



Imprimé avec des encres végétales sur du papier PEFC par une imprimerie détentrice de la marque Imprim'vert, label qui garantit la gestion des déchets dangereux dans les filières agréées. La certification PEFC garantit que le bois utilisé dans la fabrication du papier provient de forêts gérées durablement.



www.lesclesdelabanque.com
pour maîtriser la banque et l'argent

Situations de vie

Je voudrais faire construire ma maison

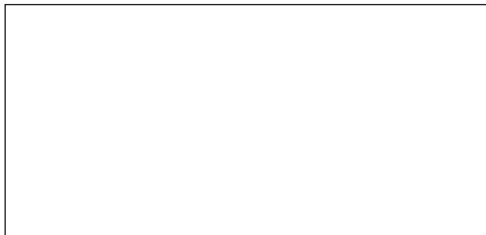


FBF - 18 rue La Fayette - 75009 Paris
cles@fbf.fr

SV 002
Septembre 2010



Ce mini-guide vous est offert par :



“Tous droits réservés. La reproduction totale ou partielle des textes de cette brochure est soumise à l'autorisation préalable de la Fédération Bancaire Française”.

Éditeur : FBF - 18 rue La Fayette 75009 Paris -
Association Loi 1901

Directeur de la publication : Ariane Obolensky
Rédacteur en chef : Philippe Caplet

Maquette : Olivier Lhomme - Rédaction : Béatrice Durand

Imprimeur : Concept graphique,

ZI Delaunay Belleville - 9 rue de la Poterie - 93207 Saint-Denis

Dépôt légal : Septembre 2010 - ISSN : en cours

Sommaire

Je voudrais faire construire ma maison 2

Etablir votre projet 4

Trouver un terrain 8

Choisir la formule de construction 12

Les garanties et les assurances 20

Le paiement échelonné 24

La réception du chantier 28

Je voudrais faire construire ma maison

David voudrait faire construire une maison pour sa famille. Avec sa femme Delphine, ils ont déjà repéré la commune où ils souhaiteraient s'installer. Mais ils ne savent pas comment s'y prendre, ni à qui s'adresser.

Etablir votre projet

Vous devez commencer par déterminer vos besoins et vos envies en termes de construction et de localisation. Renseignez-vous sur les communes qui vous intéressent et consultez la presse spécialisée ou Internet pour avoir une première idée de budget.

Puis essayez d'établir un début de plan de financement, même avec des chiffres approximatifs, pour voir si le projet est réalisable et déterminer le montant d'un éventuel crédit. Au fur et à mesure que votre projet avancera, vous pourrez le mettre à jour.

Faites une estimation de votre apport personnel (épargne, produit de la vente de biens, etc.) puis de votre capacité de remboursement, c'est-à-dire du montant global que vous pouvez rembourser chaque mois (des simulations de crédit sont possibles sur les sites Internet des banques). Attention à bien anticiper l'évolution probable de vos ressources, comme de vos dépenses.

Présentez alors votre projet à votre banquier. Il fera une esquisse de votre plan de financement en listant toutes les dépenses (prix d'achat du terrain et de la construction, intérêts intercalaires, frais, notamment coût des garanties et frais de notaire...). Il déterminera avec vous les crédits et les aides spécifiques cumulables (prêt à taux zéro, 1 % logement, prêts sociaux, etc.) auxquels vous pourriez prétendre.

Trouver un terrain

David et Delphine savent maintenant à peu près quel montant ils pourront engager et de quels financements ils pourront bénéficier ; ils peuvent commencer à rechercher un terrain.

Vous pouvez consulter Internet, et contacter les agences immobilières, les aménageurs lotisseurs ou encore les promoteurs immobiliers. Quelle que soit la formule que vous adopterez pour construire, étudiez votre projet dans sa globalité - achat du terrain et construction de la maison - avant tout achat effectif de terrain.

Vérifiez que la commune où se situe le terrain dispose de toutes les infrastructures utiles et soyez attentif à l'environnement (usines, voies ferrées, routes...). Consultez à la Mairie les documents d'urbanisme : plan local d'urbanisme (PLU) ou plan d'occupation des sols (POS) qui précise les règles locales de construction et vérifiez les servitudes qui pourraient exister sur le terrain (droit de passage par exemple).

Si vous achetez un terrain dans un lotissement, vérifiez que votre projet est compatible avec le règlement du lotissement. Les formalités administratives, les raccordements (eau, électricité), et le bornage du terrain notamment seront assurés par l'aménageur du lotissement. A l'inverse, si vous achetez un terrain isolé, ce sera à vous de vous assurer (à la Mairie ou à La Direction Départementale de l'Équipement) que votre projet sera possible (terrain stable, non inondable, etc.). Vous aurez à demander un certificat d'urbanisme et devrez faire réaliser un bornage par un géomètre.

Faites-vous aider par des professionnels et ne signez rien avant d'être sûr d'avoir tout vérifié avec un notaire. N'oubliez pas que si les prix, loin de la ville, peuvent vous séduire, la localisation du terrain aura un impact sur votre vie quotidienne : pensez aux surcoûts éventuels (achat d'une seconde voiture par exemple) occasionnés par l'éloignement et au temps de transport quotidien.

Renseignez-vous aussi sur les possibilités d'économies d'énergie, par exemple auprès de l'ADEME.

Choisir la formule de construction

David a repéré un terrain constructible, mais avant de l'acheter, il veut s'assurer de la faisabilité de son projet auprès de professionnels de la construction et recueillir leurs propositions.

Il existe **4 grands types de contrats de construction**, selon les intervenants et l'étendue de leur mission. A chacun correspond un cadre juridique précis qui détermine votre rôle, vos garanties, vos droits et obligations, ainsi que ceux du constructeur ou de l'entrepreneur.

1. La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) :

Elle vous permet de réserver un logement à construire ou en cours de construction, contre versement d'un dépôt de garantie. Le promoteur vous vend le terrain et un produit clés en mains, même si vous pouvez parfois personnaliser certaines finitions. Vous signez ensuite un contrat de vente définitif où vous confiez l'ensemble de l'opération au constructeur. Vous devenez propriétaire

du sol et de ce qui est déjà construit à la signature, puis du reste au fur et à mesure de l'avancement de la construction. Le contrat comprend le plan et la description précise de votre logement, son prix global, la date d'ouverture du chantier et le délai de livraison, les garanties, les éventuelles conditions suspensives (obtention du prêt demandé, du permis de construire...). C'est une formule sécurisante où le promoteur prend l'ensemble des risques liés à la construction.

2. Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI)

C'est un contrat réglementé et plus protecteur pour vous. Il vous garantit la livraison de la maison dans le délai et au prix convenus. Il impose au constructeur d'être cautionné par un établissement financier (garantie bancaire) qui s'engage, notamment en cas de dépôt de bilan du constructeur, à terminer la construction aux prix et qualités prévus au contrat. Il existe deux types de CCMI.

- “CCMI avec fourniture de plan” : le constructeur peut, si vous le souhaitez, réaliser les démarches et formalités annexes, notamment celles relatives au permis de construire.

- “CCMI sans fourniture de plan” : c'est vous qui fournissez le plan, élaboré par un architecte, par un professionnel compétent, ou par vous-même. Une seule entreprise peut se charger de l'ensemble de la construction. Si plusieurs entreprises interviennent pour la construction, mais une entreprise principale se charge au moins des travaux de gros-œuvre, de mise hors d'eau et hors d'air (des murs, de la toiture, de la pose des huisseries et des vitres) alors vous signez avec celle-ci un “CCMI sans fourniture de plan”, et, avec chacun des corps de métier qui interviennent après la mise hors d'air, un “contrat d'entreprise” lot par lot (plombier, électricien, etc.).

3. Le contrat de maîtrise d'œuvre

Un maître d'œuvre ou un architecte (obligatoire au-delà de 170 m² de surface habitable) se charge de la coordination des travaux : vous signez un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre conçoit une maison totalement personnalisée à partir de vos souhaits, mais il ne se charge pas de la construction, même s'il peut la coordonner.

4. Le contrat d'entreprise

Vous sélectionnez vous-même les différents corps de métier dont vous aurez besoin à partir des plans établis par un professionnel. Vous concluez alors un contrat d'entreprise avec chacun d'eux et devrez assurer vous-même la coordination et le suivi des travaux. Ce type de contrat ne vous offre

pas de protection ; les responsabilités sont partagées entre les différentes entreprises. Il nécessite donc de votre part une vigilance particulière.

Dans ces deux derniers cas, vous traitez avec plusieurs corps de métier avec lesquels vous signez des contrats d'entreprise distincts ; soyez donc particulièrement vigilant. Le coût définitif du projet n'est connu que lorsque tous les contrats sont signés. Prévoyez toujours une marge de sécurité dans votre plan de financement, et vérifiez que tout est bien prévu (branchements, espaces verts..).

Attention : certains maîtres d'œuvre qui devraient vous proposer un CCMI essayent d'échapper à leurs obligations pour éviter de vous fournir les protections offertes par la loi, en particulier les garanties financières.

Les garanties et les assurances

Avant de signer le CCMI avec fourniture de plan, David voudrait s'assurer des compétences du constructeur.

Comparez les prestations de plusieurs entrepreneurs après leur avoir fait visiter le terrain : prix, services, qualité technique, délais, garanties... N'hésitez pas à visiter leurs dernières réalisations et vérifiez au Tribunal de commerce qu'ils ne font pas l'objet d'un dépôt de bilan. Ne versez aucune somme à quelque titre que ce soit avant la signature du contrat.

1. Vérifiez que chaque entrepreneur choisi fournit :

- une garantie de livraison, donnée par une société d'assurance ou un établissement financier ; destinée à permettre l'achèvement des travaux en cas de défaillance du constructeur, elle est obligatoire ;

- une assurance de responsabilité professionnelle, et une assurance de responsabilité décennale qui vous garantit en cas de désordres qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui le rendent impropre à

sa destination. Faites inscrire au contrat les numéros de police d'assurance et coordonnées de l'assureur.

2. De votre côté, en tant que maître d'ouvrage, vous devez obligatoirement souscrire avant l'ouverture du chantier une assurance « dommages-ouvrage ». Elle vous permettra d'obtenir, en cas de sinistre, le paiement rapide des travaux de réparations qui relèvent de la garantie décennale. Ne faites pas l'impasse sur cette garantie.

Le paiement échelonné

David et Delphine se demandent comment se passe le paiement par rapport au prêt bancaire.

Le paiement s'effectue en fonction de l'avancée des travaux, qui, selon les contrats de construction, peut dépendre ou non d'un calendrier réglementé. Ainsi, avant l'ouverture du chantier, il pourra vous être réclamé 3 ou 5% à la signature du contrat. Ensuite, à chaque grande étape de la construction, vos versements ne pourront pas dépasser un pourcentage du prix total, prévu par la loi et le contrat, et différent selon les garanties fournies par le vendeur : par exemple 20 ou 35 % à l'achèvement des fondations, 45 ou 70 % à la mise hors d'eau, 85 ou 95 % à l'achèvement des travaux.

Les fonds seront débloqués par la banque au fur et à mesure des appels de fonds par le constructeur. La banque utilise en général un compte intermédiaire et tant que le crédit n'est pas totalement utilisé, vous ne payez des intérêts au taux du crédit que sur la partie utilisée : on les appelle les intérêts

intercalaires. Essayez donc de faire d'abord débloquer les prêts à taux les plus bas. Ce n'est qu'après la dernière utilisation que le prêt est véritablement mis en place et que les remboursements prévus dans l'acte commencent.

La réception du chantier

David et Delphine ont signé leur CCMI avec plan et la construction a démarré. Ils s'interrogent sur la réception des travaux.

En présence de chaque entrepreneur et/ou du constructeur, vérifiez que les travaux réalisés sont conformes à ceux prévus (plans, notice descriptive, contrat). Contrôlez soigneusement le fonctionnement de tous les équipements (fenêtres, ventilation, chauffage, eau...). Vous constaterez l'achèvement des travaux, leur bonne exécution et leur conformité à votre contrat, en établissant un procès-verbal écrit, dans lequel vous mentionnerez avec précision vos réserves éventuelles.

David et Delphine sont ravis, la construction s'est bien déroulée et ils ont pu emménager à la date prévue. Ils ne s'inquiètent pas d'éventuels désordres de construction car ils se sont entourés de toutes les garanties et assurances utiles.