

## Première maison : mode d'emploi



Maisons d'en France Atlantique © Virginie Barbé pour Maisons d'en France Atlantique

Ça fait quelque temps déjà que vous y pensez. Mais vous n'osez pas vous lancer. Pourtant faire construire sa maison reste une solution intéressante pour devenir propriétaire. Les constructeurs ne s'y sont pas trompés et proposent des solutions adaptées aux primo-accédants. Et si c'était le bon moment pour réaliser votre rêve ?

### Elle a fait construire sa maison toute seule

*Faire construire sa maison, ça vous tente ? Alors n'hésitez plus. Faites comme Lorelei Mingouono qui a relevé le défi haut la main en s'installant dans le Gard. Cette fonctionnaire s'est lancée dans l'aventure en solitaire, avec le soutien de Maisons Logélis.*



Faire construire sa maison toute seule, c'est possible ! [www.logelis.com](http://www.logelis.com)  
© Groupe Logélis

Quand on lui demande pourquoi elle a décidé de faire construire une maison plutôt que d'en acheter une existante, Lorelei Mingouono est catégorique. « *Tout simplement parce que je ne trouvais rien qui me correspondait* », explique la jeune femme de 33 ans. « *Je ne visitais que des maisons de village sur plusieurs niveaux avec des petits terrains. Alors très vite, la possibilité de faire construire une maison à mon image m'est apparue comme beaucoup plus attrayante.* » Elle a finalement opté pour une villa de 80 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 500 m<sup>2</sup> à Saint-Gervais dans le Gard. Le choix du constructeur n'a pas été compliqué. « *J'ai fait faire des devis et je me suis renseignée sur les différentes entreprises. Mais surtout, je savais ce que je voulais : une maison à ossature bois offrant d'excellentes performances thermiques. Parce que je trouve que c'est un choix plus écologique. Les maisons réalisées par Logélis me semblaient être les mieux adaptées à mon projet* », assure Madame Mingouono.



Choisir de faire construire sa maison reste la garantie d'avoir une maison qui vous ressemble. [www.logelis.com](http://www.logelis.com)  
© Groupe Logélis

Mais comment faire financer son projet quand on est toute seule ? « *Au final, ça n'a pas été si compliqué. Comme je suis cadre fonctionnaire, je dispose d'un salaire confortable, ce qui facilite l'obtention d'un crédit même quand on est seule. J'ai pu obtenir une somme suffisante. J'avais budgétisé ce que je pouvais mettre tous les mois en remboursement de l'emprunt. C'était cohérent avec ce que la banque proposait, j'ai même pu obtenir plus que prévu et la maison a été agrandie de*

13 m<sup>2</sup> », détaille-t-elle. L'aventure n'a pas pour autant été de tout repos. « *Quand on fait construire, il est important d'être présent sur le chantier et comme j'étais seule, impossible de déléguer. En amont, il faut penser la maison et après vérifier que tout correspond bien à ses souhaits. Il n'y a donc pas de moment où l'on peut lâcher prise. Il faut penser et réfléchir à tout et parfois revenir sur certaines choses que l'on avait imaginées. Il faut également s'adapter et être prêt à intervenir dès que le chantier débute. Je ne m'attendais pas à ce que ce soit aussi fatigant mais je ne regrette rien de cette aventure* », avoue Lorelei Mingouono.

Il y a tout de même des choses qu'elle améliorerait. « *Je serais plus vigilante en amont sur mes choix de construction et esthétiques. Je réfléchirais mieux à l'emplacement des prises et à ce que je veux faire. Et j'essaierais également de négocier plus avec la banque. Dans tous les cas, si un jour j'ai la possibilité de refaire construire, je n'hésiterais pas une seconde* », promet cette nouvelle propriétaire, fière d'être arrivée au bout et contente d'avoir SA maison. « *Je l'ai pensée, je l'ai rêvée et aujourd'hui elle est comme je voulais* », conclut-elle.

## Un accompagnement constructif de A à Z



Les maisons pour primo accédants sont modernes et adaptés aux nouveaux mode de vie. [www.maisons-pierre.com](http://www.maisons-pierre.com) © Maisons Pierre

*La première maison reste une étape importante. Surtout lorsque c'est vous qui la faite construire. Un peu d'organisation, de réflexion et de sueur sont indispensables. Mais rassurez-vous, votre constructeur sera votre allié indispensable pendant tout le processus. Des aides financières au terrain, découvrez tout ce que ce professionnel peut faire pour vous.*

## A comme Associé

Premier conseil avant de vous lancer dans l'aventure de la construction individuelle ? Choisissez bien votre constructeur. Car ce professionnel ne se contente pas de bâtir les murs de votre futur habitat, il vous accompagne dans toutes les étapes de votre projet. Il vous fait bénéficier de son réseau de professionnels partenaires et sera votre interlocuteur privilégié.



© A.Catherine (Primeâ)

## B comme Budget

« *Quelles sont les attentes des primo-accédants quand ils viennent voir un constructeur ? Un château avec vue sur la mer, évidemment ! Notre première mission consiste à les faire revenir à la réalité. Il ne faut pas leur donner de faux espoirs mais au contraire leur proposer un projet adapté à leur budget* », souligne Nicolas Gossard, directeur général des Maisons Bic. Souvent les particuliers n'ont pas conscience du vrai prix de leur future demeure. En plus du prix de la maison, il faut ajouter celui du terrain. « *Dans certaines zones, les tarifs du foncier peuvent réellement grever leur budget puis la parcelle peut représenter jusqu'à deux ou trois fois le prix de la maison* », rajoute Nicolas Gossard. Mais, il faut aussi prendre en compte l'ensemble des frais annexes comme les travaux divers, les frais de notaire, la taxe d'aménagement...



© Quick Habitat

Et ce n'est qu'une fois que l'on a tous ces éléments que l'on pourra calculer avec précision l'enveloppe budgétaire nécessaire à la réalisation de leur projet de construction. « *Souvent, les clients seront obligés de faire un choix, notamment en privilégiant, soit un secteur géographique précis soit une maison plus grande* », détaille Alexandre Sion, responsable marketing et communication de Maisons Pierre.



de performance. [www.certitherm.fr](http://www.certitherm.fr) [www.cochebat.org](http://www.cochebat.org)  
© Cochebat

## C comme Chauffage

Les nouvelles normes de qualité et autres réglementations thermiques ne représentent pas une bonne nouvelle que pour la planète. Elles sont aussi favorables à votre portefeuille, car les maisons consomment beaucoup moins d'énergie. Ainsi actuellement dans l'ancien, un locataire dépense 150 € par mois dans ses factures énergétiques. Dans une maison neuve conforme aux dernières réglementations, ils ne dépenseront plus que 250 € par an pour se chauffer. « *C'est un vrai gain de pouvoir d'achat sur le long terme* », assure Nicolas Gossard. Les solutions de chauffage varient d'un constructeur à l'autre mais le plancher chauffant et la pompe à chaleur apparaissent comme des valeurs sûres.



Pour la réalisation d'une première maison, vous aurez beaucoup de documents administratifs à remplir. Votre constructeur vous apportera son aide pour en venir à bout. [www.maisonsbic.com](http://www.maisonsbic.com)

© Maisons Bic

## D comme Démarches

Les primo-accédants sont la plupart du temps des béotiens en matière de construction. Afin de leur faciliter la tâche, les constructeurs proposent un vrai service d'assistance sur l'ensemble des démarches administratives. Lancement du permis de construire, consultation des réglementations urbanistiques, respect des recommandations des architectes des Bâtiments de France (ABF)... tous ces services sont gérés directement par le constructeur pour faciliter la tâche des clients.

« *Nous sommes également présents à chaque étape du processus de construire pour minimiser les erreurs* », explique Alexandre Sion. Le rendez-vous de lancement permet par exemple d'éviter qu'il y ait trop d'écart entre les souhaits du client et le lancement du chantier. A l'occasion de la mise au point technique, le conducteur de travaux devient l'interlocuteur principal des porteurs de projets pendant les travaux. Enfin, certains professionnels assurent aussi un service après-vente de suivi pendant les 10 ans qui suivent la livraison de la maison.



Dans les maisons en primo-accession, la domotique est souvent incontournable. [www.yalelock.fr](http://www.yalelock.fr)

© Yale Smart Living

## I comme Intelligence

Basique la maison pour primo-accédant ? Certainement pas. Certes, les plans sont savamment optimisés pour faire gagner aux résidents de précieux mètres carrés. Mais ces demeures peuvent se vanter d'être aussi confortables et fonctionnelles que leurs consœurs aux dimensions plus généreuses. « *Ce n'est pas parce qu'on réalise une maison pour les primo-accédants qu'on change nos prestations* », assure Alexandre Choquet, responsable commercial Maison d'en France Champagne. Les maisons neuves sont désormais toutes intelligentes, entendez par là qu'elles disposent d'équipements connectés comme le chauffage, les volets roulants ou encore l'éclairage. Il s'agit de prestations de base car elles améliorent le confort de l'habitat.



Vous craignez d'avoir du mal à financer votre projet ? Votre constructeur pourra vous mettre en relation avec ses partenaires financiers.  
© Maisons Pierre

## F comme Financement

Le marché des primo-accédants a connu un ralentissement en 2018 avec la fin de l'APL accession. Et l'annonce de l'arrêt progressif du prêt à taux zéro à partir de 2020 semble confirmer l'intention du gouvernement de réduire les aides pour ceux qui désirent devenir propriétaires pour la première fois. Afin d'aider les particuliers à réaliser leurs rêves, les constructeurs accompagnent ces derniers dans leur recherche de prêt. Ils mettent à disposition de leurs clients plusieurs services comme une étude de financement précise, réalisée par des partenaires financiers. « *Il faut évaluer leurs capacités d'endettement, les mensualités qu'ils peuvent supporter et la durée de l'emprunt* », détaille Alexandre Sion.

Certains constructeurs disposent de leur propre réseau de courtage, constitué d'intermédiaires financiers qui interviennent auprès des banques. C'est

un avantage pour obtenir un taux intéressant mais également pour avoir accès aux offres spécifiques proposées par certaines banques au niveau régional.



Dessiner les plans reste une étape cruciale dans votre projet. [www.residencespicardes.fr](http://www.residencespicardes.fr)  
© Résidences Picardes (Groupe BLD)

## P comme Plan

Dessiner un plan n'aura jamais été aussi facile ! Les nouvelles technologies permettent désormais très facilement aux professionnels comme aux particuliers de définir les lignes de leurs demeures. Les configurateurs en ligne offrent la possibilité de décider des différentes options en quelques clics : combles ou garage, deux ou trois chambres, cuisine ouverte ou fermée, ajouter des placards... Une manière pour le client de s'approprier plus facilement son futur lieu de vie.

Mais aussi de réduire les coûts. Car ces plans bien que multiples rentrent dans des configurations préétablies. Les possibilités architecturales s'y déclinent sur le même concept : toit plat ou à pente, bardage ou enduits, harmonisation des couleurs en façade... « *La maison pour primo-accédant est devenue largement personnalisable* », note Alexandre Sion.



Votre constructeur s'occupera de la recherche du terrain si vous en avez besoin.  
© Maisons France Confort

## T comme Terrain

Même si certains clients arrivent avec une parcelle dans leur besace, nombreux sont les porteurs de projets à la recherche autant d'une maison que d'un terrain. Les constructeurs sont ainsi le plus souvent dotés d'un service de recherche foncière. Le ciblage géographique est la clé pour définir la parcelle idéale. Les porteurs de projets doivent indiquer leur priorité numéro 1 : rester dans la même commune que celle dans laquelle ils vivent déjà, se rapprocher de leurs lieux de travail, se situer à proximité des gares ou encore d'une bonne école pour les enfants. Le terrain aura une empreinte importante sur l'enveloppe budgétaire.

S'adapter à des configurations spécifiques n'est pas un problème (terrain en pente, en longueur...) mais il faut éviter les mauvaises surprises. « *La nouvelle réglementation qui oblige à la réalisation d'une étude de sol en secteur argileux avant une vente constitue une véritable révolution pour les constructeurs* », conclut Nicolas Gossard.

## Trois idées pour faire construire moins cher



Même quand on ne dispose que d'un budget limité, l'architecture ne sera pas négligée. [www.maisons-france-confort.fr](http://www.maisons-france-confort.fr)  
© Maisons France Confort

*Pour séduire les primo-accédants, le plus simple reste de réduire les coûts de construction. Solutions industrialisées, opération maison + terrain, location-accession... découvrez comment faire construire une maison en gagnant du pouvoir d'achat.*

Disparition des aides individuelles, respect des normes écologiques, progression des prix du foncier... Faire construire semble coûter de plus en plus cher. Mais rassurez-vous, il existe aujourd'hui des solutions pour réduire votre enveloppe globale.



En optant pour une opération Maison + Terrain, vous ferez des économies.  
© La Maison Abordable

## Opération : terrain + maison

L'offre terrain + maison est née d'un constat. Avec l'augmentation constante du prix du foncier, les ménages les plus modestes sont souvent obligés de s'éloigner des centres-villes pour trouver un terrain plus accessible. Afin d'éviter cet exode et pour aider à solvabiliser les primo-accédants, certains constructeurs ont décidé d'agir. Concrètement, ces professionnels travaillent en collaboration avec les communautés de communes ainsi qu'avec l'ensemble des acteurs locaux du territoire. Ils répondent à des appels d'offre pour acquérir des terrains dans des lotissements, dans des Zac (Zone d'aménagement concerté) ou des dents creuses dans les villages. Les îlots ainsi réservés sont proposés avec des maisons déjà pensées pour répondre aux problématiques d'une famille moderne.

Cette méthode permet de gagner de l'argent sur les frais financiers. La TVA ne sera versée que sur la construction, le terrain restant soumis au régime des droits de mutation. Ensuite en travaillant sur le découpage parcellaire, il suffira de jouer avec les dimensions du terrain et avec l'architecture de la maison, pour faire baisser les prix. Choix des équipements, aménagement intérieur, emplacement du parking... tout est optimisé pour permettre de gagner du temps et de réduire les coûts. Même s'il existe des différences entre les régions, en moyenne le client devrait réaliser une économie comprise entre 10 et 15 % par rapport à une formule classique.



Avec la Bati-FabLab, un robot fabrique l'ossature métallique de votre maison. Elle correspond exactement aux configurations que vous avez choisies. [www.bati-fablab.com](http://www.bati-fablab.com)  
© BATI-FABLAB

## Une construction collaborative

Saviez-vous que les maisons se construisent désormais comme les voitures : en série ! Certains constructeurs se sont inspirés des méthodes industrielles pour construire des demeures plus rapidement tout en réduisant les coûts. Ce qui n'empêche pas ces réalisations d'être modernes, personnalisables et respectueuses de l'environnement. Bati-FabLab n'est pas un constructeur mais plutôt une sorte de micro-usine high tech. « *Nous mutualisons les technologies et coordonnons l'ensemble des partenaires autour de la construction de la maison* », résume Lionel Lucide, coordinateur du groupe CIOA à l'origine du concept. Comment ça fonctionne ? Un architecte crée d'abord le plan virtuel en 3D du projet. Une fois validé, le robot Titan Factory réalisera l'ossature métallique en pièces détachées. Elles seront ensuite assemblées simplement à la façon d'un meuble Ikea, puis habillées d'un bardage.



Grâce à cette plateforme, vous pourrez sélectionner l'ensemble des détails de votre maison.  
© BATI-FABLAB

Les particuliers, donneur d'ordre, peuvent choisir soit de faire les travaux d'assemblage eux-mêmes, soit de les faire réaliser par des professionnels. Ce procédé souple et efficace permet de réduire les coûts entre 20 et 25 % par rapport aux prix actuels du marché. Comment ? En réduisant le nombre d'intermédiaires et le prix de la matière première. Le processus industrialisé réduit les marges d'erreur évitant de recommencer les pièces. Il réduit également les délais de chantier autour de deux mois et demi, trois mois. Enfin, dernier avantage le Bati-FabLab autorise des constructions modulaires et évolutives, un concept parfaitement adapté à notre époque.



Pour devenir propriétaire en maison individuelle, pensez à la primo accession. [maisons-prim-access.fr](http://maisons-prim-access.fr)  
© Maisons Prim'Access

## La location-accession

Avez-vous pensé à la location-accession ? Ce dispositif répandu dans le parc locatif neuf est également envisageable en maison individuelle. La marque Prim'Access s'est spécialisée dans ce service qui permet à des particuliers de louer leur maison avant de l'acheter. Ils disposent d'une période comprise entre 6 mois et 2 ans pour tester leur capacité d'emprunt et vérifier que la maison correspond bien à leur besoin. Au bout de cette période de location, ils décideront soit de devenir propriétaires de la maison, sinon ils seront relogés dans le parc locatif social. Le montant du loyer dépendra du secteur, mais en moyenne il est compris entre 650 et 800 € par mois. Le prix de la maison et du terrain varie lui entre 150.000 et 200.000 €. Les villas sont conçues de manière moderne et adaptées aux désirs du client comme n'importe quelle maison individuelle.

« *En dehors du prix très avantageux, le système permet une exonération d'impôt foncier pendant 15 ans et de profiter d'une TVA réduite à 5,5 %. Et comme le client paye à la livraison, il ne devra pas supporter les frais intercalaires* », détaille Philippe Hubault, directeur de

la Coopérative vendéenne du logement. En plus, les demeures de la marque Prim'Access bénéficient de la garantie de rachat ou de relogement en cas d'incident de parcours. La location-accession est accessible sous conditions de ressources, renseignez-vous auprès de l'administration pour vérifier si vous êtes éligible.

## Zoom : Design accessible !

*Pour votre première maison, vous êtes à la recherche d'équipements qui vous ressemblent... et qui correspondent à votre budget. Faire construire sa maison a sélectionné pour vous cinq solutions tendance et pas chères.*



© Castorama

## Une terrasse authentique

Et si vous prolongiez un peu votre maison sur l'extérieur ? Pour recevoir vos amis ou pour lézarder au soleil à la belle saison, la terrasse sera une alliée indispensable. En optant pour des lames en bois, vous vous assurez une ambiance pure et naturelle à l'image de cette composition en épicea. Nevou, 16,90 €/m<sup>2</sup>, marron ou vert. Existe en version longue. [www.castorama.fr](http://www.castorama.fr)



© Saint-Maclou

## Un revêtement original

Qui a dit que quand on avait un petit budget, on ne pouvait pas s'offrir une décoration qui sort de l'ordinaire ? Pour les murs, la peinture et le papier peint ne sont pas vos seules options. Ce revêtement en bois se compose de lames adhésives simple à poser. Le rendu est à la fois graphique et chaleureux. Revêtement mural, Chêne, 36,90 €/m<sup>2</sup>. [www.saint-maclou.com](http://www.saint-maclou.com)



© Ikea

## Une salle de bains élégante

La simplicité des lignes ne rime pas forcément avec l'absence de style. Au contraire, même. Cette salle de bains coordonnée vous offre tout le confort de rangements pratiques et design et d'équipements contemporains. Godmorgon meuble à miroir, 199 €, élément avec lavabo, 299 €, Voxman ensemble douche mitigeur 199 €. [www.ikea.fr](http://www.ikea.fr)



© Leroy Merlin

## Un sol en trompe-l'œil

Vous n'avez pas les moyens de vous offrir un parquet en chêne massif? Pas de problème avec cette solution en PVC clipsable qui imite un parquet tendance loft à la perfection. Il correspondra parfaitement à un intérieur un peu industriel ou à la recherche d'une touche d'audace. Lame Harbor Blue, Gerflor Senso premium, 32,90 €/m<sup>2</sup>, [www.leroymerlin.fr](http://www.leroymerlin.fr)



© Lapeyre

## Une cuisine maline

Que vous préfériez la sobriété ou au contraire les lignes rétro... il y a aujourd'hui une grande diversité de choix pour se façonner la cuisine idéale. Le plus important ? Savoir structurer l'espace disponible pour profiter de chaque mètre carré. Et question couleur, vous pourrez également varier les plaisirs. Mix des modèles Velours et Agile. Composition Velours à partir de 1.919 €. [www.lapeyre.fr](http://www.lapeyre.fr)