

# GUIDE IMMO

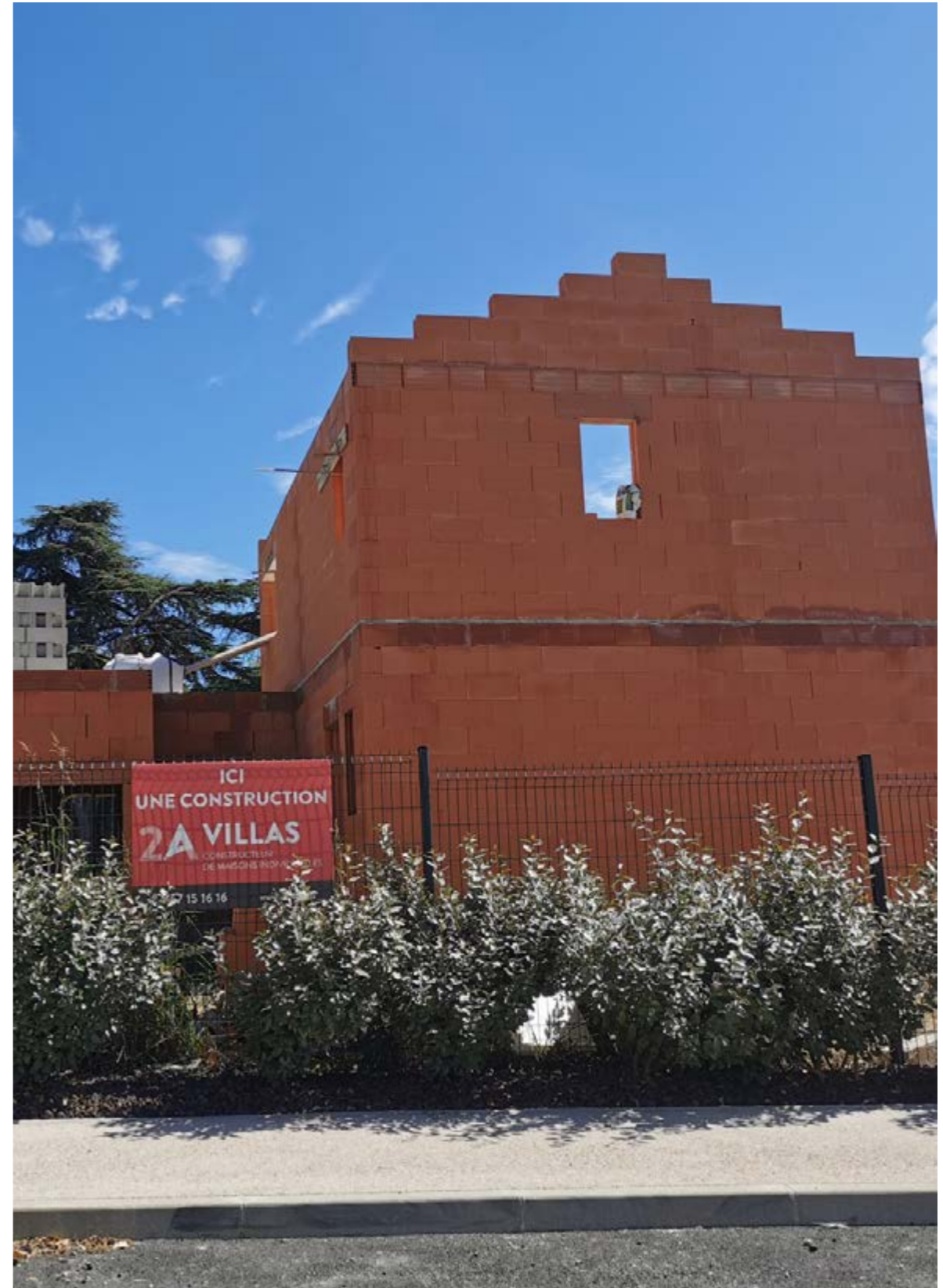


## FAIRE CONSTRUIRE

Conseils pour une construction sereine

## FAIRE CONSTRUIRE

est le rêve de nombreux français mais cela génère beaucoup d'interrogations, d'inquiétudes... Retrouvez tous nos conseils pour une construction sereine de votre future maison !





## SOMMAIRE

# 06

### Financement

Budget.....08  
Prêt(s).....10  
Avantages.....11

# 12

### Terrain

A qui acheter ?.....14  
Conseils.....14  
Critères.....15

# 16

### Préparation

Interlocuteurs.....18  
Règlementation.....19  
Étapes.....20  
Garanties.....23

# 24

### Construction

Étapes.....26  
Réunions de chantier.....26  
Réception.....29  
Finitions/Extérieurs.....30



## FINANCEMENT

Première étape indispensable  
pour un projet serein

# CONNAÎTRE VOTRE BUDGET

Afin d'être en capacité de réfléchir sereinement à votre projet de construction, il est nécessaire de connaître précisément votre capacité d'emprunt.

En effet, cette enveloppe globale va vous permettre de faire des choix.

Le budget total de la construction comprend de nombreux éléments à prendre en compte :

- prix d'achat du terrain
- frais liés à l'emprunt
- frais de notaire sur le terrain
- assurance dommages-ouvrage
- coût de la construction
- aménagements intérieurs (peinture, cuisine...)
- aménagements extérieurs (clôtures, piscine...)

Il convient également d'appréhender au mieux les futures taxes inhérentes à votre construction :

- taxe foncière,
- taxe d'habitation,
- taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- taxe d'aménagement...



## ÉTAPES

Vous connaissez votre budget, votre projet peut commencer dans les meilleures conditions.

Votre banque ou votre courtier vous indiquera fonction de vos revenus et de vos dépenses, le budget global que vous pouvez emprunter en plus de votre éventuel apport personnel. Vous êtes désormais en capacité de trouver votre terrain et connaître le budget alloué à la construction de votre maison.

Il s'agit de la première étape pour pouvoir travailler sur votre projet. En effet, sans cette information, il est difficile de trouver le bon compromis entre coût d'acquisition du terrain, coût de la construction et des prestations incluses ainsi que les différents frais annexes.

**Bon à savoir :** l'aménageur-lotisseur vous demandera un chèque d'indemnité d'immobilisation le jour de la réservation votre terrain. De même, le constructeur de maisons individuelles est susceptible de vous demander le versement d'un acompte protégé par une garantie de remboursement.



## LES SOLUTIONS DE FINANCEMENT

**De nombreuses possibilités s'offrent à vous pour financer l'achat de votre futur bien. Vous pouvez combiner différentes solutions pour souscrire le meilleur crédit immobilier. Assurez-vous d'être bien accompagné afin de bénéficier de toutes les solutions vous permettant le meilleur financement pour votre achat immobilier !**

### L'épargne logement : CEL/PEL

Le plan épargne logement et le compte épargne logement sont deux produits d'épargne qui vous permettent de bénéficier, sous conditions, d'un prêt immobilier à un taux très intéressant.

Les PEL et CEL ouverts avant 2018 sont aujourd'hui les plus avantageux car ils permettent de bénéficier en plus de la prime d'Etat.

L'intérêt principal est qu'un membre de votre famille pour également vous céder ses droits à prêt et que vous pouvez les cumuler avec les vôtres pour obtenir un montant emprunté plus important.

### Le Prêt à Taux Zéro

Comme son nom l'indique, il s'agit d'un prêt sans intérêt mis en place par l'Etat. Il est accordé sous réserves de répondre à certaines conditions de ressources, de coût global de l'opération immobilière... à toutes les personnes dites « primo-accédants » qui souhaitent devenir propriétaire de leur résidence principale ou qui ne sont pas propriétaires de leur résidence principale depuis plus de 2 ans.

Pour bénéficier de ce prêt, il convient de ne pas dépasser un certain plafond de ressources fonction de la commune dans laquelle vous souhaitez habiter.

### LE PRÊT "ACTION LOGEMENT"

Ce prêt pour la construction et l'acquisition dans le neuf permet à chaque salarié d'une entreprise du secteur privé employant au moins dix personnes de financer une partie du coût de sa résidence principale à taux préférentiel. Le montant du prêt peut être compris en fonction de la zone géographique.

Ce prêt est soumis à l'accord de votre entreprise selon une enveloppe annuelle définie réglementairement et sous conditions de plafonds de ressources.

### LE PRÊT ACCESSION SOCIALE

Le Prêt Accession Sociale (PAS) est un prêt immobilier réglementé par l'Etat permettant à l'emprunteur de percevoir l'Aide Personnalisée au Logement (APL) délivrée par la CAF. Ce dispositif a été mis en place par l'Etat pour favoriser l'accès à la propriété pour les familles aux revenus modestes. Destiné au financement de votre résidence principale sous condition d'y résider au moins huit mois par an pendant une durée minimale de six ans, le total de vos revenus ne doit pas être supérieur aux plafonds indiqués ni inférieur au neuvième du coût total de l'opération.

## LES AVANTAGES FISCAUX POUR VOTRE RÉSIDENCE PRINCIPALE

### NE PLUS PAYER DE LOYER

Rembourser un prêt plutôt que de payer un loyer pour, une fois le crédit immobilier remboursé, ne plus avoir à payer aucun loyer : voici un avantage important. Les loyers augmentent tous les 2 ans de 2 % en moyenne alors que, dans le cadre d'un crédit immobilier, les remboursements restent stables année après année. Il ne vous restera qu'à être redevable de la taxe foncière annuelle.

### EXONÉRATION DE LA TAXE FONCIÈRE

Les constructions neuves bénéficient d'une exonération temporaire de taxe foncière pendant deux ans. Il convient d'effectuer une déclaration auprès des services des impôts fonciers via le formulaire H1 pour la maison individuelle et ce dans les 90 jours suivant la date d'achèvement de la maison. Pensez à effectuer la démarche pour en bénéficier !

### BÉNÉFICIER D'UNE PLUS-VALUE À LA REVENTE

La plus-value que vous réalisez en vendant votre résidence principale n'est pas imposable sur le revenu.

### PRÉPAREZ L'AVENIR

Au moment de votre arrivée en retraite, vos revenus diminuent alors que le loyer, lui, continue d'augmenter. Ce changement de situation financière contraint ainsi de nombreuses personnes à changer de logement à ce moment de leur vie.

Devenir propriétaire de sa maison individuelle est donc un avantage, que ce soit pour votre confort de vie, votre tranquillité d'esprit ou votre porte-monnaie.

FAIRE CONSTRUIRE

GUIDE IMMO



## TERRAIN

Deuxième étape importante  
pour un choix apaisé



## A QUI ACHETER MON TERRAIN ?

Bien choisir son terrain peut s'avérer une mission difficile si on ne prend pas quelques précautions !

Vous pouvez acheter un terrain à un professionnel (aménageur, constructeur, agent immobilier...) ou à un particulier.



En lotissement, en zone d'aménagement concertée ou en diffus, de nombreuses possibilités s'offrent à vous pour trouver le terrain qui correspond à votre mode de vie.

Si vous avez un doute, une interrogation, nos experts 2A sont là pour vous accompagner dans cette recherche mais voici quelques conseils à suivre :

- Assurez-vous de la **CONSTRUCTIBILITE** du terrain
- Renseignez-vous sur la **VIABILISATION** et le **BORNAGE** du terrain
- Demandez si votre terrain fait l'objet de **SERVITUDES** de réseau, de passage...

**Viabiliser un terrain** : Si le terrain n'est pas raccordé aux différents réseaux (eau, gaz, électricité, tout-à-l'égout, téléphone), il faut prévoir selon les distances à relier entre 5 000 et 15 000 €.

**Le +** : Il est important de respecter les autorisations et règles en matière d'URBANISME et d'ARCHITECTURE parfois imposées dans certains quartiers (hauteur, surface au sol, aspect extérieur...). En effet, le plan de la maison est réalisé fonction du terrain. Le choix de celui-ci impacte et influence d'une façon importante la maison que vous pourrez construire : implantation, architecture, types de fondations...

## QUELS CRITÈRES DE CHOIX ?

**Le premier critère de choix du terrain est généralement son prix. Il doit répondre à la fois à votre budget et à vos besoins mais il est également important de vous poser d'autres questions :**

**PROXIMITE** avec votre lieu de travail, avec l'école des enfants, avec les commerces... il faut raisonner en temps de trajet et non pas en kilomètre ;

**ACCESSIBILITE** : transports en commun (bus, tram...), route nationale, autoroute, train...

**ORIENTATION** du terrain mais également de la maison afin de bénéficier de la meilleure luminosité des pièces de vie ou encore réaliser des économies d'énergie ;

**TAXES** : pensez aux différents coûts liés à la localisation (habitation, foncier, aménagement...) s'éloigner un peu permet parfois de belles économies.

L'idéal afin de préparer au mieux votre recherche est d'établir une liste de vos souhaits et de les classer par ordre d'importance :

- Localisation (commune, secteur)
- Superficie du terrain
- Superficie de la maison
- Orientation
- Etage ou non
- Nombre de chambres
- Piscine



FAIRE CONSTRUIRE

GUIDE IMMO



# PRÉPARATION

Faire construire nécessite de maîtriser parfaitement la phase de préparation

## VOS INTERLOCUTEURS

Pour faire construire votre maison et que votre constructeur puisse vous proposer le meilleur plan, vous devez récupérer des documents et informations de la part du vendeur du terrain.

Le plan de votre terrain établi par un GEOMETRE EXPERT. Ce plan – ainsi que celui du lotissement si votre terrain se situe dans un lotissement – vous assure des dimensions et altimétries de votre terrain permettant d'implanter correctement votre construction. Sur ce plan sont également indiquées les potentielles règles de construction et les servitudes éventuelles. Le géomètre procède également au bornage du lotissement et plus particulièrement de votre parcelle.



L'ARCHITECTE COORDINATEUR est désormais un interlocuteur avec lequel il faut compter si vous achetez un terrain avec un aménageur-lotisseur. Il est en charge de la réalisation du Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères d'un lotissement ou d'une Zone d'Aménagement Concertée. Il coordonne l'ensemble des projets de construction et votre permis de construire doit donc lui être présenté et répondre à toutes les obligations du règlement imposé par celui-ci (hauteurs, couleurs, clôtures, parkings...).

Le NOTAIRE est votre interlocuteur dans le cadre de l'acquisition de votre terrain à bâtir. Tant que vous n'êtes pas propriétaire du terrain, on ne peut pas commencer la construction de votre maison !

Le BANQUIER ou ORGANISME DE CREDIT monte votre dossier de financement de l'accord de principe au déblocage de fonds. Afin de compléter votre dossier, il aura besoin d'un contrat de réservation du terrain, du contrat de construction et des frais annexes.

Le CONSTRUCTEUR est votre allié dans l'ensemble des démarches. Il réalise les plans de votre maison (soit sur catalogue soit sur mesure) et dépose votre permis de construire, s'occupe de la liaison avec l'architecte coordinateur, vérifie l'implantation de la maison, réalise l'ensemble des travaux et coordonne les différents corps d'état de votre chantier. Il vous assure – s'il est un

constructeur CCMI – de toutes les garanties pour votre maison et vous accompagne jusqu'à 10 ans.

Chez 2A Villas, nous disposons d'une équipe 100 % interne comprenant une architecte, un dessinateur, un métreur, des conducteurs de travaux, une assistante technique, une chargée de clientèle, un service qualité... autant d'interlocuteurs dédiés à votre projet



### LA RÉGLEMENTATION ET LES AUTORISATIONS

Faire appel à un constructeur de maisons individuelles vous permet d'être assuré de la bonne analyse de la réglementation imposée sur votre terrain. De plus, il se charge pour vous d'obtenir l'ensemble des autorisations vous permettant de construire votre maison sereinement.

# LES DIFFÉRENTES ÉTAPES DE VOTRE PROJET

**Faire construire n'est pas un acte anodin. Vous proposer la maison idéale, dans votre budget, la réaliser dans les temps et dans les règles de l'art demande de bien respecter certaines étapes.**

2A Villas étudie de manière personnalisée et gratuite votre projet de construction de maison : recherche terrain, étude du budget, croquis...

## Notre premier rendez-vous : les objectifs

Découvrir vos attentes, votre mode de vie, vos goûts pour appréhender au mieux vos besoins : Déterminer votre budget : prix terrain, maisons, frais annexes.

Il convient de bien connaître le budget global que va engendrer la construction de votre maison. S'éloigner un peu en termes de kilomètres ne dit pas perdre du temps et/ou de l'argent (gain sur les impôts, sur le coût d'acquisition...).

Rechercher votre terrain : que vous ayez déjà réservé votre terrain ou que vous nous demandiez de le chercher pour vous, nous sommes là pour vous aider car l'implantation de la maison et les plans dépendent de sa configuration.

Nous veillons à analyser avec vous les avantages et inconvénients liés à son emplacement mais également la qualité des sols... etc.

## Notre deuxième rendez-vous : affiner votre projet et vous proposer une « intention » de maison

Sur la base de nos échanges lors du premier rendez-vous, nous avons travaillé pour vous présenter un croquis intention de maison, un état d'esprit ou un plan côté sur mesure dessiné par notre architecte ou nos dessinateurs.

Ce rendez-vous est l'occasion d'affiner votre projet afin de pouvoir vous proposer les plans définitifs et évoquer ensemble les prestations que vous souhaitez pour votre maison.

## Notre troisième rendez-vous : vous êtes entre de bonnes mains

Nous finalisons votre budget, le plan et nous nous engageons ensemble dans votre projet de construction.



Exemple de croquis réalisé par notre architecte



### POUR POUVOIR COMMENCER TOUTES LES DÉMARCHES DU PERMIS DE CONSTRUIRE, VOUS DEVEZ AVOIR RÉSERVÉ LE TERRAIN AU PRÉALABLE

Tout comme pour le contrat de CCMI, la réservation du terrain est assujettie à des conditions d'obtention de votre prêt et d'obtention de votre permis de construire. Cette étape vous garantit que le terrain vous est attribué jusqu'à une date indiquée sur le contrat de réservation ou le compromis. Cette date butoir est celle sur laquelle vous devez vous baser pour tout mettre en œuvre pour passer l'acte authentique chez le notaire pour devenir propriétaire de votre terrain et pouvoir entamer la construction de votre maison.

## LES GARANTIES DU CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE (CCMI)

**Signer un CCMI vous sécurise au maximum car c'est un gage du respect de toutes les règles et normes en vigueur dans la profession**



**GARANTIE DE REMBOURSEMENT** Elle assure – pendant toute la phase administrative (depuis votre réservation jusqu'à l'ouverture du chantier) – le remboursement du montant de l'acompte que vous aurez versé lors de la réservation de votre maison (soit 5% du prix TTC) en cas de non-ouverture du chantier à la date convenue.

Elle sera relayée par la garantie de livraison à prix et délais convenus.

### LIVRAISON À PRIX ET DÉLAIS CONVENUS

Cette garantie prend effet à la date d'ouverture du chantier. Elle couvre pendant toute la période de construction, le risque que le constructeur ne soit pas en mesure d'achever l'ouvrage. Dans cette hypothèse et le cas échéant, ce sera le garant qui prendra en charge la construction.

### GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

Elle a pour objectif de réparer les désordres survenant la première année qui suit la réception des travaux, quelles que soient leur importance et leur nature.

### GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT

Elle couvre durant 2 ans les éventuels défauts constatés sur les équipements de la construction (robinets, portes...).

### GARANTIE DÉCENNALE

Elle protège durant 10 ans les dommages ayant un impact sur la solidité de l'ouvrage ou qui compromettent son usage normal.

### DOMMAGES OUVRAGES

Elle est avant tout votre assurance recours. Elle couvre tous les vices cachés rendant impropre l'usage de la construction (pendant 10 ans).

Elle présente l'avantage de couvrir rapidement les travaux de réparation relatifs aux dommages subis dans le cadre de l'assurance décennale en dehors de toute recherche de responsabilité.

### Préparer son financement avec votre banque ou votre courtier

Une fois les contrats signés, c'est le moment de vous rapprocher de votre conseiller bancaire ou de votre courtier pour monter votre dossier de financement car vous aurez toutes les informations et documents nécessaires afin de pouvoir préparer au mieux votre prêt immobilier.

### Le permis de construire : les démarches auprès de la Mairie

En tant que constructeur, nous nous occupons de tout. Vous serez tenu informés grâce notre application dédiée de l'état d'avancement de votre permis de construire : quand le permis est prêt et que vous devez venir le signer, quand nous l'avons déposé en Mairie, quand il est obtenu et quand nous l'affichons...

### Le rendez-vous chez le notaire

La banque a accepté votre demande de crédit, votre permis de construire a été accepté : c'est le moment de prendre rendez-vous chez le notaire pour devenir propriétaire de votre terrain et pouvoir commencer la construction de votre maison.

### Le rendez-vous de Mise au Point Technique (MAP)

En même temps que vous prenez rendez-vous avec le notaire, vous pouvez prendre rendez-vous avec notre assistante technique et votre conducteur de travaux pour finaliser le plan technique de votre maison : vérifier l'emplacement des prises, vérifier les ouvertures des portes et des fenêtres... il s'agit de la dernière étape avant le démarrage du chantier.



## CONSTRUCTION

Du début des travaux à la livraison  
puis aux finitions et les garanties.

## LES DIFFÉRENTES ÉTAPES DE LA CONSTRUCTION

### LES RÉUNIONS DE CHANTIER

Au fur et à mesure de l'avancement des travaux, nous programmons avec vous des visites de chantier. A chaque étape importante (gros oeuvre, second oeuvre, aménagements intérieurs...), ces visites vous permettent de l'état d'avancement et de faire un point sur les derniers détails avec votre conducteur de travaux.

Ces moments d'échanges permettent également de faire un point spécifique si vous faites appel à une entreprise extérieure (pour votre cuisine par exemple).

### L'ACCESSIBILITÉ AU CHANTIER

Pendant toute la phase de construction de votre maison, il ne vous est pas possible de vous rendre sur le chantier quand vous en avez envie. En effet, en tant que constructeur, nous sommes responsable du chantier et nous ne pouvons pas vous laisser accéder librement à votre maison.

Bien évidemment, il s'agit de mesures de sécurité et d'assurance. Votre conducteur de travaux est là pour vous envoyer des photos d'avancement du chantier, répondre à vos questions et vous proposer une réunion de chantier.

### OUVERTURE DU CHANTIER

Le début du chantier est officialisé par une demande effectuée auprès de la Mairie de votre lieu d'habitation par le biais de la Déclaration d'ouverture de chantier (DOC). Une fois cette formalité accomplie, le chantier peut démarrer. Chez 2A, nous nous occupons de cette démarche pour vous et nous assurons que votre permis de construire soit affiché en évidence sur votre terrain durant l'intégralité de la durée des travaux.

Sur votre contrat de construction, il est indiqué le délai maximal pour la réalisation des travaux : fonction de la maison, ce délai peut varier de 9 à 24 mois. En règle générale, on compte un délai de 12 mois.

Attention, pour des raisons évidentes de sécurité, seul le constructeur est autorisé à effectuer des visites du chantier. Il convient de convenir avec votre conducteur de travaux les dates de visite à des moments clés d'avancement du chantier.

### IMPLANTATION/FONDATIONS

L'implantation d'une maison sur un terrain dépend des contraintes de celui-ci, des règles d'urbanisme mais également à l'adéquation de la maison vis-à-vis de la RT 2012 et bientôt RE 2020. Bien évidemment, celle-ci a été réfléchi dès le début du projet, et à ce stade, il s'agit de la mettre en pratique ! On commence par creuser l'emplacement de votre maison et déblayer les excédents de terre.

Un fois le terrain marqué, on coule les fondations et on réalise le vide-sanitaire conformément à la nature du terrain. C'est une étape très importante de la construction, elle assure la stabilité et la longévité de votre maison.



### MURS

La maison commence à prendre forme avec les murs porteurs c'est-à-dire les murs extérieurs et les murs de refend. On crée les ouvertures pour les futures portes, fenêtres et portes-fenêtres.

Votre maison prend de la hauteur !

### TOITURE

Après les murs, voici le temps de la charpente qui vient mettre votre maison « hors d'eau » et protège le chantier des intempéries.

La toiture apporte une dimension supplémentaire à la construction de votre maison, on commence à bien appréhender son aspect général.

### MENUISERIE

Il s'agit de la dernière étape de la partie dit « gros-œuvre » du chantier !

Votre maison commence à avoir de l'allure

### ISOLATION ET CLOISONS

Voici venue, la première étape du « second oeuvre ». On réalise l'isolation intérieure des murs (phonique et thermique), des sols et/ou de la toiture afin de pouvoir se sentir bien chez soi (au chaud, au frais et à l'abri du bruit). On dresse ensuite les cloisons au fur et à mesure : les pièces de votre maison se dessinent peu à peu !

**Votre maison est désormais hors d'eau et hors d'air. C'est le moment d'assurer la maison !**

### 1ÈRE INTERVENTION ÉLECTRICIEN ET PLOMBIER

La plomberie et l'électricité s'effectuent en deux temps : Côté plomberie la première intervention consiste à mettre en place le réseau de tuyauterie et d'évacuation. Côté électricité cette première étape consiste à installer le réseau électrique global.

**SOL**

C'est le moment de la pose du sol choisi : carrelage, parquet, parquet flottant... et de la faïence sur les murs.

La maison s'habille et cela change tout !

**2ÈME INTERVENTION ÉLECTRICIEN ET PLOMBIER**

Le plombier revient cette fois-ci pour procéder à l'installation des sanitaires et de la robinetterie.

L'électricien, cette fois-ci, finalise et pose les prises électriques, interrupteurs, sources de lumières...

**FAÇADES**

Votre maison va enfin se colorer. Il s'agit de l'intervention du façadier qui va apporter les couleurs choisies à la façade de votre maison.

**A VOUS DE JOUER !**

Les travaux de raccordements terminés sur votre chantier il vous faut souscrire un contrat avec un fournisseur d'énergie et passer à la mise en service par votre fournisseur d'électricité pour avoir l'électricité lors de votre déménagement pour votre maison neuve.

**C'est l'étape de la pré-réception de votre maison !**



# LA RÉCEPTION DE VOTRE MAISON

**Votre conducteur de travaux et votre conseiller vous donnent rendez-vous sur place pour faire un point sur la maison et vous remettre les clés.**

Les conseillers 2A sont là pour vous aider dans cette démarche et pour répondre à toutes vos questions !

Aucune inquiétude, si vous vous rendez compte de quelques petits défauts après cette livraison, vous êtes couverts. Nous mettons à votre disposition notre équipe qualité qui interviendra rapidement et vous bénéficiez également de la garantie de parfait achèvement pendant 1 an.

Même une fois installé, vous pouvez toujours compter sur 2A. Nous vous proposons via votre application dédiée d'effectuer vos demandes d'intervention SAV en ligne 24h/24 et de connaître leur état de traitement par notre service. Vous disposez d'un nouvel interlocuteur le Responsable Service Après-vente qui prendra contact avec vous pour faire un point plus précis si besoin.

**C'est le moment de faire un état des lieux, de vérifier l'état des finitions et de poser des réserves si besoin :**

- Soyez vigilants à l'aspect général, la qualité des joints, la finition des sols, des boiseries...
- Faites-vous expliquer le fonctionnement de la domotique,
- Allumez et éteignez les interrupteurs pour vous assurer du bon fonctionnement de ceux-ci,
- Vérifiez les éléments du tableau électrique,
- Inspectez la baignoire,
- Testez la plomberie,
- Ouvrez et fermez les portes, fenêtres, volets roulants...
- Testez les serrures et pensez à vérifier le nombre de jeux de clés
- Regardez l'aspect général de la façade, la couleur...
- Assurez-vous de la propreté du chantier : enlèvement, recyclage ou mise à la décharge des déchets...



## LES EXTÉRIEURS ET FINITIONS

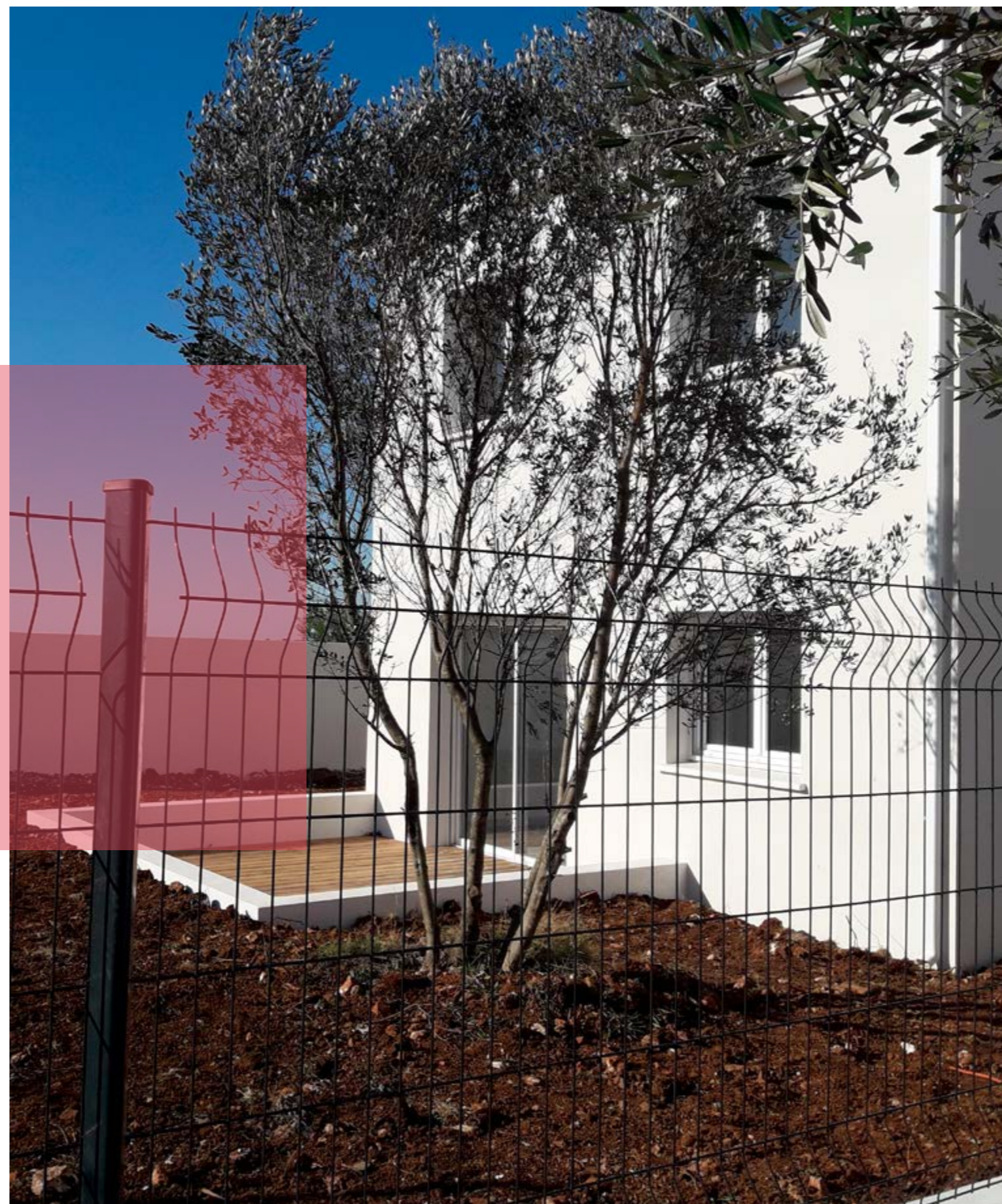
**Cuisine, jardin, piscine, terrasse, clôtures...**

**Fonction de votre contrat et des prestations choisies,  
il reste à terminer quelques finitions et l'extérieur !**

**A vous de jouer.**

### PROJETS CLÉS EN MAIN

Fonction des projets ou de votre budget, il est possible d'intégrer presque toutes les prestations extérieures.





# GUIDE IMMO

FAIRE CONSTRUIRE

Retrouvez tous nos conseils,  
inspirations sur  
[www.2avillas.fr](http://www.2avillas.fr)