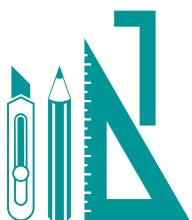


# GUIDE CONSTRUCTION





# LA CONCEPTION

## VOTRE MAISON DE A À Z : LES GRANDES ÉTAPES DE VOTRE CONSTRUCTION IMMOBILIÈRE

**Vous projetez de faire construire une maison ? Seulement voilà, entre le choix du terrain, les démarches administratives, les contraintes réglementaires et le financement, vous ne savez pas par où commencer. Suivez le guide.**

### Trouver l'emplacement idéal

La première grande étape dans votre projet consiste à définir précisément l'implantation de votre future maison. Naturellement, vos recherches vont se concentrer sur la localité et les infrastructures de proximité (écoles, gares, commerces, etc.), mais d'autres contraintes comme la qualité du sol ou la viabilité du terrain (raccordements aux différents réseaux de voiries et de distribution) peuvent influencer votre choix voire le contraindre.

Si vous achetez une parcelle en lotissement, les vérifications concernant la viabilité du terrain ont déjà été effectuées par le professionnel lotisseur. Si ce n'est pas le cas, vous devez vous rapprocher de la mairie de votre future habitation.



### Le permis de construire

Sésame indispensable à toute construction neuve, la demande de permis de construire s'effectue au moyen d'un formulaire officiel à remettre à la mairie de la commune où vous envisagez votre installation. Dans le cas d'une maison individuelle, il doit être accompagné d'une attestation de respect de la réglementation thermique 2012 (RT 2012).

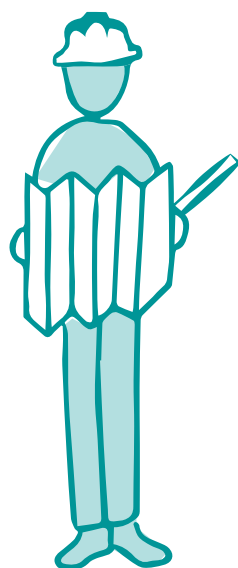
Si votre projet respecte les règles d'urbanisme en vigueur dans la commune, la mairie vous donnera son accord dans un délai de deux mois. Une fois le permis de construire obtenu, vous êtes tenu de l'afficher sur le chantier. Vous devrez alors encore attendre deux mois supplémentaires à partir de la date de cet affichage - qui correspond au délai dont bénéficient les tiers pour attaquer le permis de construire - pour démarrer les travaux.

## BIEN S'ENTOURER

La solution la plus simple et la plus sûre est de confier la réalisation de votre futur bien à un **constructeur de maisons individuelles**. En plus de vous vendre un concept, ce dernier s'occupera de votre projet depuis le premier coup de pioche jusqu'à la remise des clés.



Privilégiez les professionnels adhérents à l'Union des Maisons françaises (UMF) et certifiés NF maison individuelle. Dans tous les cas, demandez à voir des réalisations déjà terminées du professionnel pressenti.



Vous pouvez également faire appel à des **entreprises du bâtiment et/ou constructeurs de maisons standardisées** type maison semi-finie, Mikit ou Maison Castor qui assureront le gros œuvre. Mais, à moins d'être un bricoleur averti, cette solution nécessite bien souvent l'intervention d'autres professionnels pour les finitions (plomberie, électricité, etc.).

Enfin, pour les constructions plus complexes, il est d'usage [de recourir aux services d'un architecte](#). A noter que, dans tous les cas de figure, pour l'édification d'une maison de plus de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'intervention de ce dernier est obligatoire pour la constitution du permis de construire.



Privilégiez les professionnels adhérents à l'Union des Maisons françaises (UMF) et certifiés NF maison individuelle. Dans tous les cas, demandez à voir des réalisations déjà terminées du professionnel pressenti.



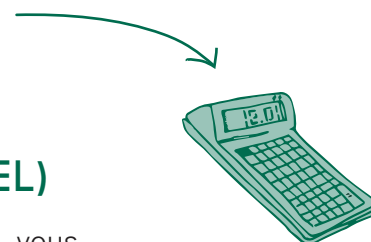
## LES DIFFÉRENTS TYPES DE PRÊTS

Selon votre situation, vous pouvez bénéficier, en plus d'un emprunt immobilier « classique » auprès d'un établissement financier, de plusieurs prêts d'aides à l'accession :



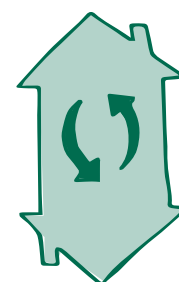
### Le Plan d'Épargne Logement (PEL)

Si vous possédez un PEL depuis au moins 4 ans, vous pouvez prétendre, en fonction de votre épargne, à un [Prêt Epargne Logement](#) à un taux avantageux pour la construction de votre maison. Ce prêt ne pourra excéder 92 000€ pour une durée maximum de 15 ans.



### Le Prêt Relais

[Le prêt relais](#) s'adresse à tous les propriétaires qui souhaitent acquérir un nouveau logement sans attendre la vente du précédent. La banque vous avance entre 60 et 80 % de la valeur de votre bien à vendre, sur une période de 1 à 24 mois.



Outre l'achat du terrain, les frais de construction et de notaires, les aménagements appartenant à la catégorie « immeuble » - type cuisine intégrée, cheminée ou dressing - peuvent entrer dans la composition du crédit.

## LES MODALITÉS DE REMBOURSEMENT

**Plus que le type de crédits accordés, ce sont surtout les modalités de remboursement et la composition des échéances qui divergent dans le cas de la construction d'une maison.**

La réglementation impose en effet aux banques un débloqué progressif des fonds en fonction des différentes avancées du chantier :

5%

du prix à la réservation

30%

une fois les fondations achevées

35%

à la pose de la toiture et la réalisation de l'étanchéité des terrasses

25%

lorsque les travaux sont achevés

5%

à la livraison

Libre à vous ensuite de rembourser le crédit dès le premier débloqué ou de le rembourser en différé pour vous éviter de cumuler deux charges de logement pendant la période de construction. Deux options de remboursement différé peuvent vous être proposées :

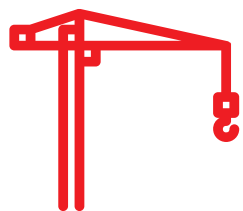


→ **Différé partiel de paiement** : vous ne commencez à payer le capital emprunté qu'au moment d'emménager. En attendant cette date, vous payez des intérêts intercalaires, calculés au taux du prêt et portant sur la fraction du capital débloqué ;



→ **Différé total de paiement** : capital et intérêts sont remboursés au débloqué complet des fonds. A noter que les intérêts non payés sont capitalisés et augmentent donc le montant de votre emprunt.

Dans tous les cas, vous devez payer les cotisations de l'assurance emprunteur dès le début du crédit.



## LA RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012 (RT 2012)

Toute nouvelle construction doit respecter les 3 règles imposées par la RT 2012 pour des biens confortables et économes :



### Une conception bioclimatique (Bbiomax)

L'orientation, la forme de la maison comme ses aménagements extérieurs ou sa distribution intérieure doivent être pensés de manière à privilégier au maximum l'exploitation des ressources naturelles, afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. On parle alors de [maison bioclimatique](#).



### Une consommation énergétique divisée par 3 (CepMax)

Votre nouvelle maison devra consommer moins de 50 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup> de plancher par an contre 130 à 270 en fonction du système de chauffage pour un logement construit avant 2013. Cette valeur de 50 est une valeur moyenne qui est modulée en fonction de certains critères comme la zone géographique, l'altitude, etc.



### Une température intérieure de consigne (Tic Ref)

Autre garde-fou : La maîtrise d'une température maximale en période estivale pour un logement sain et confortable.

Une fois les travaux achevés, le professionnel à qui vous aurez confié la construction de votre maison devra présenter une attestation prouvant le respect de la RT 2012, réalisée par un tiers, indépendant de la société de construction.

[Pour en savoir plus, consultez notre guide « Les principales caractéristiques d'une maison RT 2102 ».](#)

### Et demain ? La RT 2020

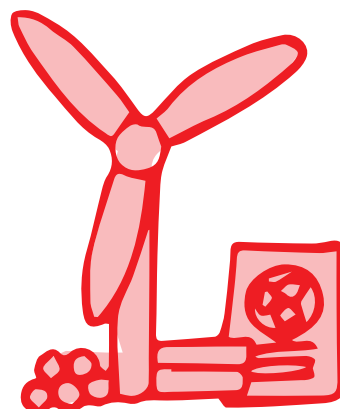
A partir du 1er janvier 2020, une nouvelle réglementation entrera en vigueur (RT 2020). Avec elle, les constructions neuves comporteront un nouveau défi : celui d'avoir des maisons encore plus économes qui produisent davantage d'énergie qu'elles n'en consomment (BEPOS ou bâtiment à énergie positive). Elles seront également soumises à une consommation de chauffage inférieure à 12 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup> par an et à une consommation d'énergie primaire (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage et appareils électriques) en dessous des 100 kWh/m<sup>2</sup> par an.

# LE DÉROULEMENT ÉTAPE PAR ÉTAPE

## Comment bien choisir ses matériaux et équipements ?

Pour répondre aux normes de la RT 2012, et aux normes énergétiques d'une manière générale, vous devez utiliser au moins une énergie renouvelable comme une chaudière ou poêle à bois, des capteurs solaires, une pompe à chaleur ou encore une mini-éolienne. Optez pour celle que vous pourrez exploiter au maximum de sa performance : poêle à bois dans les régions froides où le chauffage est le poste d'énergie le plus important, éolienne dans les régions venteuses, panneaux solaires dans celles ensoleillées, etc.

L'usage de matériaux d'isolation, comme le béton, la brique, le parpaing ou encore le bois, qui favorisent l'inertie thermique – c'est-à-dire qui permettent d'emmagasiner la fraîcheur des nuits d'été pour la rediffuser dans la journée – sont également à privilégier.



## Le suivi du chantier

Si la visite du chantier fait partie de vos droits, elle est toutefois régie par des mesures de sécurité. Il est conseillé de programmer avec votre entrepreneur un calendrier de visites, en général avant chaque appel de fonds.

## L'après-chantier

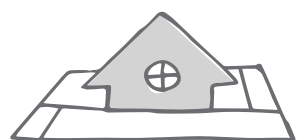
Une fois la maison terminée, vous avez un mois pour faire un état des lieux complet et relever les éventuelles erreurs (mauvaise couleur de peinture, moquette posée dans une pièce où était prévu du parquet,...) comme les vices apparents (carrelage fêlé, robinetterie non-étanche, peinture qui cloque...). Le promoteur a alors un an pour réparer.

Quant aux vices cachés, ils sont pris en charge dans le cadre d'autres garanties (parfait achèvement, biennale, décennale).



## LE CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE DIT « CCMI »

Le CCMI s'applique si vous passez par un constructeur pour la réalisation de votre projet immobilier. Deux types de contrats existent :



→ **Le CCMI avec fourniture de plan** qui comme son nom l'indique concerne l'achat de construction d'après un plan prédéfini

→ **le CCMI sans fourniture de plan** est un contrat ayant au moins pour objet l'exécution des travaux de gros œuvre et de mise hors d'eau (charpente et couverture) et hors d'air de la maison (menuiseries extérieures).

Vous disposez d'un délai de rétractation de 10 jours à compter de la remise du contrat signé pour vous désengager sans avoir un motif à fournir.

Le CCMI vous offre un degré de sécurité juridique élevé et de nombreuses garanties :

→ **la garantie de remboursement** : les sommes versées avant l'ouverture du chantier sont remboursées si toutes les conditions suspensives ne sont pas réalisées ;



→ **la garantie dommages-ouvrage**, à un prix négocié par le constructeur : cette assurance obligatoire couvre les risques d'éventuels dommages importants de la construction et en finance les réparations ;

→ **la garantie de livraison ou d'achèvement** : garantit que votre maison sera terminée à prix et délais convenus.

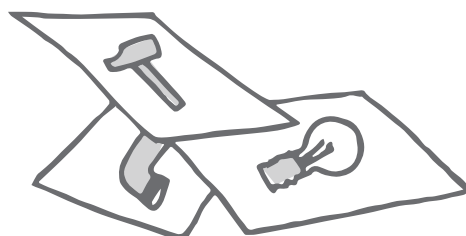




## LES AUTRES CONTRATS

### → Le contrat d'entreprise (ou marché de travaux)

Si vous n'avez pas un interlocuteur unique mais que vous faites appel à plusieurs entreprises du bâtiment pour réaliser votre projet de construction, vous devez souscrire un contrat d'entreprise avec chaque corps de métier sollicités sur le chantier (maçon, électricien, plombier, etc.)



### → Le contrat d'architecte (ou de maîtrise d'œuvre)

Il est conclu avec un professionnel qui conçoit le projet en contrepartie d'honoraires. Il établit les plans, élabore les documents techniques, coordonne les travaux et vous assiste dans vos relations avec les entreprises, mais il ne se charge pas de la construction.



## Les garanties post-construction

Que vous choisissiez un constructeur, des entreprises du bâtiment ou un architecte, une fois les travaux achevés, vous bénéficiez de trois garanties :

- **La garantie de parfait achèvement** : elle dure un an et couvre tous les vices apparents ou malfaçons, quelles que soient leur importance et leur nature ;
- **La garantie biennale** : elle dure 2 ans et concerne les éléments d'équipement technique pouvant être réparés sans toucher au gros œuvre (portes, fenêtres, volets, revêtements muraux et de sol, robinetteries, etc.);
- **La garantie décennale** : d'une durée de dix ans, elle vous assure contre les désordres qui compromettent la solidité de l'édifice (risque d'effondrement par exemple) ou le rend impropre à sa destination (défaut d'étanchéité, fissurations laissant passer l'humidité, par exemple).





# Crédit Agricole e-immobilier vous accompagne dans tous vos projets habitat

[e-immobilier.credit-agricole.fr](http://e-immobilier.credit-agricole.fr)



Sous réserve d'acceptation de votre dossier de prêt immobilier par votre Caisse régionale de Crédit Agricole, prêteur. Vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées.

(1) Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

(2) Dans le cadre de la réglementation du prêt à l'accession sociale en vigueur susceptible d'évolutions et sous réserve d'acceptation de votre dossier de financement par votre Caisse régionale de Crédit Agricole, prêteur. S'agissant de prêts concernant l'acquisition ou la construction d'un logement (ou certains travaux seuls garantis par une hypothèque ou une sureté comparable) le prêt prend la forme d'un prêt immobilier. Vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt immobilier. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées.

Pour des prêts finançant uniquement certains travaux non garantis par une hypothèque ou une sureté comparable, le prêt prend la forme d'un crédit à la consommation. Vous disposez alors d'un délai de rétractation de 14 jours à compter de la conclusion du contrat pour revenir sur votre engagement.

(3) Dans le cadre de la réglementation épargne logement en vigueur susceptible d'évolutions et sous réserve d'acceptation de votre dossier de financement, par votre Caisse régionale de Crédit Agricole, prêteur. S'agissant de prêts épargne logement concernant l'acquisition ou la construction des logements destinés à l'habitation principale (ou simultanément une acquisition et des travaux) le prêt épargne logement prend la forme d'un prêt immobilier. Vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt immobilier. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées.

(4) Dans le cadre de la réglementation de l'éco-prêt à taux zéro en vigueur au 1er janvier 2016 susceptible d'évolutions et sous réserve d'acceptation de votre dossier de financement par votre Caisse régionale de Crédit Agricole, prêteur. S'agissant de prêts destinés à financer uniquement des travaux, le prêt prendra la forme d'un prêt immobilier ou d'un prêt à la consommation en fonction de la nature de la garantie demandée par votre Caisse régionale. Pour un prêt immobilier, vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées. Pour un prêt à la consommation, vous disposez d'un délai légal de rétractation de 14 jours calendaires.

(5) Les contrats d'assurance emprunteur sont assurés par :

\* CNP Assurances, S.A. au capital de 686 618 477 € entièrement libéré. 341 737 062 RCS PARIS - Siège social : 4 place Raoul-Dautry 75716 Paris Cedex 15 – Tél. 01 42 18 88 88 – [www.cnp.fr](http://www.cnp.fr), Groupe Caisse des dépôts.

\* PREDICA, S.A. au capital de 997 087 050 € entièrement libéré. 334 028 123 RCS Paris. Siège social 50-56 rue de la Procession 75015 Paris.

Entreprises régies par le Code des Assurances. Les événements garantis et les conditions figurent au contrat. Il peut arriver que votre état de santé ne vous permette pas de bénéficier des conditions d'assurance standardisées. Le dispositif prévu par la Convention AERAS organise des solutions adaptées votre cas.

Les différents contrats d'assurance sont distribués par votre Caisse Régionale de Crédit Agricole, immatriculée auprès de l'ORIAS en qualité de courtier. Les mentions de courtiers en assurances de votre Caisse sont à votre disposition sur [www.mentionscourtiers.credit-agricole.fr](http://www.mentionscourtiers.credit-agricole.fr) ou dans votre agence Crédit Agricole.