis, les taux remontent. Toujours sur vingt ans, la moyenne début janvier 2020 tourne autour de 1,30 % hors assurances. Autrement dit, l'argent reste bon marché. Et il va le demeurer pendant encore des mois, grâce notamment à la politique accommodante de la banque centrale européenne (BCE). Là encore, c'est une bonne nouvelle !

Près de 80% d'entre eux optent pour un taux fixe. La raison ? La sécurité et la visibilité puisque le montant des échéances est fixé une bonne fois pour toutes. C'est un choix logique lorsque les taux d'emprunt sont bas. Comme son nom l'indique, le prêt à taux variable fluctue en fonction d'un indice de référence, lié au cout du crédit à court terme interbancaire. Son principal avantage ? Les premières années, le taux est plus faible que celui d'un prêt à taux fixe mais c'est un choix risqué qui n'est pas recommandé dans le cadre de l'achat de la résidence principale.

## Assurance emprunteur : comment alléger la facture

Pensez à jouer sur l'assurance. La loi Lagarde vous permet de choisir un autre contrat que celui de la banque prêteuse, ce qui divise le coût par deux.

Avec la loi Hamon, vous pouvez changer d'assurance de prêt dans les douze mois qui suivent la signature du contrat.

Avec l'amendement Bourquin, vous pouvez là encore changer d'assurance à la date anniversaire du contrat.



## **Conclusion :**

Dans cette partie **Préparer son projet de construction**, nous avons vu la partie la plus motivante certainement pour vous : créer votre maison ! Définissez clairement vos besoins mais en réalité avec votre budget. Cassez vos codes et ouvrez-vous à l'éco-construction. Accompagné de professionnels, votre maison sera la mieux adaptée à votre réalité et votre terrain.

Sécurisé par le contrat de construction, vous appréhendez sereinement le financement global et complet de votre projet. Vous avez hâte que la construction débute ? Voyons maintenant ensemble comment cela s'organisera...

