

5

Faire construire va vous sembler facile.

Pages pratiques

VOUS FAITES CONSTRUIRE LA MAISON DE VOS RÊVES. POUR QUE VOTRE RÊVE DEVIENNE RÉALITÉ, VOTRE RIGUEUR DOIT ÊTRE PERMANENTE. OR LES POINTS À CONNAÎTRE SONT NOMBREUX. POUR VOUS ACCOMPAGNER ET FACILITER VOTRE PARCOURS, NOUS AVONS RÉUNI DANS LES PAGES QUI SUIVENT DES INFORMATIONS CONCRÈTES ET UTILES QUI VOUS SERONT NÉCESSAIRES POUR MENER À BIEN VOTRE PROJET.

QUELQUES CONSEILS POUR LA CONSTRUCTION

Tout en privilégiant votre imagination, pensez bien à certains détails concrets qui peuvent s'avérer déterminants :

- choisissez des matériaux de construction qui favorisent le respect de l'environnement et la gestion de votre énergie : le chauffe-eau solaire ; la pompe à chaleur (géothermie, aérothermie) ; le récupérateur d'eaux de pluie ; la ventilation double flux...

- choisissez un nombre de pièces et une distribution adaptés à votre surface ;
- orientez vos pièces principales (séjour, chambres, etc.) en tenant compte de l'ensoleillement ;
- réduisez les couloirs et supprimez les surfaces inutiles ;
- définissez vos espaces et leur utilisation à l'intérieur des pièces ;
- adoptez un style, notamment la largeur et la hauteur des ouvertures, qui s'intègre dans votre environnement.

PAGES PRATIQUES



À SAVOIR

Aujourd'hui des labels certifient les constructeurs de maisons individuelles qui sont engagés dans une démarche environnementale : Haute Qualité Environnementale (HQE) ; Très Haute Qualité Environnementale (THQE)...

VOS FRAIS D'ACQUISITION

Pour bien préparer le financement de votre projet, vous devez ajouter au coût total du terrain et de la construction les frais liés au terrain répertoriés ci-dessous :

- les droits de mutation au taux de 5,09 % répartis ainsi :
 - taxe départementale de 3,6 % ;
 - taxe additionnelle communale de 1,2 % ;
 - frais d'assiette fixés à 0,09 % ;
- les frais divers de timbre (proportionnels au nombre de pages de l'acte) et les frais d'obtention du certificat d'urbanisme ;
- le salaire versé au conservateur des hypothèques (0,1 % du prix de vente TTC) ;
- les honoraires du géomètre ;
- les émoluments du notaire (incluant une partie fixe et une partie variable, sans oublier la TVA correspondante) ;
- les honoraires liés à la transaction immobilière (s'ils ne sont pas déjà compris dans le prix).

VOTRE FISCALITÉ

Les impôts sont à prendre en compte dans votre budget. Prévoyez-les dès aujourd'hui en vous renseignant sur leur montant auprès de votre mairie. Il en existe de deux ordres :

▶ LES IMPÔTS LIÉS À LA CONSTRUCTION

- la taxe locale d'équipement ;
- la taxe départementale pour le financement du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement) ;
- la taxe départementale des espaces naturels sensibles.



À SAVOIR

Vous pouvez obtenir l'exonération de la taxe foncière dans certains cas très précis :

- pendant une courte durée de 2 ans pour les nouveaux logements. L'exonération est en principe totale, mais votre commune peut décider de supprimer cette mesure pour la part de la taxe qui lui revient. Renseignez-vous auprès de votre mairie ;
- pendant 10 à 15 ans pour certains logements sociaux neufs affectés à l'habitation principale et financés à concurrence de plus de 50 % par un prêt aidé par l'État.

La période d'exonération est portée à 20 ans pour les constructions de certains logements correspondant à des normes de qualité environnementale et pour lesquels l'ouverture du chantier est intervenue à compter du 1^{er} janvier 2002.

▶ LES IMPÔTS LIÉS À VOTRE FUTUR STATUT DE PROPRIÉTAIRE

- la taxe foncière ;
- la taxe d'habitation.

▶ LES CRÉDITS D'IMPÔTS LIÉS À L'ÉQUIPEMENT DE L'HABITATION

- les crédits d'impôts en faveur du développement durable et des économies d'énergie ;
- les crédits d'impôts en faveur de l'aide aux personnes âgées ou handicapées.

▶ LE CRÉDIT D'IMPÔT EN FAVEUR DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Crédit d'impôt accordé aux personnes physiques domiciliées fiscalement en France qui font construire un logement au titre de leur résidence principale. Sont déductibles les intérêts d'emprunt immobilier dont l'acte notarié d'acquisition aura été signé ou aux constructions dont la déclaration d'ouverture de chantier aura été effectuée à compter du 6 mai 2007 (sauf frais de dossier et cotisations d'assurance) payés sur les 5 premières années de remboursement pour tout crédit immobilier contracté



après le 22/08/07 dans la limite de 40 % la première année et de 20 % les 4 années suivantes. Les intérêts sont pris en compte dans la limite des plafonds fixés d'après la situation du ou des emprunteurs.

VOTRE MAISON ÉTAPE PAR ÉTAPE

La construction de votre maison va suivre un processus ponctué de plusieurs étapes déterminantes. Pour vous repérer et être sûr de n'en oublier aucune, nous les avons rassemblées ci-après.

▶ ÉTAPE 1 : VOTRE TERRAIN

- fixez vos critères de choix de terrain ;
- informez-vous sur vos possibilités de financement ;
- trouvez votre terrain et vérifiez s'il est constructible ;
- prévoyez des conditions suspensives dans l'avant-contrat de vente de votre terrain ;
- signez l'acte de vente qui vous rend propriétaire du terrain ;
- demandez votre permis de construire.

▶ ÉTAPE 2 : AVANT VOTRE CONSTRUCTION

- définissez votre future maison : nombre de pièces, organisation générale, surface, orientation, style ;
- choisissez le type de contrat de construction souhaité : contrat de construction avec ou sans fourniture de plan, contrat d'entreprise "lot par lot", en faisant appel ou non à un architecte ;

- sélectionnez votre constructeur ou vos entreprises ;
- visitez votre terrain avec votre constructeur ;
- mettez au point votre contrat de construction avec les différents intervenants ;
- choisissez les modalités de votre financement ;
- signez et retournez votre offre de crédit ;
- posez le panneau "permis de construire" sur votre terrain ;
- prévoyez le ou les versements que vous aurez à faire avant le démarrage des travaux ;
- déposez la déclaration d'ouverture de chantier.

▶ ÉTAPE 3 : PENDANT VOTRE CONSTRUCTION

- répondez aux appels de fonds à chaque étape de la construction ;
- prenez rendez-vous, à la fin de la construction, avec votre ou vos entrepreneurs pour la réception des travaux.

▶ ÉTAPE 4 : PENDANT ET APRÈS LA RÉCEPTION DES TRAVAUX

- assistez à la réception des travaux avec votre constructeur ou entrepreneur et faites des réserves, si nécessaire ;
- adressez à la mairie votre déclaration d'achèvement des travaux ;
- faites jouer, le cas échéant, vos garanties en cas de problèmes : garantie de parfait achèvement, garantie de bon fonctionnement, assurance dommage-ouvrage, garantie décennale.

LES MOTS-CLÉS DE LA CONSTRUCTION

Dans vos discussions avec votre architecte, votre constructeur, votre notaire, un professionnel du bâtiment, de l'immobilier ou votre Conseiller, certains termes reviendront souvent. Pour les comprendre, en voici la définition.

A Acompte

Somme versée par l'acquéreur au vendeur au moment de la signature d'un compromis de vente. Son montant s'élève généralement à 10 % du prix du bien. Son versement traduit la volonté des parties de s'engager définitivement à conclure la vente. Somme récupérable en cas de non réalisation des conditions suspensives.

Acte authentique

Acte établi par un officier ministériel (notaire, greffier...) et rédigé selon les formalités exigées par la loi, ce qui en garantit la régularité et la véracité. Les actes d'acquisition d'immeuble (bien immobilier ou terrain à bâtir) sont obligatoirement conclus par acte authentique devant notaire.

Affichage du permis de construire

Formalité obligatoire à accomplir dès la réception de la notification du permis de construire. Son bénéficiaire doit informer le public pendant toute la durée du chantier, par la pose sur le terrain d'un panneau indiquant notamment la nature des travaux, la superficie du terrain et la hauteur de la construction.

Assurance dommage-ouvrage

Assurance obligatoire couvrant l'habitation contre les risques décennaux de la construction. Cette assurance couvre le coût des travaux de remise en l'état. Certificat de conformité Document prouvant que les travaux exécutés sont conformes au projet.

C Certificat d'urbanisme

Document administratif, valable un an, qui précise les règles d'urbanisme applicables sur un terrain.

Compromis de vente

Acte dans lequel le vendeur s'engage à vendre et l'acquéreur s'engage à acheter un bien à un prix déterminé. Il s'agit d'un avant-contrat. Il peut être signé soit sous seing privé, soit devant notaire.

Conditions suspensives

Clauses figurant dans les avant-contrats ainsi que dans les offres de prêt. Elles empêchent la formation du contrat définitif, dès lors qu'elles ne se réalisent pas dans le délai fixé. Si ces conditions ne sont pas remplies au moment de la signature chez le notaire, le candidat à l'accession est automatiquement libéré et peut récupérer l'intégralité des sommes versées lors de la signature de l'avant-contrat (sous forme d'acompte ou d'indemnité d'immobilisation par exemple).

Constructeur de maisons individuelles

Professionnel dont la vocation est de construire, avec ou sans fourniture de plan, des maisons individuelles dans le cadre d'un contrat de construction relevant de la loi du 19 décembre 1990 (loi Besson), destinée à protéger les particuliers qui font construire pour leur compte.

Contrat d'architecte

Contrat par lequel le maître d'ouvrage définit la mission de l'architecte (délais d'exécution, travaux, montant de la rémunération, etc.).

Contrat d'entreprise lot par lot

Type de contrat passé lorsque plusieurs entreprises interviennent pour les travaux de construction et qu'aucune d'entre elles ne réalise seule les travaux de gros œuvre.

COS

Coefficient d'Occupation des Sols. Il détermine la densité de construction autorisée sur un terrain. Prenez-le en compte si vous envisagez un agrandissement de votre future habitation.

Crédit d'impôt

Avantage fiscal (baisse d'impôt ou réduction de l'assiette de calcul) accordé sous certaines conditions définies par la loi.

D Déclaration d'achèvement des travaux (DAT)

Déclaration que le bénéficiaire d'un permis de construire doit déposer à la mairie de la commune où la construction a été édifiée, dans un délai de 30 jours à dater de l'achèvement des travaux. La déclaration permet à l'autorité compétente de vérifier la conformité des travaux avec le permis de construire qu'elle a accordé. En cas de conformité elle délivrera le certificat de conformité.

Déclaration d'ouverture de chantier

Formulaire que le bénéficiaire d'un permis de construire doit, dès le commencement des travaux, envoyer au maire de la commune où s'effectue la construction.

Délai de rétractation (de 7 jours)

Délai obligatoirement prévu dans tous les contrats de construction de maison individuelle, avec ou sans fourniture de plan, par la loi du 19 décembre 1990 (loi Besson). Il permet au maître d'ouvrage de réfléchir et de revenir, sans avoir à se justifier, sur les engagements qu'il a pris en signant son contrat, ceci dans les 7 jours à compter de la réception de son contrat par lettre recommandée.

Délai de réflexion (de 10 jours)

Délai imposé à l'emprunteur non professionnel d'attendre au moins 10 jours révolus, après réception de l'offre de prêt, pour donner son accord. L'acceptation doit être retournée par voie postale à l'organisme prêteur.

G Garantie de bon fonctionnement (2 ans)

Souscrite obligatoirement par les entreprises de construction, elle couvre pendant deux ans, à compter de la réception des travaux, la réparation des désordres affectant les équipements dissociables du bâtiment (installations sanitaires, portes, fenêtres, etc.).

Garantie de livraison

Cette garantie obligatoire protège le maître d'ouvrage contre le risque d'inexécution des travaux au prix et selon les délais prévus dans le cadre des contrats de constructeurs de maisons individuelles. Elle est souscrite par le constructeur ou l'entrepreneur auprès d'un organisme de crédit ou d'assurance agréé.

Garantie de parfait achèvement (1 an)

Souscrite obligatoirement par le constructeur ou l'entrepreneur principal et valable pendant un an, à compter de la réception des travaux, elle couvre la réparation de tous les désordres, imperfections ou défauts de conformité apparents de l'ouvrage.

Garantie de remboursement

En cas d'annulation d'un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan (par exemple s'il y a impossibilité de lever les conditions suspensives), cette garantie vous assure d'être remboursé immédiatement et en intégralité des fonds versés lors de la signature.

Garantie décennale (10 ans)

Souscrite obligatoirement par les entrepreneurs de la construction (ainsi que par les architectes et bureaux d'études), elle garantit le propriétaire pendant 10 ans à compter de la réception de la maison pour tous les dommages affectant sa solidité ou la rendant impropre à sa destination. Intérêts intercalaires Intérêts payés entre le moment où la banque commence à débloquer les fonds et celui où l'emprunteur commence à amortir son crédit durant la période dite "d'anticipation". L'amortissement du crédit ne commence qu'à partir du moment où la totalité des sommes empruntées a été versée. Ces intérêts s'ajoutent au coût total du crédit. Chez Cetelem, l'emprunteur peut commencer à amortir dès le premier déblocage des fonds évitant ainsi les intérêts intercalaires.

PAGES PRATIQUES

I Intérêts intercalaires

Intérêts payés entre le moment où la banque commence à débloquer les fonds et celui où l'emprunteur commence à amortir son crédit durant la période dite "d'anticipation". L'amortissement du crédit ne commence qu'à partir du moment où la totalité des sommes empruntées a été versée. Ces intérêts s'ajoutent au coût total du crédit. Chez nous, l'emprunteur peut commencer à amortir dès le premier déblocage des fonds, évitant ainsi les intérêts intercalaires.

L Lotissement

Opération visant à diviser une propriété foncière en vue de la constitution de plusieurs terrains pour y construire plusieurs bâtiments.

M Maître d'ouvrage

En fait, c'est vous. Il s'agit de la personne pour le compte de laquelle sont effectués des travaux de construction. Il en assure le financement et choisit les différents intervenants.

Maître d'œuvre

Professionnel chargé de la réalisation d'un projet immobilier et qui en surveille le bon déroulement, depuis la réalisation des travaux jusqu'à la livraison de l'immeuble. Il s'agit par exemple de votre architecte ou de votre constructeur si vous avez signé un contrat de construction.

Mise hors d'eau

Une construction est déclarée "hors d'eau" lorsqu'elle possède sa toiture.

Mise hors d'air

Une construction est déclarée "hors d'air" à l'issue des travaux de menuiserie extérieure (portes et fenêtres).

P Pénalités de retard

Montant qu'un constructeur de maisons individuelles doit verser au maître d'ouvrage, dans le cadre d'un contrat de construction, en cas de retard de livraison. Pour chaque jour de retard, elles ne peuvent pas être inférieures à 1/3000^e du prix convenu.

Permis de construire

Autorisation préalable et indispensable à la réalisation de toute construction nouvelle ou additive supérieure à 20 m². Il est valable deux ans à partir de sa notification par l'administration.

POS

Plan d'Occupation des Sols qui fixe les règles générales et servitudes d'utilisation des sols d'une commune et permet d'organiser et prévoir son développement. Pensez à le consulter. Si la commune n'a pas de POS, c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui fait foi.

Promesse de vente

Acte par lequel le vendeur s'engage à réserver la vente, pendant une durée limitée, à un acheteur déterminé. Il s'agit d'un avant-contrat. Il peut être signé soit sous seing privé, soit devant notaire.

R Réserves

Défauts ou vices apparents décelés lors de la réception des travaux. Les réserves sont couvertes par la garantie de parfait achèvement pendant un an.

S SHON

Surface Hors d'Œuvre Nette. Il s'agit de la surface de plancher déduction faite des parties non aménageables (balcons, combles, etc.).

T Terrain à bâtir

Terrain pourvu de l'ensemble des équipements permettant d'y réaliser des constructions.

U Viabilité

Équipements dont la réalisation sur un terrain est indispensable avant la construction d'une maison ou d'un immeuble (chaussées, raccordement d'eau, de gaz, d'électricité, etc.).

VRD (Voirie et Réseaux Divers)

Ensemble des raccordements transformant un terrain nu en terrain équipé (chaussées, trottoirs, éclairage, branchement aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, d'égouts, etc.).