



CONSEILS

Terrain + maison : mode d'emploi

Depuis quelques années, de nombreux constructeurs proposent des formules incluant le terrain ET la maison. L'objectif : faciliter le projet et optimiser le prix. Comment ça marche ? Nos réponses et nos conseils.

par Pierre Chevillard





Projet plus rapidement mené, prix optimisé, cadre juridique sécurisé avec le CCMI-loi de 1990 : trois des avantages des opérations terrain + maison.

Pas de maison sans terrain. Oui, mais cette parcelle de France qui accueillera votre futur foyer, encore faut-il la trouver. Ce n'est pas un hasard si près de 60 % des particuliers qui poussent la porte d'un constructeur ne l'ont pas encore achetée selon le Pôle Habitat de la Fédération française du bâtiment, la principale organisation professionnelle du logement neuf.

Conscients du problème, les constructeurs ont créé des offres terrain + maison qui, comme leur nom l'indique, comprennent la parcelle ET la construction. Une formule riche d'avantages : le prix du projet est optimisé, le terrain est spécialement adapté à la maison et l'acquéreur bénéficie du très protecteur Contrat de construction d'une maison individuelle (CCMI-loi de 1990). Surtout, le particulier n'a plus besoin de se décarcasser pour dénicher ses précieux arpents de terre. Et il gagne du temps !

Mais attention : pour intéressantes qu'elles soient, les offres terrain + maison doivent obéir à des règles précises. La loi de 1990 sur le CCMI interdit formellement au constructeur de procéder à la vente directe d'un terrain auprès d'un particulier. Un même professionnel qui propose un terrain et une maison doit agir dans le cadre de la Vente en l'état futur d'achèvement (Véfa). C'est le cadre juridique employé par les promoteurs (voir encadré). Autre précaution : faire appel à des professionnels sérieux, qui offrent de solides garanties.

Comment acheter la parcelle et la maison ?

Dans le cadre des opérations terrain + maison, le constructeur conclut un partenariat avec un aménageur lotisseur, autrement dit avec un fabricant de terrains en lotissement. Vous rencontrez ce spécialiste du foncier à bâtir grâce au constructeur et vous lui achetez la parcelle. C'est aussi simple que ça. Seule condition : avoir obtenu un accord de financement de la part de votre banque. Ce dernier constitue le préalable indispensable à tout projet immobilier, notamment s'il s'agit de faire construire.

Lorsque vous achetez en lotissement, vous signez d'abord une promesse unilatérale de vente. Ce document intègre de nombreuses informations, notamment le descriptif précis de la parcelle, le procès-verbal de bornage, les éventuelles servitudes (écoulement des eaux, droit de passage, etc.), un Etat des risques et pollution (ERP), mais aussi le cahier des charges et le règlement de lotissement. Dans les secteurs soumis à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles, l'aménageur vous remet également l'étude de sol réalisée à l'occasion de la création du lotissement.

Une fois le compromis de vente du terrain signé, vous concluez un CCMI avec le même constructeur. L'opération doit forcément se dérouler dans cet ordre. En d'autres termes, vous ne pouvez pas signer le CCMI avant d'avoir signé au moins la promesse de vente du terrain. Si c'est le cas, le contrat de construction n'est pas valable, il ne vous engage pas et vous pouvez le faire annuler. A noter : quelques mois après la signature du compromis de vente du terrain, vous signez son acte authentique de vente devant notaire. N'oubliez pas qu'en plus du terrain, vous devrez prévoir des droits de mutation (5,80 % du prix) ainsi que des frais annexes, pour un total de 7 à 8 % du prix du terrain.

OÙ TROUVER DES OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON ?

Notre site Internet comporte une rubrique terrain + maison.

Elle vous permet de découvrir les offres de constructeurs partout en France.

De quoi satisfaire toutes les envies et tous les budgets. L'adresse :

www.construiredumaison.com, rubrique terrains + maisons neuves.





CONSEILS

Offre terrain + maison : un projet facilité

Le premier avantage des opérations terrain + maison, c'est de vous faire gagner du temps. Car on le sait, dénicher son carré d'herbe verte n'est pas toujours facile. La pénurie de foncier ne touche pas que les promoteurs, elle affecte aussi les particuliers en quête d'un terrain pour y faire construire leur maison. Il est par ailleurs nécessaire de multiplier les contacts et de visiter les biens pour trouver la perle rare, autant de démarches chronophages.

En soumettant aux futurs acquéreurs les offres de terrains constructibles de certains aménageurs lotisseurs, les constructeurs leur allègent sans aucun doute considérablement la tâche. C'est d'autant plus vrai qu'en lotissement, les parcelles sont livrées prêtes à bâtir. Toujours constructibles, bornées, elles sont viabilisées. Les réseaux d'eau, de gaz et d'électricité arrivent en limite de propriété, ce qui évite bien des frais.

Le côté pratique des opérations terrain plus maison ne doit pas vous faire perdre de vue les règles de base à respecter pour réussir votre projet. D'abord, l'adresse du terrain et son environnement doivent vous plaire. Pensez aussi à la desserte, à la proximité des établissements scolaires, des services, des équipements collectifs. C'est très important : il s'agit de vous offrir un cadre de vie agréable, mais aussi de faciliter une éventuelle revente, un point à ne jamais oublier en matière d'immobilier.

Quel terrain choisir ?

Si le terrain est proposé par un professionnel membre de l'Union national des aménageurs (Unam), vous bénéficiez de protections supplémentaires. Entre autres exemples, vous profitez d'une garantie de surface au mètre carré près et le lotisseur vous transmet des informations sur la nature du sol. Si elles ne remplacent pas l'étude géotechnique, elles vous donnent de précieuses informations, notamment sur le type de fondations. Plus d'infos sur www.unam-territoires.fr

Dans certains cas, le terrain est proposé par un particulier. On parle alors de parcelles en diffus. Constructibles (ce point doit être vérifié en demandant un certificat d'urbanisme avant de signer quoi que ce soit), elles ne sont pas toujours viabilisées. Auquel cas, il faudra prévoir les dépenses correspondant à ces travaux. Un budget éminemment variable. Les dépenses seront limitées si les réseaux sont proches. Mais elles peuvent vite grimper s'il faut tirer des centaines de mètres de câbles et de canalisations.

Une opération terrain + maison se déroule toujours dans l'ordre suivant : accord de financement de la banque, achat du terrain, signature du Contrat de construction.



Fotolia - Schönlungen



Construction : entre 10 et 15 % d'économies

Avec une offre terrain + maison, le constructeur propose le plus souvent une villa dite prête à décorer. Son prix ne comprend pas les peintures et les papiers peints, mais aussi les dépenses liées à l'adaptation au sol (fondations spéciales le cas échéant) et les frais de raccordement au réseau. Ces points, propres à chaque type de projet (maison plus terrain ou construction simple) devront être calculés avec le constructeur pour vous permettre de bâtir un budget solide. Notez toutefois qu'avec une opération maison plus terrain, vous avez davantage de visibilité sur votre enveloppe budgétaire.

Le prix d'une opération maison plus terrain varie évidemment d'une opération à l'autre et d'une région à l'autre. Mais en moyenne et toutes choses égales par ailleurs, on estime qu'avec ce type de solution intégrée, l'acquéreur économisera entre 10 et 15 % par rapport à une formule classique, autrement dit quand le candidat achète le terrain de son côté pour ensuite recourir aux services d'un professionnel de la maison neuve.

LES NOUVEAUX SERVICES DES CONSTRUCTEURS

Chez les constructeurs, l'heure est aux services. Certes, ils facilitent la recherche de la parcelle en proposant notamment leurs opérations terrain + maison. Mais ils vont plus loin. Grâce à des partenariats bancaires, ils aident leurs clients à trouver leur financement. Ils prennent les formalités en charge (permis de construire, étude thermique, etc.).

Certains vont même jusqu'à proposer cuisines et autres aménagements de jardin à prix réduit.

1. Les terrains proposés dans le cadre de ces solutions intégrées sont constructibles et spécialement adaptés à un projet de maison neuve.

2. De plus en plus, les constructeurs ajoutent à leurs opérations terrain + maison un service d'aide à la recherche du financement.



Francis Paubert

Purple Queue - Getty Images





CONSEILS

Terrain + maison : réduire les coûts

Pour faire baisser les prix, certains jouent sur les dimensions de la parcelle et sur l'architecture de la construction. Choix des équipements, aménagement intérieur, emplacement du parking... tout est optimisé pour permettre de gagner du temps et de réduire les coûts. Mais attention : il ne s'agit pas de proposer des villas au rabais et de transiger sur la qualité. D'ailleurs, ces maisons doivent être conformes aux normes qui encadrent la construction et notamment respecter l'actuelle réglementation thermique, la RT 2012. Et ce sera aussi le cas lorsque la Réglementation environnementale 2020 entrera en vigueur, le 1^{er} janvier 2022.

Avec une opération terrain + maison proposée par un constructeur, la TVA n'est versée que sur la construction puisque le terrain vous est vendu sous le régime des droits de mutation. Alors qu'avec une vente en l'état futur d'achèvement (Véfa, le mode de commercialisation des promoteurs), vous payez les 20 % de TVA sur le terrain ET sur la maison. En Véfa, vous versez aussi des droits de mutation qui varient de 2 à 3 % du prix global. En d'autres termes, une opération terrain plus maison proposée par un constructeur est financièrement plus compétitive que celle d'un promoteur.

Cette formule n'est pas exclusivement dévolue aux primo-accédants, certains lots sont même destinés spécifiquement à l'édification de maisons pour les investisseurs en locatif. Ces demeures sont très rationnelles et sont livrées prêtes à habiter, avec de petits jardins. Leur prix est ainsi optimisé, ce qui augmente la rentabilité locative. De nombreux constructeurs proposent ce type d'opération aux particuliers en quête de placement immobilier rentable et durable.

2
Franck Paubel



Richard Villalon - Fotolia



Logelis

4

Maison : quels sont vos droits ?

Juridiquement parlant, rien ne vous interdit d'acquérir le terrain en question et de choisir un autre constructeur. Dans la pratique, c'est plus délicat. Le terrain du lotisseur est en théorie spécialement adapté à la maison initialement proposée. Une autre villa va forcément nécessiter une refonte, ce qui va allonger les délais et apporter quelques modifications techniques, donc des surcoûts. Il faudra les intégrer dans le CCMI et surtout vérifier si ces nouvelles sommes ne grèvent pas votre capacité d'endettement.

Et puis cette attitude souvent considérée comme un manque de fair-play risque de vous compliquer la tâche. Il y a même fort à parier que le nouveau constructeur, informé du partenariat entre son confrère et le lotisseur (les professionnels connaissent leur secteur) se montre extrêmement réticent à l'idée d'intervenir. S'il refuse votre projet, revenir vers le premier professionnel ne sera sans doute pas possible.

Attention également au manque de transparence de certains opérateurs. « Il apparaît que certains agents immobiliers diffusent des publicités avec une inscription du type « Construction neuve dès XXX €, maison + terrain ». Or ces agents ne sont que des vendeurs du terrain et en aucun cas des constructeurs », signale la Direction générale de la consommation, de la concurrence et de la répression des fraudes (DGCCRF).

Mieux vaut vérifier les références du constructeur et notamment s'assurer qu'il dispose bien de la caution financière d'achèvement. Donnée par un assureur spécialisé nommé garant, elle vous garantit que votre maison sera bien terminée dans les délais et au prix prévus dans le Contrat de construction-loi de 1990. Seuls les professionnels aux reins solides peuvent obtenir cette caution financière d'achèvement •

1. Avec les opérations terrain + maison, les parcelles sont le plus souvent vendues par des aménageurs professionnels. Dans ce cas, elles sont équipées et viabilisées.

2. Seuls les professionnels qui travaillent sous le régime du CCMI-loi de 1990 garantissent la livraison de la maison à prix et délais convenus.

3. Le plus souvent, les offres terrain + maison sont situées dans des lotissements.

4. Les maisons sont faites pour s'implanter sur les parcelles qui les accueillent, sachant que c'est la construction qui s'adapte au terrain et jamais l'inverse.

OPÉRATION TERRAIN + MAISON : QUEL CONTRAT SIGNER ?

> Le Contrat de construction-loi de 1990. C'est le cadre juridique utilisé par les constructeurs. Il est régi par la loi de 1990, un texte qui contient de nombreuses clauses très protectrices. Les principales : une notice descriptive détaille les composants de la maison, le prix est global, forfaitaire et définitif, le paiement est échelonné en fonction de l'avancement des travaux, les sous-traitants ont la garantie d'être payés. Surtout, le contrat de construction doit toujours comporter une garantie de livraison à prix et délai convenus. En cas d'abandon de chantier ou de faillite du constructeur, son garant (c'est un assureur spécialisé) se charge de trouver un autre professionnel qui va terminer les travaux sans que l'acquéreur ne verse de sommes supplémentaires. L'intervention du notaire n'est pas obligatoire. Rappelons que dans le cadre d'une opération terrain + maison, la loi de 1990 interdit au constructeur de vous vendre directement le terrain.

> La Vente en l'état futur d'achèvement. C'est le cadre juridique utilisé par les professionnels qui vendent directement et en même temps le terrain et la maison (promoteurs notamment). Ici, vous signez un avant-contrat qui détaille le bien et, quelques mois plus tard, vous signez l'acte définitif obligatoirement devant notaire. Comme pour le CCMI, le paiement est échelonné en fonction de l'avancement des travaux. Vous bénéficiez d'une garantie d'achèvement ou de remboursement. Si la résidence ne voit pas le jour, vous récupérez les sommes versées. En cas de défaillance du promoteur une fois le chantier démarré, son assureur se charge de faire terminer les travaux. Si cette formule est protectrice, elle n'inclut pas la garantie de livraison à prix et délais convenus propre au CCMI.