



LE GUIDE

POUR FAIRE LE BON CHOIX

POUR CONSTRUIRE
votre maison



ÉDITORIAL



© Pôle Habitat FFB

Madame, Monsieur,

Si vous consultez ce Guide, c'est que vous envisagez aujourd'hui de devenir propriétaire et de faire construire votre maison pour y vivre ou pour réaliser un investissement locatif.

Pour mener à bien votre projet, il vous faut faire appel à un professionnel de la construction qui soit à la hauteur de cette belle ambition, qui vous conseillera et vous accompagnera de A à Z, et qui saura concevoir et réaliser la maison qui correspond à vos attentes, à vos besoins et à vos usages.

Le Pôle Habitat de la Fédération Française du Bâtiment, qui constitue aujourd'hui la première organisation professionnelle nationale de la construction immobilière privée, regroupe et représente la très grande majorité des constructeurs de maisons qui, chaque année, concrétisent le rêve de dizaines de milliers d'acquéreurs de maisons.

En confiant la réalisation de votre projet à un constructeur membre adhérent du Pôle Habitat FFB, vous profiterez de l'information et de la transparence d'un Contrat de Construction de Maison Individuelle conforme à la loi n°90-1129 du 19 décembre 1990 et de ses garanties exclusives, en particulier la garantie de livraison à prix et délais convenus issue du cautionnement du constructeur.

Construire sa maison est un acte important qui vous engage sur la durée et qui requiert de multiples compétences.

Parce que la réalisation de votre projet demande de ne rien laisser au hasard et de ne négliger aucun détail, faites de ce Guide votre meilleur allié pour le concrétiser en toute confiance et en toute sérénité.

Grégory MONOD
Président du Pôle Habitat FFB

Laurence et Nicolas, 32 et 33 ans, parents de Manon, 3 ans et d'Arthur 5 ans, heureux propriétaires d'une maison neuve :



"Nous venons d'emménager ce week-end dans notre toute première maison... Quel bonheur de nous retrouver pour la première fois enfin chez nous !

Avec nos deux enfants, Manon et Arthur, nous en rêvions, de cette maison... Une chambre avec un coin jeux pour chacun des enfants, une salle de bain claire et moderne, une cuisine toute équipée, de grands rangements partout, un grand salon pour recevoir nos amis, une terrasse de plain-pied ouverte sur notre jardin, et surtout... de l'espace, de la lumière et du confort !!!

Pour réussir notre projet, nous avons fait confiance à un constructeur de maisons exerçant dans le cadre du Contrat de Construction de Maison Individuelle ! Il y a tellement de choses à prendre en compte lorsque l'on veut mener à bien la construction de sa maison ! C'est un véritable métier qui ne s'improvise pas !

Trouver le meilleur financement possible par rapport à notre budget, faire réaliser les plans en fonction de nos souhaits et de nos moyens, s'occuper de toutes les démarches administratives, coordonner et suivre tous les travaux, connaître et respecter la réglementation, choisir les produits les plus performants et les solutions les plus judicieuses pour notre maison, veiller à ne pas dépasser notre budget et à ce que notre maison soit terminée à la date que nous souhaitons... Ouf !

Parce qu'on n'y serait jamais arrivés tout seuls, on a choisi dès le début de faire appel à un constructeur de maisons exerçant dans le cadre du Contrat de Construction de Maison Individuelle. À nos côtés, il s'est chargé de tout, de A à Z, point après point, étape après étape... c'est son métier !

Alors un bon conseil, faites comme nous : choisissez un constructeur de maisons membre adhérent du Pôle Habitat FFB."



UN CONSTRUCTEUR MEMBRE ADHÉRENT DU PÔLE HABITAT FFB... L'ASSURANCE D'UN PROFESSIONNEL RESPONSABLE

FÉDÉRER

INFORMER

AGIR

Au sein de la Fédération Française du Bâtiment, Pôle Habitat FFB réunit, fédère et accompagne les constructeurs de maisons qui s'engagent autour de valeurs communes de responsabilité et de professionnalisme.



FÉDÉRER LA PROFESSION

Pôle Habitat FFB constitue la première organisation représentative de la construction immobilière privée en France. Il rassemble, fédère et représente quatre métiers, complémentaires et responsables, au cœur de la politique du logement et de l'habitat : constructeurs de maisons, promoteurs immobiliers, aménageurs fonciers et rénovateurs globaux.



REPRÉSENTER LA PROFESSION

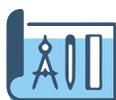
Porte-parole influent de l'immobilier, Pôle Habitat FFB éclaire les pouvoirs publics dans l'élaboration des politiques de l'aménagement du territoire, du logement et de l'habitat. Il constitue une force de propositions dans l'élaboration des lois et des réglementations du secteur de l'urbanisme, de l'aménagement et de la construction, et représente plus de 1 100 entreprises auprès des instances nationales et des organismes spécialisés, notamment au sein du Conseil Supérieur de la Construction et de l'Efficacité Énergétique et du Conseil National de l'Habitat.





ACCOMPAGNER DES PROFESSIONNELS EXPERTS ET EXIGEANTS...

En s'appuyant sur des compétences pointues et des expertises mutualisées, les constructeurs de maisons, promoteurs immobiliers, aménageurs fonciers et rénovateurs globaux du Pôle Habitat FFB participent pleinement aux évolutions du secteur de la construction. En synergie avec les partenaires industriels, énergéticiens et financiers du Pôle Habitat FFB Communication, ils innovent en permanence pour répondre aux attentes de qualité, de fiabilité et de confort, aux besoins et aux usages de leurs clients ainsi qu'aux enjeux sociétaux, économiques, numériques, énergétiques et environnementaux du secteur.



...QUI S'ENGAGENT AUTOUR DE VALEURS COMMUNES AU SERVICE DU PROJET DE LEURS CLIENTS

Les constructeurs de maisons, promoteurs immobiliers, aménageurs fonciers et rénovateurs globaux membres adhérents du Pôle Habitat FFB bénéficient d'un service complet et personnalisé de veille, de conseil et de formation dans les domaines technique, économique, juridique, fiscal, environnemental ou en matière de communication. Pour vous, c'est l'assurance d'être en relation avec un professionnel qui connaît les réglementations en vigueur et qui pourra vous apporter une information précise et complète afin que votre rêve immobilier se concrétise dans les meilleures conditions.



LES AVANTAGES D'UN CONSTRUCTEUR DE MAISONS MEMBRE ADHÉRENT DU PÔLE HABITAT FFB

UN
CONTRAT

UN
PROFESSIONNEL

VOTRE
MAISON

Le Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI) est LE SEUL contrat qui peut garantir le prix et le délai d'une construction de maison individuelle.



UN INTERLOCUTEUR UNIQUE...

- Qui prend en charge votre maison, de sa conception à sa réalisation
- Qui exécute ou fait exécuter les travaux par diverses entreprises sous son entière responsabilité
- Qui gère le suivi de votre projet de construction de maison en toute confiance et tranquillité d'esprit



UN CONTRAT DE CONSTRUCTION RÉGLEMENTÉ 100% SÉCURISÉ...

- Conforme aux dispositions de la loi n°90-1129 du 19 décembre 1990 régissant le Contrat de Construction de Maisons Individuelles et aux réglementations en vigueur
- Conforme au modèle de référence établi par le Pôle Habitat FFB et édité sous forme imprimée ou numérique par la SEBTP, Société d'édition de la Fédération Française du Bâtiment
- Qui permet une étude accélérée de votre dossier de financement

CERTIFICAT





...QUI VOUS LAISSE LA POSSIBILITÉ DE CHANGER D'AVIS

- Avec un délai de rétractation de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception vous notifiant le contrat signé et ses annexes pour éventuellement revenir sur votre engagement
- En faisant évoluer le projet initial par voie d'avenants en accord avec votre constructeur



... QUI NE LAISSE PAS DE ZONE D'OMBRE

Ce contrat indique le prix convenu qui comporte l'ensemble des travaux réalisés par votre constructeur ainsi que la description précise et le coût des travaux que vous souhaitez vous réserver*. La notice descriptive, dont le modèle est réglementé, mentionne les caractéristiques techniques de la maison et des travaux d'équipement intérieur et extérieur indispensables à son implantation et à son utilisation. Elle décrit tout ce qui est compris dans le prix convenu et précise le coût des ouvrages non inclus dans ce prix*.

La lecture du contrat et de la notice descriptive vous permet de connaître précisément la consistance et le coût global de votre maison. Vous savez exactement ce que vous achetez et à quel prix. Ainsi, sont annexés au contrat de construction :

- Les plans de votre maison
- La notice descriptive
- La notice d'information relative au contrat de construction

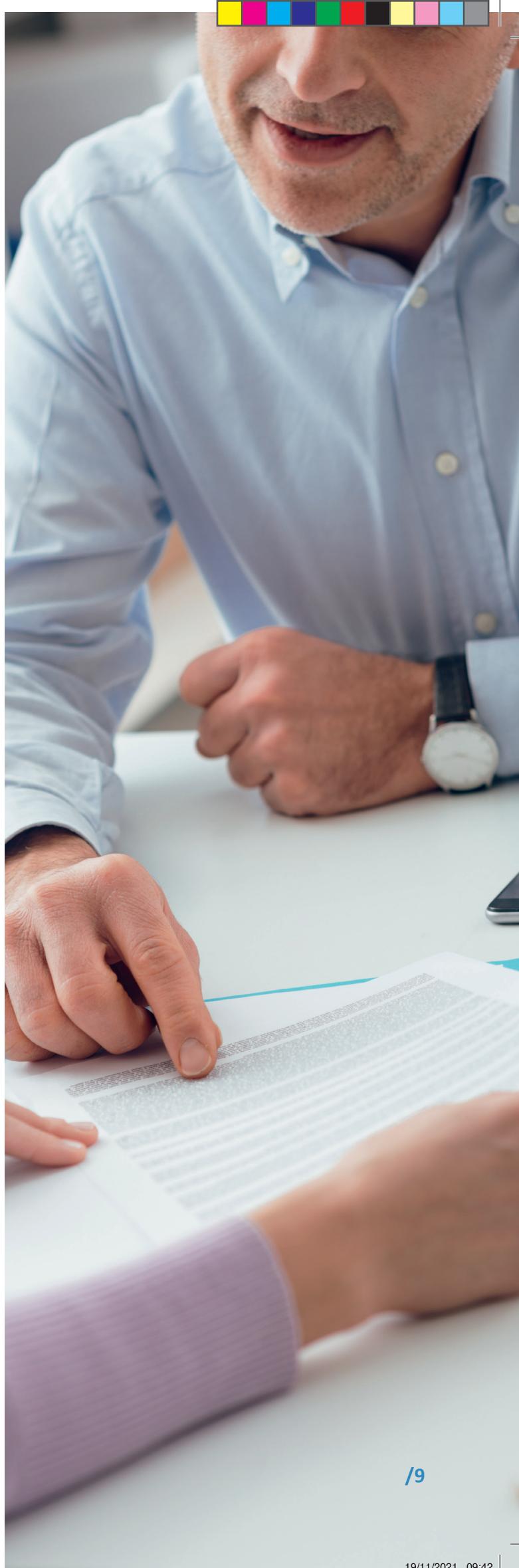


... QUI COMPREND DES PRESTATIONS DE SERVICE

Notamment :

- Établissement du dossier et obtention du permis de construire
- Possibilité de mise en contact avec des partenaires financiers compétitifs et réputés
- Aide à la souscription de l'assurance dommages-ouvrage obligatoire
- Coordination des travaux et contrôle du chantier
- Service après-vente

* Dans le cas d'un Contrat de Construction de Maison Individuelle avec fourniture de plan.





... QUI FIXE UN PRIX GLOBAL, FORFAITAIRE ET DÉFINITIF

- Comprenant les travaux d'adaptation au sol, la construction et les équipements
- Révisable selon des modalités très encadrées par la réglementation si le contrat le prévoit



... QUI FIXE LES MODALITÉS DE RÈGLEMENT

- Dans le cadre d'un Contrat de Construction de Maison Individuelle avec fourniture de plan, vous versez un acompte de 5% maximum à la signature, puis 5% supplémentaire au moment de l'obtention du permis de construire si une garantie de remboursement vous est fournie par le constructeur. À défaut, seul un dépôt de garantie de 3% à la signature peut être prévu dans votre contrat.
- Vous payez le prix convenu en fonction du stade d'avancement des travaux, conformément à l'échéancier de paiement prévu par la réglementation.
- Vous versez le solde dans des conditions réglementées, le cas échéant une fois les réserves levées.
- En cas de réserves à la réception, une somme au plus égale à 5% du prix convenu est consignée jusqu'à la levée des réserves.

* Si cette disposition est prévue dans votre contrat



... QUI VOUS COUVRE ET VOUS PROTÈGE

Avec le contrat de construction, votre constructeur de maisons vous apporte :

- La **garantie de remboursement des acomptes** éventuellement versés avant l'ouverture du chantier* : celle-ci s'applique en cas de non réalisation des conditions suspensives du contrat (refus des prêts, du permis de construire...) ou d'exercice de la faculté de rétractation.
- La **garantie de livraison à prix et délais convenus** : celle-ci s'applique en cas de défaillance du constructeur. La maison sera terminée dans les conditions prévues au contrat, dans le respect du prix convenu et du délai de livraison fixé. La prise en charge de la poursuite des travaux se fait par l'organisme garant qui assume le paiement des pénalités lorsque le retard dans la livraison excède 30 jours. C'est l'une des dispositions principales de la loi votée en décembre 1990 pour renforcer la protection des acquéreurs. Elle est obligatoire pour tous les constructeurs de maisons depuis décembre 1991. Vous devez exiger, dans le délai de réalisation des conditions suspensives fixé dans votre contrat, l'attestation nominative de garantie de livraison à prix et délais convenus, émise par le garant sous la forme d'un document original.





...QUI VOUS GARANTIT...

Avec le contrat de construction, votre constructeur de maisons vous apporte :

- La **garantie de parfait achèvement** : votre constructeur s'engage à prendre en charge les éventuelles réserves émises à la réception et les éventuels désordres apparus pendant la première année qui suit la réception.
- La **garantie de bon fonctionnement** : pendant deux ans, cette garantie couvre les éventuels défauts et malfaçons touchant les éléments d'équipement dissociables de la construction (volets, robinetterie, certains appareils électriques...).
- La **garantie décennale** : pendant dix ans, votre constructeur est responsable des dommages qui compromettent la solidité de la construction ou la rendent impropre à sa destination.



...ET VOUS ASSURE POUR L'AVENIR

Avec le contrat de construction, vous bénéficiez :

- De **l'assurance responsabilité civile décennale** : pour tous les constructeurs, la responsabilité décennale est obligatoirement couverte par une assurance.
- De **l'assurance dommages-ouvrage** : vous (ou votre constructeur de maisons pour votre compte) êtes tenu de souscrire cette assurance avant l'ouverture du chantier. Elle garantit, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale que doivent souscrire les professionnels.

Ce qu'il faut retenir :

Construire avec un constructeur de maisons membre adhérent de Pôle Habitat FFB, c'est :

1 SEUL

- RESPONSABLE DE L'OPÉRATION
 - CONTRAT SIGNÉ
 - PRIX SANS SURPRISE
- DÉLAI DE LIVRAISON GARANTI



LES ÉTAPES PRÉALABLES À LA SIGNATURE DE VOTRE CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE

CONCEVOIR

ÉCOUTER

CONSTRUIRE

Tout au long de votre démarche, votre constructeur de maisons membre adhérent du Pôle Habitat FFB vous accompagne et vous conseille au mieux de vos intérêts.



L'ESTIMATION DE VOTRE BUDGET GLOBAL ET DES POSSIBILITÉS DE FINANCEMENT

Évaluer votre enveloppe financière et votre capacité d'emprunt :

- Apport personnel (épargne, donation, valeurs mobilières...)
- Revenus nets : salaires, loyers, pensions...
- Capacité d'emprunt

Examiner les possibilités de prêts :

- Prêt Épargne Logement
- Prêt à taux zéro (PTZ) et autres prêts aidés
- Prêt PAS (Prêt à l'Accession Sociale) :
 - Prêt conventionné
 - Prêt Action Logement (ex. : 1 % logement)
- Prêt bancaire libre
 - Prêt fonctionnaire, caisse de retraite complémentaire, assurance ou mutuelle
 - Prêt familial

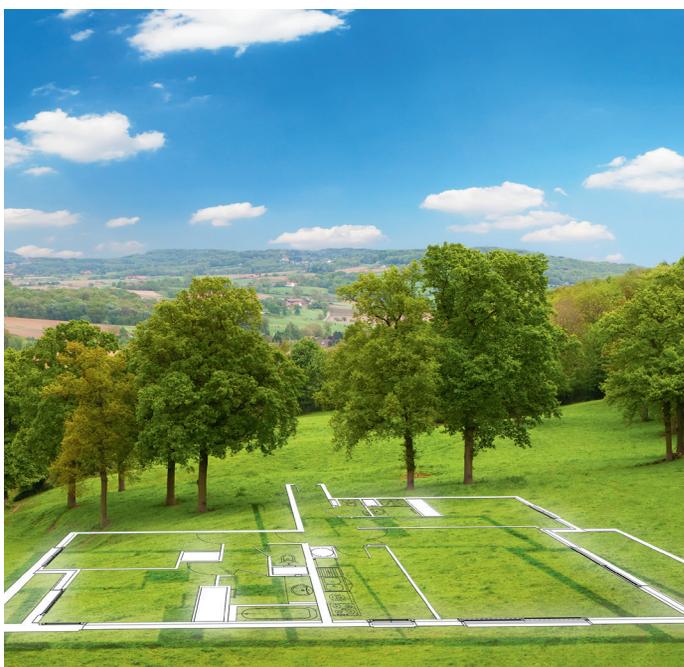
Certains prêts peuvent être constitutifs d'apport personnel. Votre constructeur de maisons vous orientera, si vous souhaitez monter un ou plusieurs dossiers de financement, vers des partenaires financiers réputés et compétitifs en la matière.



LE CHOIX DU TERRAIN

Rechercher votre terrain

- **Par recherche personnelle** : vous avez déjà défini la zone géographique dans laquelle vous souhaitez faire construire. Petites annonces dans les journaux ou sur les sites spécialisés, agences immobilières ou notaires sont les sources à votre disposition.
- **Avec l'aide de votre constructeur** : à titre gracieux, votre constructeur de maison pourra vous guider vers un agent immobilier ou un aménageur foncier susceptible de disposer de terrains où vous le souhaitez.



Choisir votre terrain

Terrain en lotissement : vous êtes sûr que le terrain est constructible, borné et viabilisé.

Terrain isolé : consultez les documents d'urbanisme (PLU...) à la mairie et demandez un certificat d'urbanisme qui vous indiquera s'il est constructible et sous quelles conditions et s'il est desservi par les réseaux d'assainissement, d'électricité...

Pensez également à évaluer les différents frais et charges annexes : taxe d'aménagement, frais de raccordement aux différents réseaux... votre constructeur de maisons pourra vous aider à les identifier et à les estimer.



La qualité du terrain

Avec l'assistance de votre constructeur de maisons, vous consulterez les documents d'urbanisme et vous vérifierez la situation exacte du terrain et son environnement. S'il y a lieu, votre constructeur de maisons membre adhérent du Pôle Habitat vous demandera de fournir une étude géotechnique et vous recommandera de faire intervenir un géomètre-expert. Étudiez avec attention l'emplacement, l'environnement, la qualité du sol, les raccordements aux réseaux, la proximité des commerces, des écoles, des voies d'accès et des transports : autant de points importants qui permettront à votre future maison de prendre de la valeur.

Le prix du terrain

Il est déterminé par la loi de l'offre et de la demande : en partie fonction de la localisation, du nombre de mètres carrés constructibles, de la qualité géologique du sous-sol si elle est connue, de son accessibilité... En cas d'hésitation sur la qualité et la nature du terrain ou en cas de prescriptions réglementaires, il est indispensable de faire réaliser une étude de sol.

Le prix du terrain comprend :

- La valeur du terrain (sans TVA si le vendeur est non assujéti et avec TVA due par le vendeur s'il est assujéti)
- Les frais d'acquisition (droits d'enregistrement et frais de notaire)
- Les frais éventuels d'agence

L'achat du terrain

Il se déroule en deux temps :

- **La signature du compromis de vente** : il s'agit d'un acte sous seing privé ou devant notaire par lequel le vendeur s'engage à vous vendre le terrain et vous à l'acheter, sous réserve de conditions suspensives importantes comme l'obtention des prêts et du permis de construire. Faute de réalisation des conditions stipulées, le compromis sera caduc et les sommes versées seront remboursées.
- **La signature de la vente** : après signature de l'acte devant notaire, vous devenez alors effectivement propriétaire du terrain.

i Les concepteurs, ingénieurs et techniciens que votre constructeur de maisons fédérera pour votre projet, réfléchiront et travailleront au quotidien avec les fournisseurs de matériaux, les distributeurs d'énergie et les industriels les plus réputés et les plus compétitifs, pour réaliser une maison performante, durable, de qualité et conforme à vos désirs.

LE CHOIX DE VOTRE MAISON

Vous recherchez une maison faite pour vous ? En choisissant un constructeur de maisons membre adhérent du Pôle Habitat FFB, vous avez l'assurance d'une écoute attentive, et d'une réponse claire et professionnelle à vos attentes :

- Une **implantation adaptée à votre terrain** : en fonction des règles d'urbanisme et de l'environnement local, de la qualité du sol, de l'exposition et de l'ensoleillement, de l'architecture locale, et des abords tels que les jardins, les haies, les clôtures, les accès, les arbres...
- Un **plan étudié selon votre mode de vie** et votre famille
- Des **espaces à vivre répondant à vos envies et à vos usages** au quotidien : choix des volumes, des matériaux, des couleurs...
- Des **prestations choisies et adaptées à vos demandes et à vos besoins** : mode de chauffage, type d'équipements...
- Une **maison qui tient compte de vos attentes**, qui **bénéficie des progrès techniques** les plus récents, et **des solutions et des procédés les plus performants** : économies d'énergie, bas carbone, qualité de l'air, isolation, acoustique...

Tout est maintenant prêt pour vous permettre de vous engager en toute sérénité. En signant votre contrat de construction de maison individuelle avec un constructeur de maisons membre adhérent du Pôle Habitat FFB, vous faites le choix de la sécurité et de la tranquillité pour mener à bien votre projet !



CE QU'IL FAUT SAVOIR



TABLEAU RÉCAPITULATIF

Choisir un constructeur de maisons membre adhérent du Pôle Habitat FFB, c'est s'assurer de la bonne réalisation de votre maison, avec un seul interlocuteur responsable, et un contrat de construction de maison individuelle strictement réglementé et 100% sécurisé.

Comparatif des avantages du Contrat de Construction de Maison Individuelle

Points importants	Contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan	Contrat de maîtrise d'œuvre / Marchés d'entreprises
Coût global définitif réglementé par la loi	OUI	NON
Délai de réalisation des travaux fixé dès la signature du contrat	OUI	NON
Assurance dommages-ouvrage (obligatoire code des assurances art. L. 242-1)	OUI	À L'INITIATIVE DU CLIENT
Garantie de livraison à prix et délais convenus	OUI	NON
Interlocuteur unique	OUI	NON
Fourniture obligatoire du plan (si inférieur au seuil de recours obligatoire à l'architecte)	OUI	NON
Appels de fonds réglementés par la loi	OUI	NON
Garantie de remboursement	OUI	NON
Délai de rétractation	OUI	NON
Démarches administratives	OUI	NON (sauf mandat express)
Service après-vente centralisé	OUI	NON



Visitez notre
site internet

 contact@habitat.ffbatiment.fr

 www.polehabitat-ffb.com

 @HabitatFFB • <https://twitter.com/HabitatFFB>

 @Pôle Habitat FFB • <https://www.linkedin.com/company/polehabitat-ffb>

 @PoleHabitatFFB • <https://www.facebook.com/PoleHabitatFFB>

 Pôle Habitat FFB • <https://www.youtube.com/c/PôleHabitatFFB>



6-14 rue La Pérouse • 75116 PARIS • 01 40 69 58 40
N° SIREN 315 708 685