Les conseils du Réseau Elista

Acheter de L'IMMOBILIER NEUF !

RÉUSSIR SON PROJET C'EST D'ABORD LE COMPRENDRE, plus vous vous formez, plus vous évitez les pièges, et plus vous pourrez fuir les incompétents !

Ce guide va vous permettre d'y voir plus clair, de vous orienter, de vous aider à faire les bons choix et de comprendre rapidement, simplement, les rôles et les niveaux de responsabilités de chaque intervenant dans votre projet. **Nous verrons également les étapes d'un achat immobilier dans le neuf.**
Bien entendu nous aborderons aussi l'importance de la partie financière.

L'année 2017 est un très bon cru pour la vente de bien neufs, 135.000 ventes en France. Les Pays de la Loire et la Bretagne (respectivement 5% et 7%, source LCA/FFB) ont connus les plus forts taux de croissance en France.

2018 présente une petite baisse à 128.000 unités. L'engouement des Français pour le neuf est lié à un marché de l'ancien tendu et répond à un souhait de consommation du logement. **Le prêt à taux zéro est aussi une aide non négligeable** pour les primos accédants beaucoup moins souple dans l'ancien, nous aborderons ses avantages dans ce guide.

► LE CHOIX DU CONTRAT :

Acheter de l'immobilier neuf demande de **placer le curseur sur votre niveau d'engagement dans le projet.** Nous ne parlons pas ici du niveau d'engagement financier, mais technique et de mise en œuvre.

Vous pouvez acheter sur plans, c'est-à-dire signer la réservation d'un projet qui vous plaît et revoir votre interlocuteur le jour de la signature, puis de la réception. **Vous n'aurez rien fait sur la partie élaboration et construction.**

Vous pouvez aussi choisir de participer à l'élaboration des plans, choisir vos artisans ou encore assurer certains travaux par vous-même … La palette est large.

Il faut savoir que les banques d'une manière générale seront plus ouvertes à financer les projets réalisés à 100% AVEC DES PROFESSIONNELS … Plus vous en faites, plus le montage du dossier devra être rassurant pour la banque. Les dossiers de constructions sont les plus compliqués à monter et les plus chronophages.

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vous devez vérifier vos capacités de remboursement avant de vous engager. Aucun versement de quelque nature que ce soit ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. S.A.R.L ELISTA CONSEILS au capital de 10000€ - Sous le numéro ORIAS 17004706. RCS de Nantes N° 830 411 021 000 17. NAF 6619B - 1 rue Jean Rouxel 44700 Orvault.

Les conseils du Réseau Elista

Voici LES DIFFÉRENTS NIVEAUX D'ENGAGEMENT par type de construction par ordre décroissant :

1 L'AUTO-CONSTRUCTION :

Ce sont le plus souvent des professionnels du bâtiment qui se lancent dans ces projets. Il font réaliser les autres travaux par des artisans. Ils assurent eux même le suivi de chantier et planifient les interventions.

2 LE CONTRAT DE MAÎTRISE D'ŒUVRE :

Après avoir fait appel à un architecte ou un bureau d'étude, le maître d'œuvre va solliciter des devis auprès des artisans, ensuite planifier les travaux et vérifier leur bonne mise en œuvre.

3 LE CCMI :

Avec ou sans fourniture de plans, le CCMI est un **Contrat de Construction de Maison Individuelle; Un constructeur a l'obligation de vous faire signer ce contrat réglementé dès lors qu'il va construire une maison hors d'eau (toiture), hors d'air (portes et fenêtres).** Dans ce cas, le maître d'ouvrage (vous) fait appel à des artisans pour faire réaliser le reste du chantier. Les plans peuvent être fournis par le constructeur ou bien par la maître d'ouvrage qui les fait réaliser par un architecte.

4 LA VEFA :

Vente en État de Futur Achèvement, il s'agit là d'une signature avec un promoteur qui réalise des immeubles comportant plusieurs appartements ou une série de maisons individuelles qui se ressemblent ou sont quasiment identiques le plus souvent. Ici, pas de choix des plans, au mieux sur les cloisons intérieures. Tous les corps d'état sont prévus. Ce type de contrat est aussi encadré et comporte des clauses obligatoires. **Pour acheter un appartement neuf c'est l'unique voie.**

Nous voyons aussi arriver une autre forme de construction appelé CHANTIER PARTICIPATIF, mais il est très compliqué de faire financer ce type de projet. L'apport devra être important et les connaissances en matière de construction devront être démontrées.

Bien entendu plus vous allez vers du clé en main, plus le prix au m² grimpe. On parle du simple à plus du double. À titre d'indication nous estimons le prix du m² de la façon suivante :

1 ► 1100€/m²

2 ► 1250€/m²

3 ► 1450€/m²

4 ► 2500€/m² (attention ce prix comporte la partie terrain)

► LES ÉTAPES CLÉS À NE PAS MANQUER :

ÉTAPE N°1

..... DÉTERMINEZ VOTRE BUDGET

Un dossier, une situation, un budget… Les budgets varient en fonction de plusieurs critères : l'apport, les revenus, l'épargne ou encore la solidité de vos emplois. Mais il y a également le niveau de charge que vous acceptez d'y mettre et le type de prêt auquel vous pouvez accéder.

Pour le déterminer plusieurs critères plus ou moins compliqués sont pris en compte. **Tout le monde connaît le principal ratio de 33% d'endettement, mais ce n'est pas le seul.**

Pour évaluer votre budget vous pouvez solliciter votre conseiller bancaire ou un professionnel du crédit immobilier, le courtier en prêt immobilier.

Le courtier vous donnera plus d'informations sur votre projet. Il déterminera l'enveloppe avec plus de précision, plus d'optimisation, et en fonction du marché bancaire global et non en fonction du cas unique de votre banque. Toutes les banques ne savent pas faire les mêmes choses, ce n'est pas parce que c'est impossible dans l'une que cela l'est dans les autres.

Si vous êtes primo accédant, vous aurez certainement accès au Prêt à Taux Zéro (télécharger notre guide). L'État prend en charge les intérêts d'emprunts sur une partie de votre prêt. Là aussi il y a des techniques d'optimisation à mettre en place.

En fonction de votre situation, il sera nécessaire de prévoir la phase de construction. Commencerez-vous à payer tout ou une partie de votre emprunt ?

Une fois le budget déterminé, le montage élaboré, c'est parti vous pouvez vous mettre en recherches actives.

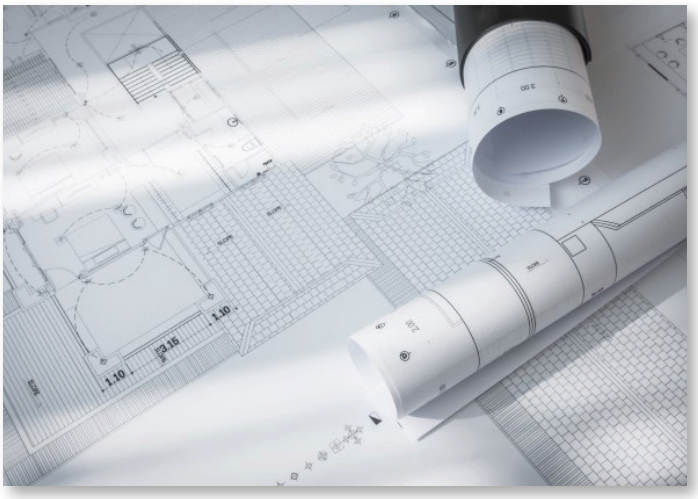
ÉTAPE N°2

..... TROUVER UN TERRAIN

Pour faire construire vous devrez trouver dans un premier temps un terrain.

Les terrains (aussi appelés fonciers) se font de plus en plus rares et les prix sont élevés. Ainsi est née **LA DIVISION PARCELLAIRE** qui consiste à céder un morceau de terrain constructible lorsque l'on est propriétaire d'une maison avec le foncier qui le permet. Les prix sont généralement plus bas au m² et vous pouvez avoir de belles parcelles.

Le plus souvent, vous trouverez aussi des terrains en lotissement avec des parcelles de 250 à 700 m² environ. Renseignez-vous auprès du service de l'urbanisme des mairies pour consulter le PLU et savoir s'il y a des lotissements à venir.



Par ailleurs, certaines communes sont propriétaires des terrains et font des prix attractifs pour attirer de nouveaux foyers.

Parmi les terrains d'un lotissement, certaines parcelles de seconde classe peuvent être destinées à une catégorie de foyer limitée en revenus, ils sont donc beaucoup moins chers que leurs voisins. Ce sont souvent de belles opportunités qui partent très vite. Renseignez-vous là aussi auprès des mairies.

Le terrain peut-être vendu viabilisé ou non.
La VIABILISATION c'est l'arrivée des réseaux d'eau, d'électricité, de télécoms et d'évacuation en limite de terrain. Comptez une moyenne de 6.000€ à 8.000€. Le prix d'achat du terrain doit donc en tenir compte.

Lorsqu'il s'agit d'une division parcellaire, faites bien attention à ce coût, car si le terrain est situé en fond derrière la maison initiale, il faudra créer le plus souvent un chemin d'accès long et coûteux. Ce sont de plus, des m² perdus, le prix ne doit donc pas comprendre cette voie.

Enfin, la qualité du sol est importante. Il est parfois nécessaire de creuser profond pour commencer les fondations ou au contraire monter des rangs de parpaings en cas de monter des eaux. Dans les 2 cas c'est un surcoût sur la construction. Plus le terrain est accidenté, plus il sera difficile d'y faire ce que vous souhaitez, le prix doit par conséquent le prendre en compte.

Suis-je obligé d'acheter le terrain si le permis de construire n'est pas accepté ?

Il faut que cela soit prévu dans le compromis en CLAUSE SUSPENSIVE.

On ne peut pas construire tout et n'importe quoi sur un terrain parce qu'il porte la qualité de terrain constructible. La mairie peut refuser le projet… Si vous êtes dans une zone soumise à l'accord des bâtiments de France, ils peuvent également refuser… Et enfin vos voisins peuvent s'opposer. Au final, vous risquez de ne pas faire le projet auquel vous rêviez et donc sortir de la vente sans encombre. Mais si seulement cela était une clause suspensive.

ÉTAPE N°3

..... CHOISIR SON CONSTRUCTEUR ET SES INTERVENANTS

FAIRE CONSTRUIRE, À QUI FAIRE APPEL ?

Trois solutions sont à votre disposition :

- Faire appel à un constructeur ;
- Faire appel à un architecte et/ou un maître d'œuvre ;
- Faire de l'auto-construction.

A . . . Le constructeur, appelez C.C.M'Iste dans le jargon :

Le CCMI est un Contrat de Construction de Maison Individuelle avec ou sans fourniture de plan. Tout est géré par un seul et même interlocuteur. **C'est le contrat le plus rassurant pour les banques car il doit comporter clairement tous les éléments liés à la construction :** les plans détaillés et les cotes, une notice descriptive des travaux et une notice d'information sur le CCMI. Ainsi qu'un délai convenu pour la garantie de livraison. Cela évite les surprises et les extensions de budget car tous les prix sont détaillés, également les travaux réservés par le client (le plus souvent peintures et sols des chambres).

C'est le constructeur qui gère toutes les entreprises qui interviennent sur le chantier. Le CCMI bénéficie de **la garantie décennale** des artisans intervenants (garantie de 10 ans des travaux) et sur option recommandée de la dommage ouvrage.

Enfin, l**e constructeur prend un garant financier,** s'il était défaillant, le garant devra dans tous les cas en assumer les conséquences financières et finir la maison. C'est la garantie de livraison (après une procédure tout de même longue).

. Signature du contrat :

À la signature, vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours. Le constructeur peut exiger un dépôt de garantie d'un montant maximum représentant 3 % du prix de la construction. Il est déposé sur un compte spécial et acquis définitivement qu'après la levée des clauses suspensives.

Les clauses suspensives légales sont les suivantes :

- Acquisition du terrain si le client n'est pas propriétaire ;
- Obtention du permis de construire ;
- Obtention du financement auprès d'un établissement bancaire ;
- Obtention de l'assurance dommage ouvrage ;
- Obtention de la garantie livraison que doit fournir le constructeur.

Pourquoi la banque demande l'intégralité du contrat ?

Si l'acquisition se fait à crédit, dans le cadre d'un CCMI, **la banque a le devoir de vérifier la complétude des éléments juridiques que doit produire le contrat.**

La banque engage sa responsabilité. Si toutefois vous subissiez un préjudice lié au constructeur, peu scrupuleux du formalisme, et que la banque a fait preuve de négligence dans la vérification des clauses du contrat.

Mise en œuvre :

Une fois les clauses suspensives levées, **le constructeur va pouvoir monter l'ouvrage dans les délais prévus au contrat.** Le paiement interviendra par étape au fur et à mesure sans excéder :

- 15 % à l'ouverture du chantier (déduction faite du dépôt de garantie) ;
- 25 % à l'achèvement des fondations ;
- 40 % à l'achèvement des murs ;
- 60 % à la mise hors d'eau ;
- 75 % à la mise hors d'air et à l'achèvement des cloisons ;
- 95 % à l'achèvement des équipements (plomberie, électricité, chauffage, menuiserie ...).
- les 5 % restant à la réception et dans les 8 jours qui suivent la remise des clés. Si des réserves ont été émise lors de la réception par le maître d'ouvrage, le solde est dû à la levée de ces réserves. En aucun cas, le constructeur ne peut subordonner la remise des clés au règlement du solde s'il y a des réserves.

B . . . L'architecte et la Maîtrise d'Œuvre (MO) :

L'architecte :

Faire appel à un architecte pour construire un immeuble est obligatoire à partir d'une surface plancher de 150 m².

L'architecte peut réaliser pour vous différentes missions :

- Les esquisses ;
- Les plans définitifs ;
- La recherche des artisans et la passation des marchés ;
- L'assistance de suivi de chantier et de réception des travaux.

Travailler avec un architecte sur la partie suivi de chantier est souvent plus longue qu'avec un constructeur. Vous pouvez faire appel à un architecte pour les plans et conclure un contrat de construction sans fournitures de plans. Vous bénéficierez ainsi de toutes les garanties liées au CCMI. Ou bien, vous pouvez faire appel à un Maître d'Œuvre pour le chantier.

Le Maître d'Œuvre :

Le Maître d'Œuvre n'est pas assujetti au CCMI, **son rôle est uniquement de proposer des artisans, de planifier leur intervention et d'assurer un suivi de chantier.** Il n'a aucune responsabilité sur la bonne exécution des travaux. Il est le lien entre le maître d'ouvrage et les intervenants à l'édifice. Un bon Maître d'Œuvre est souvent un ancien artisan ou conducteur de travaux pour un constructeur. Il connaît parfaitement les artisans et vous évitera la pomme pourrie.

L'avantage est qu'il est moins cher qu'un constructeur et qu'il travaille avec une équipe souvent solide. L'inconvénient est la limite de sa responsabilité, la garantie de livraison n'existe pas.

C . . . L'auto-construction :

Vous pouvez également vous charger du suivi et du choix des artisans vous-même. **Si vous n'avez pas de connaissances particulières dans la construction de bâtiment, ce n'est pas une bonne idée…**

Le mieux dans ce cas est comme on dit « être dans la partie », c'est-à-dire que vous allez exécuter une partie des travaux vous-même parce que vous travaillez dans un corps du bâtiment. Puis, faire appel à des gens que vous connaissez parfaitement pour les autres corps de métier. Ou bien, vous travaillez dans le secteur et connaissez parfaitement les techniques de construction.

Planifier et réceptionner les travaux demande des connaissances. Les banques ont de plus en plus de mal à financer ces projets. Les garanties de l'achèvement du projet ne sont pas palpables. **Il faudra un dossier remarquablement monter pour obtenir la confiance de votre banquier.**

Le choix des entreprises qui vont intervenir sur le chantier est vital. Le principal risque est d'avancer 20 ou 30 % du devis et de ne jamais revoir l'artisan. Assurez-vous de sa renommée et de sa solidité financière. Prenez des gens du coin et parlez des uns et des autres aux différents corps de métier. **Demandez-leur l'attestation de garantie décennale à jours.**

D . . . Acheter en VEFA :

Vente en l'État de Futur Achèvement, aussi appelé vente sur plan… Vous aurez à faire à un promoteur qui vous présentera les plans, de votre futur appartement ou maison. Ces immeubles ne sont pas encore construits ou en cours de construction, le promoteur vous vendra via un contrat particulier, à la fois le terrain et le logement.

Aujourd'hui 90 % des appartements sont vendus dans le cadre de ce type de contrat. Le promoteur vend une partie des appartements ou pavillons avant même d'avoir posé la première pierre ce qui servira de déclenchement de financement. Il arrive que vous ayez réservé un appartement et que finalement le projet ne voit pas le jours. Pas de souci, votre chèque de réservation vous est restitué, vous avez seulement perdu du temps.

Vous signez dans un premier temps un contrat de réservation. Le promoteur demande toujours un dépôt de garantie : 5 % si livraison dans l'année, 2 % si livraison dans les 2 ans. Ce montant est déposé sur un compte spécial ouvert au nom du client. Le promoteur ne peut pas l'encaisser sur son compte sous peine de sanctions pénales.
Le contrat est strictement réglementé et doit comporter des éléments encadrés par les textes, tels que la description de l'immeuble, le délai de livraison ou encore le prix et ses modalités de variation. **À la signature du contrat de réservation, le client dispose d'un délai de rétractation de 10 jours.** Ensuite, il recevra en courrier recommandé et 1 mois avant la date de signature notaire, le contrat définitif. Ce délai d'un mois permet de discuter les clauses si nécessaire.

Dans le même esprit que le CCMI, l'échelonnement du paiement du prix est encadré de la façon suivante :

- 35% à l'achèvement des fondations ;
- 70% à la mise hors d'eau ;
- 95% à l'achèvement des travaux ;
- 5% à la livraison (sauf si réserves).

Le promoteur doit fournir une double garantie au client. Un garantie d'achèvement dans le cas où la société serait mise en liquidation. Ainsi qu'une garantie de remboursement, si la vente était annulée pour défaut d'achèvement. Dans tous les cas, le client sera livré ou remboursé ce qui constitue un des points fort du contrat.

Les inconvénients sont des délais souvent longs dès lors que l'on veut le bel appartement au dernier étage et exposé Sud-Ouest. Puis le prix… vous ne revendrez jamais au même prix un mois après la livraison sauf exception de marché haussier et emplacement exceptionnel.

ÉTAPE N°4

..... C'EST SIGNÉ! NOUS AVONS CHOISI NOTRE TYPE DE CONTRAT ET SÉLECTIONNÉ LE OU LES PARTENAIRES

Le dossier va pouvoir être déposé en banque, et oui, seulement maintenant. C'est-à-dire que si vous n'êtes pas certain d'avoir un accord de prêt, vous aurez passé tout ce temps pour rien. Donc voyez un courtier en prêt immobilier en amont.

Le dossier doit être complet et parfaitement maîtrisé, si le banquier s'arrache les cheveux il bottera en touche. **Pensez à tout : les raccordements, la mise en place des coffrets EDF, eaux, télécoms et eaux usées. Pensez à la taxe d'aménagement, il faut se renseigner auprès de la mairie. Aurez-vous besoin de clôturer, de faire une terrasse, une cuisine, des aménagements de placards.**

Une fois le tour des banques fait, **vous signerez la demande de financement auprès de la banque choisie. En parallèle vous vous assurez pour le prêt.** Si vous veniez à disparaitre le lendemain de la prise d'effet de l'assurance, la maison serait faite et vos héritiers en bénéficieraient.

Puis, vous recevez les offres de prêt via courrier ou en digital maintenant. Après 10 jours calendaires (les dimanches et jours fériés comptent) de réflexion obligatoire vous pourrez signer et renvoyer les documents. Bravo, vous avez l'argent pour votre projet !

Vous allez maintenant **signer chez le notaire et devenir propriétaire du terrain.** Le plus souvent vous aurez obtenu le permis de construire.

LE TERRAIN EST VIABILISÉ, LA CONSTRUCTION PEUT DÉSORMAIS COMMENCER !

ÉTAPE N°5

..... LA CONSTRUCTION

Tout d'abord le gros œuvre : le terrassement, les fondations, les soubassements et la dalle va pouvoir être coulée.

Ensuite les murs sont élevés, la charpente mise en place, puis la couverture. Les menuiseries extérieures sont posées. Votre maison est hors d'eau, hors d'air et vous aurez déjà une bonne idée du rendu de votre projet tant attendu. Mais le plus long reste à venir en fait.

Le second œuvre, les artisans se succèdent... Électricité, plomberie, chauffage, chappe liquide, isolation, cloisons...

Vient pour terminer **les finitions.** Sols, peintures, cuisine, salle de bains etc..

À chaque étape, vous devrez vous assurer que tout est réalisé dans les règles de mise en œuvre. Si vous faites appel à un professionnel, c'est lui qui s'en assure pour vous tout au long du chantier.

ÉTAPE N°6

..... LA RÉCEPTION

Enfin, vous allez prendre possession de votre maison.
Cette étape est très importante, vous ne pourrez plus revenir en arrière si vous n'avez pas posé de réserves sur les malfaçons apparentes. **Prenez donc bien le temps de tout contrôler,** tout tester pièces par pièces, méthodiquement. Puis les extérieurs, contrôlez les vitrages et les menuiseries (rayures éventuelles). Vous disposez d'un délai supplémentaire s'il s'agit d'un CCMI.

5% du prix reste à devoir au moment de la réception. Il y a 2 cas :

- Si vous êtes accompagné d'un professionnel, et qu'il n'y a pas de réserves à formuler, vous devez régler le solde sur place ;
- Si vous n'êtes pas accompagné, et en l'absence de réserves, vous aurez 8 jours pour régler.

S'il y a des réserves, le solde est dû à la levée totales des réserves. En attendant, ce solde peut être déposé sur un compte tiers (caisse des dépôts et consignations) en attendant la mise en œuvre.

Le constructeur peut-il garder les clés si je ne paie pas les 5% ?

Non, c'est interdit. Bien évidement s'il y a des réserves.

ÉTAPE N°7

..... LA MISE EN AMORTISSEMENT DE MON PRÊT

Bien souvent, pendant toute la durée de la construction le prêt ne sera pas mis en amortissement. Vous ne paierez que les intérêts intercalaires et l'assurance emprunteur. Vous pouvez opter pour le différé totale, c'est-à-dire différé les intérêts intercalaires et les ajouter au capital emprunter. Mais dans ce cas vous paierez des intérêts sur des intérêts... Dans la mesure du possible, nous vous le déconseillons.

Lorsque tout est débloqué, le prêt met en amortissement, et vous commencez le remboursement aux mensualités prévues dans l'offre. Vous recevez alors les tableaux d'amortissement définitifs.

Et s'il reste de l'argent ou bien que je n'en ai pas assez ?

S'il reste de l'argent, vous devez signifier à la banque que vous n'utiliserez pas ces fonds et qu'ils peuvent mettre le prêt en amortissement. Vous recevrez alors les tableaux d'amortissement ajustés à la baisse.

Nous espérons que ces quelques informations vous seront d'une grande utilité. Nous pourrions en écrire encore de nombreuses pages. Surtout, tenez compte de la durée très longue de votre prêt pendant laquelle de nombreux évènements pourront venir changer votre besoin dans un sens ou dans l'autre. **N'hésitez pas à consulter votre courtier pour vous aider à bien faire les choses. Le réseau ELISTA se tient à votre service.**