



Le petit guide du constructeur ParuVendu

Publication: 2011

Catégorie(s):

Tag(s): construction immobilier guide conseils

Pourquoi ce *Petit guide du constructeur* ?

Vous avez choisi ParuVendu.fr pour trouver le terrain de votre future maison. Bravo, vous avez fait le bon choix ! Car vous n'y trouverez pas seulement des dizaines de milliers d'annonces. Vous profiterez aussi de conseils pour vous aider dans votre démarche d'achat de terrain et de construction grâce à ce petit guide du constructeur !

Parce que la construction d'une maison est un processus excessivement complexe et délicat, nous avons organisé le guide de manière à vous guider pas à pas, à travers plusieurs parties thématiques : financer la construction, acheter le terrain, concevoir votre projet, préparer puis suivre la construction et enfin, prendre possession de votre nouvelle maison.

Ce guide n'a pas la prétention de vous transformer en expert de la construction. Ce n'est d'ailleurs pas son but. Il s'agit plutôt de répondre aux questions que vous vous posez le plus souvent et d'y apporter des réponses pratiques et claires. A cet égard, nous nous adresserons essentiellement aux personnes construisant leur résidence principale.

Pour tout complément d'information, notamment au sujet de cas particuliers non traités dans ce guide, rendez-vous sur ParuVendu.fr. Notre rubrique « Conseils et actu » vous propose 350 articles et vidéos conseils, nos baromètres des prix de l'immobilier ainsi que des lettres types à télécharger gratuitement.

www.paruvendu.fr/conseils-et-actualites

Partie 1

Financer la construction

Chapitre 1

Définir votre budget

Pour éviter tout dépassement de budget excessif, essayez de prévoir le plus justement possible vos ressources, mais surtout les coûts liés à la construction. Pour plus de sécurité, majorez légèrement le montant de vos dépenses.

Les recettes

Quelles sont vos ressources ?

- Vos revenus actuels
- Une progression à venir... ..
- Une cessation d'activité prévue (réalisation de projets professionnel ou familial).....
- Pensions ou rentes.....
- Aides au logement (si recours à certains prêts).....
- Autres.....

Attention ! Les prestations familiales n'étant pas destinées à régler ce genre de dépense, elles ne doivent pas être comptabilisées.

Quel est votre apport personnel ?

L'apport personnel est la somme dont vous disposez avant même d'emprunter.

Sont ainsi considérés comme apport :

- vos économies placées sur un compte rémunéré (livret A, PEL...).....
- certains prêts (PTZ+, prêt Accession-Action Logement, prêt aux fonctionnaires...).....
- votre participation aux résultats de l'entreprise.....

Pour présenter un bon dossier de prêt à votre banque, votre apport doit représenter dans l'idéal 30 % du coût de l'opération (hors frais de

notaire, de garantie...). Au minimum, il doit suffire à couvrir les frais de notaire et de garantie, soit environ 10 %.

Quels sont les montants de vos emprunts ?

- Montant du premier prêt contracté :
- Montant du deuxième prêt contracté :
- Montant des autres prêts contractés :

Les dépenses

Le coût du terrain

- Le prix d'achat.....
- Les honoraires du géomètre.....
- Les honoraires de l'agence immobilière.....
- Les « frais de notaire », dont les droits d'enregistrement.....

Le coût de la construction

- Prix estimé par l'architecte ou le constructeur.....

S'il s'agit d'une auto-construction, listez tous les postes de dépenses et les coûts estimés.

Le coût de l'emprunt

- Frais de dossier.....
- Frais d'assurance.....
- Frais de garantie.....
- Paiement d'intérêts intercalaires (construction ou acquisition en VEFA).....
- Autres.....

Dans un premier temps, il peut arriver que le remboursement du prêt commence alors que vous payez encore un loyer pour votre logement actuel. Soyez prévoyant !

Les frais annexes

- Taxe locale d'équipement (TLE ; systématique pour les communes d'Ile de France, et ailleurs, de plus de 10 000 habitants ; facultative pour les communes de moins de 10 000 habitants).....
- Taxe départementale pour le financement des Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE).....

- Taxe départementale des espaces naturels et sensibles.....
- Raccordement à l'égout.....
- Frais de viabilisation (raccordement en eau, électricité...).....

Les frais liés à votre nouvelle maison

- Taxe foncière.....
- Frais de déménagement.....
- Aménagements intérieurs.....
- Aménagements extérieurs.....

Vous vous réservez des travaux ?

C'est une bonne manière d'économiser, surtout si vous possédez déjà l'outillage de base ! Assurez-vous que vous disposez du temps nécessaire : selon les tâches que vous vous êtes réservées, vous devrez peut-être vous adapter à l'avancement des travaux. S'il s'agit des finitions (peinture, moquette...), essayez de vous organiser selon la date d'emménagement dans la maison : il est en effet plus simple de travailler lorsque les pièces sont encore vides.

Chapitre 2

Choisir son prêt

Il est important de comprendre de quoi est constitué un prêt. En effet, un taux intéressant n'est pas toujours synonyme de mensualités basses ! Soyez attentifs lorsque vous comparerez les différents prêts. A cet égard, nous vous conseillons la lecture complémentaire de notre *Petit guide de l'emprunteur*.

Votre critère de comparaison : le Taux effectif global (TEG)

Le TEG mesure le coût réel d'un crédit, selon une méthode de calcul objective et commune à tous les organismes de crédit.

Il comprend tous les frais obligatoires liés à l'emprunt (taux d'intérêt, frais de dossier, frais de garantie...). Autrement dit, un TEG plus élevé signifiera un coût total plus élevé.

S'il est utile pour faire vos premiers choix, cet indicateur ne doit pas vous faire négliger les éléments non « mesurables » qui joueront pourtant en faveur d'une banque (évolution des remboursements, pénalités de remboursement anticipé...).

Le prêt conventionné dit « classique »

Définition

Ce prêt réglementé peut vous intéresser si vous faites construire une maison individuelle ou acquérez un logement (neuf ou ancien), à titre de résidence principale.

Il peut couvrir jusqu'à 100 % de l'opération.

Si son taux est aujourd'hui proche de celui des autres prêts, les frais d'actes notariés liés à son obtention sont inférieurs à ceux des prêts du secteur libre. Il est aussi l'un des seuls prêts (avec le prêt à l'accession

sociale) à donner droit aux aides personnalisées au logement (APL), et parfois même à des réductions de frais de dossier.

Les conditions

Les logements anciens doivent respecter certaines normes de surface et d'habitabilité.

A noter l'absence de conditions de ressources.

Bon à savoir

Ce prêt est proposé par tous les établissements de crédit ayant passé une convention avec l'État.

Il peut être complété par un prêt fonctionnaire. Il donne également droit aux APL.

Le prêt d'accession sociale (PAS)

Définition

Variante du prêt conventionné, il est notamment destiné aux personnes qui font construire ou qui acquièrent (dans le neuf ou dans l'ancien) leur résidence principale.

Il peut couvrir jusqu'à 100% des coûts.

Il est plus intéressant qu'un prêt conventionné puisque son taux d'intérêt est plus faible. Seule contrainte : un plafond de ressources (inexistant pour le prêt conventionné).

Les conditions

Vos ressources ne doivent pas dépasser un certain plafond, dépendant de la zone dans laquelle est situé le logement et du nombre d'occupants.

Le logement doit être occupé à titre de résidence principale.

Bon à savoir

Ce prêt peut être complété par un prêt à taux zéro, un prêt épargne logement... Il donne également droit aux APL.

Le plan épargne-logement (PEL)

Définition

Ouvrir un PEL sous-entend avoir un projet immobilier à plus ou moins long terme (attention ! Vous ne pouvez être titulaire que d'un seul

PEL, sauf si vous héritez d'un second). Après la phase d'épargne, vous pouvez demander un prêt pour une résidence principale neuve ou ancienne, à usage personnel ou locatif.

Les conditions

Vous devez :

- alimenter régulièrement le PEL (540 € minimum par an, soit 45 € par mois). L'épargne, au total, ne peut dépasser 61 200 €. A l'issue de la période d'épargne, vous pourrez bénéficier d'un prêt ;
- épargner au moins 4 ans avant de pouvoir demander un prêt ;
- présenter des garanties suffisantes pour avoir droit à ce prêt (caution, revenus réguliers...) Toutefois, une banque ne peut vous refuser un prêt à l'issue d'un plan, à moins d'être en surendettement.

Bon à savoir

Le montant du prêt dépend des intérêts acquis pendant la phase d'épargne. Autrement dit, plus les intérêts sont élevés, plus le montant du prêt est important.

Le prêt à taux zéro renforcé (PTZ+)

Définition

Venu remplacer le PTZ depuis le 1^{er} janvier 2011, il s'agit d'un prêt aidé par l'Etat, remboursable sans intérêt et destiné aux primo-accédants pour financer la construction ou l'achat de leur résidence principale.

Son montant est limité en fonction de la nature de l'opération (neuf ou ancien, logement BBC ou non), de la zone dans laquelle le bien est situé (zone franche urbaine, zone sensible...) et du nombre des occupants.

Les conditions

Vous devez :

- être primo-accédant, c'est-à-dire ne pas avoir été propriétaire de votre résidence principale depuis au moins deux années précédant l'offre de prêt (sauf cas précis) ;
- être acquéreur d'une résidence principale et ne pas dépasser le plafond de revenus fixé par l'Etat. Ce plafond dépend d'une part, des ressources et du nombre de personnes destinées à occuper le logement, et d'autre part, de la localisation de celui-ci.

Bon à savoir

Contrairement au prêt à taux zéro, le PTZ+ n'impose pas de conditions de ressources. Vous noterez par contre que vos ressources seront prises en compte dans les modalités de remboursement du PTZ+.

Le prêt « Accession - Action logement » (anciennement « 1% logement »)

Définition

Il s'agit d'un emprunt immobilier accordé par votre employeur et qui vient compléter votre apport personnel. Grâce à lui, vous diminuez le montant total de l'emprunt principal, vous en réduisez la durée et finalement, le coût.

Il sert essentiellement à financer l'acquisition ou la construction d'une résidence principale, son aménagement, son amélioration ou son agrandissement.

Quelles conditions ?

Son montant ne peut excéder 50 % du besoin en financement, 60 % si les ressources sont inférieures aux plafonds prévus pour le PAS. Par ailleurs, le montant est plafonné selon la zone d'implantation du logement.

Son taux d'intérêt est compris entre 0 et 2 %, auxquels s'ajoutent les frais de dossiers lorsqu'il est accordé par un organisme collecteur. Les intérêts sont calculés pour une durée d'emprunt de 5 à 20 ans. S'il sert de prêt relais, la durée est d'un an renouvelable une fois.

Bon à savoir

L'employé peut demander ce prêt auprès de l'organisme collecteur ou directement au service du personnel de son entreprise.

Le prêt relais

Le prêt relais vous permet de signer l'avant-contrat de votre nouvelle maison et de vous y installer, avant même d'avoir trouvé un acquéreur pour votre ancienne résidence.

Il est accordé par votre banque ou par un établissement de crédit à un taux relativement élevé (de 4 à 5 %). En retour, vous disposez d'une

avance de fonds représentant 60 à 80 % de la valeur de votre ancienne maison. La durée des remboursements s'étale sur une période très courte allant de 1 à 2 ans après l'obtention du financement. Faites surtout attention à bien évaluer votre bien : le prix de revente doit correspondre au moins au montant du prêt relais.

Les autres prêts

D'autres prêts existent, tels que le prêt aux fonctionnaires ou des collectivités territoriales.

Le premier s'adresse aux agents (contractuels et titulaires) de la Fonction Publique désireux de faire construire ou d'acquérir un logement neuf ou ancien.

Le second concerne généralement les personnes ayant un faible revenu.

Chapitre 3

Négocier le meilleur prêt

La plupart des projets de construction sont financés par un prêt. Un passage obligé qu'il est toutefois possible de négocier, surtout si votre dossier est solide.

Deux arguments de base

L'importance de vos revenus

Généralement, un banquier peut refuser un prêt si vos revenus ne sont pas au moins trois fois supérieurs au montant des mensualités de remboursement. Il s'assure par ce calcul que vous ne serez pas étranglé par le crédit.

Seront pris en compte : vos salaires et toutes autres sources de revenus, desquels seront déduits vos crédits à la consommation, les pensions alimentaires...

Votre apport personnel

Il est constitué de l'ensemble de votre épargne immédiatement disponible au moment de la demande de prêt. Plus cet apport est conséquent, meilleures sont vos chances d'obtenir un prêt immobilier, puisqu'il en diminue la durée et donc le coût.

Pour doper votre apport, faites appel aux proches si vous le pouvez. Sinon, traquez toutes les offres de prêt sans intérêt ou à taux d'intérêt privilégié. En effet, certains prêts comme le PEL ou le PTZ+ peuvent être considérés comme des apports.

Vos marges de manœuvre

Etudiez à fond votre dossier pour être en mesure de discuter chaque point avec votre banquier. Mais surtout, faites jouer la concurrence entre

établissements. Exigez des simulations et comparez-les : elles constitueront un appui considérable à votre négociation.

La durée de l'emprunt

La durée de votre emprunt va être calculée en fonction de vos revenus, de votre apport et de la somme que vous souhaitez emprunter.

Elle peut être de 25 ou plus. Une chose est certaine : plus la durée est longue, plus l'emprunt vous coûtera cher. Ajustez-la le plus précisément possible.

Le taux d'emprunt

Autre certitude : plus votre apport est conséquent, plus le taux sera tiré vers le bas.

Reste à choisir la nature du taux que vous allez souscrire.

Si vous optez pour un taux fixe, vos mensualités restent en général identiques jusqu'à la fin de votre prêt. Cette sécurité a un prix : le taux est souvent plus élevé qu'un prêt à taux variable.

Si vous optez pour un taux variable (dit aussi « révisable »), les mensualités peuvent évoluer (en général, selon l'indice Euribor) à la baisse... comme à la hausse! Attention, ne vous limitez pas au taux de la première année, qui est souvent un taux d'appel.

Ce facteur de risque non négligeable peut être gardé sous contrôle grâce au taux variable capé : la hausse du taux est alors plafonnée.

Demandez également s'il vous sera possible de passer d'un taux révisable à un taux fixe, et à quelles conditions.

Les mensualités

Que vous ayez opté pour un taux fixe ou variable, vous aurez le choix entre des mensualités constantes, progressives ou modulables. Votre réponse influera évidemment sur la durée du prêt.

L'assurance

Pour emprunter, vous devrez souscrire l'assurance « décès-invalidité ».

Une autre est quant à elle facultative, celle liée à la perte d'emploi.

Dans les deux cas, soyez très attentif aux conditions d'adhésion, au taux de cotisation et aux situations couvertes.

Là encore, faites jouer la concurrence : étudiez les assurances proposées par votre banque, mais également celles de votre compagnie d'assurance elle-même. Négociez les prix, le niveau de risques des

garanties, les délais de carence et de franchise... Vous pourrez également définir la quote-part à attribuer à chaque contractant (une quote-part de 100% sur chaque tête sera toujours plus onéreuse qu'une quote-part à 50% pour chaque tête, mais vous garantira une meilleure indemnisation en cas de sinistre).

La garantie du crédit immobilier

La banque peut vous demander plusieurs types de garantie :

- une hypothèque : elle garantit le paiement de votre dette en cas de défaillance, sans que vous soyez dépossédé de votre bien ;
- une inscription en privilège de prêteur de deniers : elle est assez similaire à l'hypothèque à la différence qu'elle ne porte que sur les biens anciens. Elle est aussi moins chère, puisqu'elle n'est pas assujettie à la taxe de publicité foncière ;
- une caution mutuelle : les sociétés de cautionnement ont été créées par les banques afin de proposer une alternative à l'hypothèque. Elle est en partie reversée à l'issue de votre crédit si vous n'avez eu aucun problème de remboursement ;
- une caution mutuelle fonctionnaire : destinée aux fonctionnaires (et quelques activités particulières), elle a les avantages des cautions « classiques », sans frais.

Les autres facteurs

Vous pouvez enfin négocier tous les frais annexes, tels que les frais de dossier ou revoir les pénalités généralement prévues en cas de remboursement anticipé.

Attention aux intérêts intercalaires !

La banque va débloquer les fonds en plusieurs fois. Le remboursement du capital ne commencera qu'une fois l'intégralité de ces fonds versés. En attendant, vous pourriez avoir à payer des intérêts dits « intercalaires ».

Ils viennent en sus du coût initial de votre prêt. Leur montant est calculé selon la part de fonds débloqués et le taux d'intérêt de votre prêt... à moins de négocier la suppression de cette clause.

Contracter le prêt

Vous avez négocié un prêt qui vous semble acceptable. Votre choix est arrêté. Il est temps de finaliser vos démarches en signant l'offre de prêt. Profitez pleinement de vos 10 jours de réflexion pour lire et relire votre contrat !

Vous recevez l'offre de prêt...

L'établissement de crédit retenu vous adresse gratuitement par courrier son offre de prêt. Par ce document, il s'engage pendant 30 jours minimum à compter de sa réception.

L'offre de prêt doit notamment contenir :

- l'identité du prêteur, de l'emprunteur et de la caution (s'il y a) ;
- la nature du prêt ;
- l'objet du prêt (construction d'une maison, achat d'un logement neuf ou ancien ...) ;
- les modalités du prêt et la date à laquelle les fonds seront débloqués ;
- le montant du crédit, son coût total, son TEG et les modalités d'indexation (si nécessaires) ;
- les garanties exigées et leur coût ;
- pour un prêt à taux fixe, un tableau d'amortissement synthétisant tous les éléments qui vous permettront de suivre l'évolution du prêt jusqu'à son terme ;
- pour un prêt à taux variable, une notice présentant les conditions et modalités de variation du taux d'intérêt, ainsi qu'un document d'information contenant, à titre indicatif, une simulation de l'impact d'une variation du taux sur les mensualités, la durée et le coût total du crédit.

Vous réfléchissez...

Une fois reçue l'offre de prêt, vous disposez d'un délai minimum de réflexion équivalent à 10 jours. Si une personne s'est portée caution, elle bénéficie elle aussi de ce délai.

Passés ces 10 jours, vous pouvez :

- accepter l'offre, en la renvoyant signée. Vous pouvez alors considérer le prêt comme accordé ;
- refuser l'offre, auquel cas l'établissement de crédit ne pourra pas vous facturer des frais d'étude.

Vous signez le contrat de prêt...

Une fois que vous aurez signé l'offre de prêt, l'établissement de crédit rédigera un contrat de prêt destiné à être envoyé au notaire.

Il ne doit contenir aucune information nouvelle par rapport à l'offre de prêt, mais prenez malgré tout le temps de le relire une fois de plus.

Pendant les travaux, les fonds sont débloqués...

Une fois signée l'offre de prêt, les fonds sont versés au fur et à mesure de l'avancement des travaux, selon un échelonnement prévu à l'avance (tel pourcentage à l'ouverture du chantier, tel pourcentage à l'achèvement des fondations...).

Pendant ce temps, vous ne remboursez pas votre prêt, mais des intérêts intercalaires (à moins d'avoir négocié leur suppression lorsque vous avez signé le prêt).

Les travaux s'achèvent, vous remboursez le prêt...

Attention à respecter vos obligations vis-à-vis de l'établissement de crédit : remboursez-le toujours selon les modalités prévues dans le contrat.

Si vous souhaitez réaliser un remboursement anticipé, l'établissement bancaire peut vous imposer des pénalités (sauf si vous les avez négociées lors de la signature du contrat ou si vous avez perdu votre emploi par exemple). Celles-ci ne peuvent pas être supérieures à la valeur d'un

semestre d'intérêts sur le capital remboursé au taux moyen du prêt et ne doivent pas dépasser 3% du capital restant dû avant le remboursement.

Ainsi, il peut parfois être plus avantageux pour vous de ne pas procéder à un remboursement anticipé.

Enfin, sachez que tout remboursement partiel de moins de 10% du montant du prêt n'est pas admis (sauf s'il s'agit de son solde).

L'offre de prêt peut être annulée si...

- L'acquisition du logement n'est pas réalisée dans les 4 mois suivant l'acceptation du prêt ;
- Vous avez demandé plusieurs prêts pour financer un logement et l'un d'eux représentant au moins 10 % du capital emprunté vous a été refusé.

Vous devrez alors rembourser les sommes déjà perçues.

Vous avez des difficultés à rembourser...

... Votre prêt non conventionné ?

En théorie, l'établissement de crédit est en droit de vous imposer des pénalités. Avant que cela n'arrive, vous pouvez demander un délai de grâce auprès du tribunal d'instance (en cas de licenciement par exemple, vous pourriez obtenir une suspension des remboursements pendant 2 ans maximum), avoir recours à l'assurance du crédit immobilier ou bien déposer un dossier de surendettement.

Si vous êtes véritablement dans l'impasse, l'établissement pourra finalement se retourner vers votre caution.

... Votre prêt conventionné ?

Vous pouvez négocier avec l'établissement de crédit un réaménagement du prêt, soit en allongeant sa durée ou encore en baissant le taux d'intérêt.

Autre solution : le refinancement du prêt par un prêt Action logement. Vous pouvez enfin déposer un dossier de surendettement.

Partie 2

Trouver le terrain

Chapitre 5

Chercher le terrain

En fonction de votre budget et de votre projet, vous devrez faire l'acquisition d'un terrain isolé ou en lotissement. Voici quelques conseils pour vous aider dans vos recherches.

Quel type de terrain chercher ?

« Terrain en lotissement », ou « lotis »

Le terrain est proposé par un lotisseur qui a mené des études de terrain, avant de le border et de le viabiliser. Il vous assure également de sa constructibilité. Par contre, vous devrez respecter certaines règles de construction.

« Terrain isolé », ou « diffus »

« Isolé » ne signifie pas à l'écart de toute civilisation ! Il signifie simplement « hors lotissement », c'est-à-dire qu'il n'est pas forcément borné ou viabilisé. Ce sera donc à vous d'effectuer toutes les vérifications d'usage (voir fiches suivantes). En contrepartie, vous restez relativement libre de choisir le style de votre maison.

Qu'appelle-t-on « terrain à bâtir » ?

Un « terrain à bâtir » est destiné à être prochainement construit. Il concerne donc les terrains nus ou encore ceux couverts de constructions destinées à la démolition.

Le vendeur doit normalement garantir la constructibilité du terrain (sous réserve d'acceptation de votre projet), c'est-à-dire garantir l'accès aux réseaux d'eau potable et électrique, voire à un réseau d'assainissement.

A cet égard, il peut être sage d'insérer une clause suspensive dans le contrat de vente, relative à l'obtention du permis de construire.

Enfin, fiscalement, vous devrez vous acquitter de droits d'enregistrement.

Qu'appelle-t-on « terrain viabilisé » et « raccordé » ?

Est « viabilisé » un terrain qui est desservi par un accès aux réseaux d'assainissement (évacuation des eaux usées), d'eau, d'électricité, de téléphone... Vous n'avez plus qu'à demander le branchement : votre terrain est alors « raccordé ».

Si aucune maison ne peut être construite sur un terrain non viabilisé, un terrain viabilisé ne vous garantit pas pour autant le droit de construire (il faut en effet prendre en compte les règles d'urbanisme par exemple).

Trouver votre terrain sur ParuVendu.fr !

Pourquoi faire vos recherches sur notre site ?

- **Avec plus de 30 000 annonces**, il ne vous reste plus qu'à choisir !
- **Un formulaire de recherche détaillé** : vous effectuez des recherches très précises, sans avoir à visualiser des centaines d'annonces qui ne correspondent pas à vos besoins !
- **Une alerte e-mail** : vous êtes informé en temps réel des nouvelles offres correspondant à vos critères dès leur publication sur notre site ;
- **Des conseils** : plus de 300 articles vous aident dans vos démarches d'achat et de construction ;
- **Une application iPhone et Android** : pour les plus nomades d'entre vous, Paruvenu est aussi accessible sur votre mobile.

>> Pour télécharger l'application : <http://www.paruvenu.fr/site-internet-mobile-paruvenu/>

S'adresser à un particulier ou à des professionnels ?

S'adresser directement à un particulier (via une petite annonce par exemple)

Le propriétaire se chargeant en général lui-même de la visite, cela présente l'avantage d'avoir un contact direct et parfois, de pouvoir négocier plus facilement le prix.

S'adresser à une agence immobilière

Pourvu de son mandat, l'agent immobilier peut rechercher à votre place le terrain qui vous convient. Veillez simplement à ce que le document précise notamment le montant de la commission que vous lui paierez (une fois l'achat conclu).

S'adresser à un notaire

Certains notaires peuvent vous assister dans votre recherche de bien, et plus particulièrement dans la phase de négociation. Renseignez-vous sur les tarifs de ce service, fixés par le ministère de la Justice.

Décryptez les abréviations

a (are) : surface carrée dont les côtés mesurent 10 mètres

COS : coefficient d'occupation des sols

Ha (hectare) : surface carrée dont les côtés mesurent 100 mètre

Km² : surface carrée dont les côtés mesurent 1 kilomètre

PLU : plan local d'urbanisme

SHOB : surface hors œuvre brute

SHON : surface hors œuvre nette

Chapitre 6

Choisir le bon terrain : les critères de sélection

Un des premiers critères de choix est bien sûr le prix. Celui du terrain convoité doit d'une part rentrer dans votre budget et d'autre part, correspondre aux prix pratiqués sur le marché. Si c'est le cas, soumettez le terrain à quelques vérifications complémentaires.

L'emplacement

Pour limiter vos déplacements, veillez à la proximité des transports en commun (arrêt de bus ou gare de train), mais aussi des écoles et des commerces.

Une vue imprenable ou la présence de verdure sont aussi des arguments forts, sans oublier l'environnement : quelle est la densité des constructions alentour ? Le voisinage est-il résidentiel ? A proximité d'un site industriel ?

N'oubliez pas d'enquêter aussi auprès des voisins, une source d'information inégalable.

La configuration du terrain

C'est elle qui va en grande partie déterminer les plans de votre maison.

Attention aux dimensions du terrain : il peut être demandé une certaine distance vis-à-vis de la propriété voisine ou des voies publiques.

Les terrains en pente nécessiteront d'importants travaux de terrassement. Attention à votre budget ! Sans oublier une gêne au quotidien, pour garer la voiture par exemple.

La superficie de votre terrain

Si vous achetez un terrain diffus, le cadastre ou les limites conventionnelles (clôtures, chemins...) ne sont pas des preuves suffisantes. La délimitation de votre terrain, pour être incontestable, doit être réalisée par un géomètre-expert, le seul professionnel aujourd'hui qualifié.

Si vous achetez un terrain dans un lotissement, votre terrain a obligatoirement été borné.

Enfin, sachez que tout avant-contrat ou acte de vente d'un terrain que vous destinez à la construction doit indiquer si le descriptif du terrain a fait l'objet d'un bornage. Si ce n'est pas le cas, vous disposez d'un mois après la signature de l'acte de vente pour signaler tout désaccord.

La nature du terrain

Sa nature vous imposera certaines précautions et méthodes de construction.

Est considéré comme « bon », un sol rocheux ou constitué de sable et de gravier. A l'inverse, méfiez-vous des sols argileux ou composés de remblai. Assurez-vous enfin de l'absence de nappes ou de galeries souterraines.

En fait, si le terrain n'est pas situé dans un lotissement, il est fortement recommandé de faire réaliser une étude du sol par un géotechnicien (sachez toutefois qu'un vendeur particulier n'est pas tenu d'accepter un sondage de son terrain avant l'achat). En fonction de ses conclusions (qualité mécanique du sol, capacité d'absorption du sol, tassement prévisionnel...), vous pourrez adapter vos plans et éviterez tout dépassement de budget.

L'orientation

Etudiez l'orientation et l'exposition du terrain. Ce sont là des critères essentiels pour la construction puisqu'ils influenceront notamment sur vos factures de chauffage.

Faites également attention à la direction des vents : ce sont eux qui emmènent la pluie, les odeurs ou encore le bruit !

La viabilité du terrain

Si votre terrain est éloigné des autres habitations, il est important d'interroger la mairie à propos du raccordement à l'eau et au réseau d'assainissement. Pour l'électricité ou le téléphone, adressez-vous directement à EDF ou à France Telecom. Faites-vous estimer le coût des travaux. Leur seul montant pourrait suffire à vous faire renoncer à l'achat du terrain.

Acheter en lotissement ou non ?

Acheter un terrain en lotissement

- Les avantages
 - vous êtes sûr que le terrain est constructible
 - toutes les infrastructures d'eau ou d'électricité sont déjà existantes
 - votre terrain est borné : vous savez exactement quelle surface de terrain vous achetez

- Les inconvénients
 - Il vous faudra accepter une certaine proximité avec vos voisins...
 - La construction et la vie en lotissement sont soumises à des règles qu'il vous faudra respecter (choix des matériaux, style de la clôture...). Demandez à consulter le règlement.

Acheter un terrain isolé

- Les avantages
 - Vous bénéficiez d'une certaine liberté dans la construction

- Les inconvénients
 - Vous devez être excessivement attentif à la qualité du sol
 - Les différents raccordements à l'eau ou au téléphone peuvent être coûteux

Choisir le bon terrain : les vérifications administratives

Avant d'acheter un terrain, assurez-vous de pouvoir y réaliser votre projet immobilier. Vous devrez pour cela effectuer quelques vérifications auprès de la mairie où se situe le terrain. Parmi elles, figure la demande de certificat d'urbanisme.

Le certificat d'urbanisme d'information

C'est quoi ?

Il peut être demandé lorsque vous n'avez pas encore bien défini votre projet immobilier. Il vous informe notamment :

- des règles de construction ;
- des taxes et participations liées au terrain ;
- d'un droit de préemption

Quelle valeur ?

Sa valeur est purement informative et ne suffit pas à savoir si le terrain est constructible.

Ce certificat est valable 18 mois.

Où le demander ?

Il peut être fourni spontanément par le vendeur du terrain. Il peut sinon être demandé gratuitement à la mairie où se situe le terrain et vous être délivré dans un délai d'un mois.

Le certificat d'urbanisme opérationnel

C'est quoi ?

Il peut être demandé lorsque votre projet immobilier est bien défini. Il vous informe notamment :

- des règles de construction ;
- des taxes et participations liées au terrain ;
- d'un droit de préemption ;
- des équipements publics existants ou prévus.

Mais surtout, il vous indique si le terrain peut accueillir votre projet de construction.

Quelle valeur ?

Attention ! Il ne remplace pas un permis de construire, qui doit obligatoirement être demandé avant toute construction.

Le certificat vous permet toutefois d'évaluer vos chances d'obtenir le permis.

Il reste valable 18 mois.

Où le demander ?

Vous décrivez votre projet, à l'aide de croquis ou de photos si possible. Vous donnez en outre des plans du terrain et de situation du terrain dans la commune. Vous déposez ensuite votre dossier à la mairie où se situe le terrain. Le certificat doit vous être délivré, gratuitement, dans un délai de 2 mois. Tout refus de réalisation du projet doit être justifié par l'Administration.

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles

C'est quoi ?

Il vous aide à évaluer les risques d'inondation, de mouvements de terrain, d'incendies de forêt... auxquels le terrain pourrait être exposé.

Quelle valeur ?

Ce plan définit des zones d'exposition, dites « d'aléa ». Il en réglemente l'utilisation et la façon de construire. Il peut donc motiver un refus de construction.

Où le demander ?

Vous pouvez consulter ce plan à la mairie. Il est normalement annexé au PLU.

Les autres vérifications

Vous pouvez consulter le cadastre, à la mairie ou sur internet (<http://www.cadastre.gouv.fr>), afin de situer votre terrain et d'avoir une estimation de la surface et des limites de votre terrain (attention ! Le cadastre n'a aucune valeur juridique ; seul le bornage par un géomètre-expert est reconnu, voir fiche précédente).

Interrogez la mairie sur les grands projets à venir (équipements urbains, voirie...) ou sur les possibilités de bâtir des terrains contigus. Renseignez-vous sur les servitudes publiques (passage d'une canalisation publique, lignes aériennes...)

Le plan local d'urbanisme (PLU)

Le PLU a remplacé le plan d'occupation des sols (POS) depuis la Loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000.

Un PLU détermine :

- la vocation des constructions (habitation, activité...) ;
- l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ;
- la hauteur maximale des bâtiments ;
- les contraintes architecturales ;
- etc.

Vous pouvez consulter le PLU librement, à la mairie, en sous-préfecture ou en préfecture.

Acheter le terrain

Les démarches à effectuer pour l'achat d'un terrain sont proches de celle d'un achat immobilier classique. Pour plus d'informations, nous vous conseillons à cet égard la lecture du *Petit guide de l'acheteur* (à télécharger gratuitement sur notre site : <http://www.paruvendu.fr/I/Tous-nos-guides-pratiques-immobiliers-a-telecharger>).

Vous faites une offre d'achat...

L'offre d'achat n'est pas obligatoire

L'offre d'achat (qu'elle soit orale ou écrite) n'est pas une formalité obligatoire.

Quelle valeur a une offre d'achat ?

- L'offre d'achat orale

Elle ne vous engage en rien. Elle est d'ailleurs fortement recommandée si quelques doutes subsistent chez vous. La contrepartie : le vendeur n'est pas non plus lié à vous...

- L'offre d'achat écrite

Elle constitue en effet un véritable acte juridique : elle vous engage à acquérir le terrain dès que le vendeur a accepté l'offre par écrit. A noter, le vendeur n'a en retour aucun engagement envers vous.

Vous signez un avant-contrat...

L'avant-contrat n'est pas obligatoire

La signature d'un avant-contrat n'est pas obligatoire, mais très courante dans les faits.

Vous achetez un terrain isolé

L'avant-contrat peut prendre deux formes : une promesse unilatérale de vente ou un compromis de vente (appelé aussi « promesse synallagmatique de vente »).

Dans le cas d'un terrain isolé, l'avant-contrat doit notamment indiquer :

- la surface du terrain et si elle est le résultat d'un bornage ;
- le prix et les taxes ;
- l'existence de servitudes privées (droit de passage...) ou publiques (lignes aériennes...);
- une clause suspensive relative à l'obtention d'un certificat d'urbanisme opérationnel et d'un permis de construire ;
- une clause suspensive relative à l'obtention de vos prêts.

Le vendeur peut vous demander de réserver le terrain en versant une somme équivalente, le plus souvent, à 10 % du prix de vente.

Vous achetez un terrain en lotissement

Avant l'obtention d'un permis d'aménager, aucun avant-contrat ne peut être signé.

Ensuite, en attendant que le lotisseur obtienne une autorisation de vendre par anticipation, seule une promesse de vente unilatérale peut être signée.

Une fois obtenus le permis d'aménager et l'autorisation de vendre par anticipation, vous pouvez signer l'un ou l'autre des avant-contrats.

Il doit alors indiquer :

- la surface hors œuvre nette constructible ;
- la délimitation du terrain (suite à un bornage) ;
- le prix et le délai de livraison ;
- la remise du permis d'aménager et du cahier des charges ;
- une clause suspensive relative à l'obtention de vos prêts.

Si vous avez signé une promesse unilatérale de vente, le vendeur peut vous demander de réserver le terrain en versant une somme équivalente à 5 % maximum du prix de vente.

Vous signez le contrat de vente définitif...

Une signature devant notaire

Les deux parties se retrouvent pour la signature du contrat chez le notaire, le plus souvent celui du vendeur. Mais il est bon de savoir que

vous pouvez vous faire assister du vôtre (la rédaction de l'acte par deux notaires n'entraîne pas le doublement des honoraires, mais plutôt leur partage).

Le contenu du contrat de vente

Il doit obligatoirement contenir :

- l'état civil du vendeur et de l'acheteur ;
- le nom du précédent propriétaire, la date du précédent acte de vente et l'étude de notaire qui l'avait authentifié ;
- la description du terrain ;
- la surface ;
- le prix et les modalités de paiement.

Vous achetez un terrain en lotissement

Une particularité dans ce cas : vous signez l'acte authentique une fois installés les équipements collectifs prévus par le permis d'aménager (eau, électricité, téléphone...).

Vous payez...

Le jour de la signature du contrat de vente, vous payez :

- le prix du terrain (moins la somme que vous aviez versée pour le réserver) ;
- les différents frais de notaires, dont la rémunération du notaire et du conservateur des hypothèques, les états hypothécaires, droits et taxes dus au Trésor Public...

Partie 3

Concevoir votre projet

Chapitre 9

Connaître la réglementation

Toute construction de maison est soumise à un plan local d'urbanisme ou encore à la réglementation thermique 2005. Il est essentiel de vous renseigner avant de dessiner le moindre plan.

Le plan local d'urbanisme (PLU)

Comme indiqué dans la fiche « Choisir le bon terrain : les vérifications administratives », le PLU détermine notamment :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ;
- la hauteur maximale des bâtiments ;
- les contraintes architecturales.

Vous devrez obligatoirement tenir compte de ces règles pour dessiner vos plans. Vous vous exposeriez sinon à des sanctions, qui peuvent aller de la simple correction de l'infraction à la démolition du bien.

Attention ! Un PLU est amené à évoluer. Tenez-vous informé des différentes modifications. Sachez enfin, que si nécessaire, il reste possible de contester un PLU.

Les réglementations thermiques

En attendant la réglementation thermique 2012...

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement prévoit la généralisation des bâtiments basse consommation (BBC) en 2012, puis des bâtiments à énergies positives en 2020.

En attendant la mise en place de cette réglementation thermique 2012 (RT 2012), c'est la RT 2005 qui s'applique en France métropolitaine.

La réglementation thermique 2005 (RT 2005)

Tout projet de construction dont la demande de permis de construire a été déposée après le 1^{er} septembre 2006 doit être conforme à la RT 2005.

Elle impose 3 conditions :

- l'économie d'énergie : des seuils à ne pas dépasser en matière de consommation d'énergie pour les postes de chauffage, eau chaude sanitaire, refroidissement, auxiliaires et éclairage (en cas de bâtiment tertiaire) ;
- le « confort d'été », c'est-à-dire une température intérieure à ne pas dépasser en été ;
- les « garde-fous », c'est-à-dire des performances à atteindre en matière d'isolation, de ventilation, de chauffage...

La réversibilité en maisons individuelles

Pour qui ?

La réversibilité en maisons individuelles concerne :

- les maisons en France métropolitaine ;
- dont la demande de permis de construire a été déposée après le 1^{er} septembre 2006 ;
- et qui sont chauffées à l'électricité.

Le principe

Toutes les maisons concernées doivent être équipées d'un « système d'évacuation des fumées vertical, compatible avec le raccordement d'une installation de chauffage à combustible gazeux, liquide ou solide et d'un foyer fermé à bois ou à biomasse. Une réservation dans les planchers des niveaux intermédiaires est réalisée pour le passage du conduit. En l'absence de raccordement, le système d'évacuation est obturé de façon étanche » (arrêté du 31 octobre 2005 relatif aux dispositions techniques pour le choix et le remplacement de l'énergie des maisons individuelles).

En limitant les travaux nécessaires, cette obligation de réversibilité doit faciliter un éventuel changement de mode d'approvisionnement par le propriétaire.

COS, SHON, SHOB ?

Le coefficient d'occupation des sols (COS) indique la densité de construction admise. Il permet de calculer le nombre de mètres carrés de

plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

La surface hors œuvre brute (SHOB) est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction.

La surface hors œuvre nette (SHON) est obtenue par soustraction de divers éléments du SHOB (surface des combles non aménageables, des balcons...).

Chapitre 10

Connaître les certifications et qualifications

Pour choisir votre constructeur ou tout simplement vous assurer de la qualité de votre maison, voici une liste (non exhaustive) des certifications et labels liés à la construction.

NF Maison individuelle

C'est quoi ?

La certification NF provient d'une démarche volontaire de l'entreprise, alors soumise à des contrôles réguliers, pouvant inclure des visites de chantier.

Ce label vous garantit la qualité technique de votre maison, la compétence des prestataires choisis pour construire votre maison, ainsi qu'un suivi minutieux du chantier.

Le label évalue en effet :

- la conformité de la maison avec le Code de la construction et de l'habitat, avec les différentes normes et réglementations en vigueur ;
- la qualité des matériaux et équipements utilisés ;
- le respect d'un cahier des charges spécifié ;
- la qualité environnementale de la maison, supérieure à la réglementation (chantier à faibles nuisances, gestion de l'énergie, de l'eau, des déchets...) ;
- le respect des prix et délais convenus ;
- etc.

C'est qui ?

L'organisme certificateur est Cequami (Certification Qualité en Maison Individuelle), dont l'impartialité et l'indépendance ont été attestées.

> Pour en savoir plus : <http://www.mamaisonneuecertifiee.com>

Qualibat

C'est quoi ?

Qualibat se concentre sur toutes les entreprises liées au domaine de la construction. Il fixe des exigences de qualité évaluées à travers :

- la régularité administrative et juridique de l'entreprise ;
- les compétences techniques mises en œuvre ;
- l'envergure financière.

En fonction des résultats, Qualibat délivre une qualification, voire une « certification de système qualité ».

C'est qui ?

Qualibat est une association de droit privé sans but lucratif, créée en 1949 sur une initiative du ministère de la construction mais aussi d'organisations professionnelles d'entrepreneurs, d'architectes et de maîtres d'ouvrage.

> Pour en savoir plus : <http://www.qualibat.com/>

Qualitel

C'est quoi ?

La certification Qualitel s'applique aussi bien au neuf qu'à l'ancien, aux maisons individuelles aussi bien qu'à l'habitat collectif.

Elle évalue les performances du logement en termes :

- de confort d'usage ;
- de respect de l'environnement ;
- d'isolation thermique ;
- de charges d'entretien de façades et de toitures ;
- etc.

C'est qui ?

Qualitel est une association indépendante sans but lucratif.

Les organismes certificateurs sont Carqual, Cerqual Patrimoine et Cequami.

> Pour en savoir plus : <http://www.qualitel.org/>

Label « Agréé Maisons de qualité »

C'est quoi ?

Ce label évalue :

- la qualité technique de la construction (respect des normes réglementaires, performances des équipements et des matériaux...);
- la qualité d'organisation du constructeur (mise en place de procédures interne et financière...);
- la qualité des relations avec son client (son information tout au long du projet de construction et même au-delà)

C'est qui ?

« Maisons de qualité » est une association loi 1901 à but non lucratif, créée à l'initiative d'associations de consommateurs et aujourd'hui épaulées par des organismes institutionnels tels que l'ADEME.

> Pour en savoir plus : <http://www.maisons-qualite.com>

Qualifelec et Qualigaz

Qualifelec évalue les compétences techniques des entreprises d'électricité et des électriciens indépendants, tandis que Qualigaz est chargé du contrôle des installations de gaz dans l'habitat.

> Pour en savoir plus : <http://www.qualifelec.fr> et <http://www.qualigaz.com/>

Les autres certifications et labels écologiques

D'autres certifications ou labels affichent une orientation plus clairement « écologique » :

- **NF Maison individuelle démarche HQE ®**, qui vous assure, outre les garanties déjà offertes par une maison NF, d'un environnement sain ou encore d'une consommation d'eau et d'énergie réduite ;
- **BBC Effinergie**, un label attribué aux bâtiments neufs aux besoins énergétiques extrêmement faibles ;
- **Acermi**, l'association pour la certification des matériaux isolants ;
- etc.

Chapitre 11

Connaître les matériaux de construction

Les matériaux utilisés pour la construction des murs et la couverture détermineront les performances d'isolation et énergétiques de votre maison. Consultez votre architecte ou votre constructeur sur la meilleure solution qui s'offre à vous, selon votre budget, votre région et vos envies.

Les murs

Le bloc béton ou parpaing de béton

Bien que souvent décrié, il se compose de matières naturelles (roche et sable principalement) disponibles en abondance et recyclables. Il est économique et durable mais, pour obtenir de bonnes performances thermo-acoustiques, un doublage isolant est indispensable.

Le béton cellulaire

Conçu à partir de sable, de chaux, de ciment et de poudre d'aluminium, ce matériau friable émet beaucoup de poussière lors de sa mise en œuvre. Ce qui fait débat car la poudre d'aluminium, servant d'agent d'expansion, est potentiellement toxique pour ceux qui le manipulent quotidiennement.

La brique

Pleine ou creuse, la brique est un matériau ancestral naturel (terre cuite). Plus chère que les parpaings, ses performances énergétiques jouent heureusement en sa faveur.

La brique monomur

Elle présente de bonne performance énergétique mais nécessite un certain savoir-faire pour être posée correctement. Or, les entrepreneurs proposant ce matériau sont encore relativement peu nombreux.

Les ossatures bois et acier

Elles offrent une grande souplesse architecturale. D'un coût compétitif, elles permettent de faire évoluer la construction au gré des besoins. Elles sont très appréciées dans le secteur de la maison basse consommation.

Le béton de chanvre

Il possède d'excellentes caractéristiques thermiques et hygrométriques (mesure du degré d'humidité de l'air). Hautement écologique, sa matière première (la chènevotte) provient de déchets de l'industrie papetière.

La botte de paille

Elle provient de déchets agricoles (avoine, blé, orge...). Matériau polyvalent, elle s'utilise aussi bien pour édifier des murs qu'en isolation de parois.

Le parpaing de bois

Il est exclusivement fabriqué à partir de bois de rebut locaux (feuillus et résineux). Les blocs existent en plusieurs formats, de type simples ou doubles, les seconds étant adaptés à la réalisation de maisons passives.

La toiture

La tuile

La tuile en terre cuite est solide. Elle offre aussi de nombreuses possibilités esthétiques, aussi bien au niveau de la forme (plate, canal...) que des couleurs (plus ou moins claires, de l'orange au noir). Régulièrement entretenu, un toit en tuiles vieillira bien. Attention à son poids, très lourd : votre charpente supportera-t-elle la charge ?

L'ardoise

L'ardoise est une pierre naturelle qui résiste bien aux aléas de la vie. Non poreuse, incombustible et insensible au gel, l'ardoise est un bon investissement pour une toiture durable (plus de 150 ans pour les ardoises de bonne qualité).

La chaume

La chaume est généralement constituée de blé, de seigle ou de roseau. Outre son côté très traditionnel, la chaume est également incombustible

et étanche. Elle procure une isolation phonique et thermique hors du commun. Cette technique nécessite un entretien tous les 3 à 5 ans pour garder toute son étanchéité.

Les tuiles de bois

Peu utilisé, ce matériau devrait connaître un franc succès ces prochains temps vu son coût de revient (environ 30€/m).

La toiture végétalisée

Le toit végétalisé (aussi appelé toit vert, écotoit ou toiture végétale) consiste à recouvrir le toit, plat ou à faible pente, de terre et d'une couche végétale naturelle. Outre son aspect esthétique, ses capacités de filtration et d'épuration naturelle permettent de limiter les apports massifs d'eau de pluie dans les égouts et régulent l'atmosphère en réduisant le taux de CO₂ grâce à la photosynthèse. Assurez-vous de posséder les autorisations nécessaires à la construction d'une telle toiture.

Evaluer les performances énergétiques des matériaux

Le coefficient de conductivité, ou lambda

C'est une valeur formelle exprimée en W/m.K ou W/m.°C. Plus lambda est bas et proche de celui de l'air (0,024), plus le matériau a un potentiel isolant.

La résistance thermique R

Il dépend de l'épaisseur du matériau rapportée à son lambda. Mesurée en m².K/W ou m².°C/W, le calcul s'effectue comme suit : $R = e \text{ (en m)} / \lambda$. À l'inverse du lambda, plus R est élevé, plus l'isolation est efficace.

Bon à savoir

Concrètement, le meilleur indice de comparaison est la valeur R figurant sur l'étiquette des isolants. Les chiffres fournis par les fabricants sont d'autant plus fiables qu'ils sont validés par exemple par des avis techniques du Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) par exemple.

Chapitre 12

Faire le choix d'une maison "écologique"

L'émergence d'une conscience écologique et l'évolution de la réglementation incitent à concevoir un habitat plus sain et économe en énergie. Voici un bref aperçu des différentes options qui s'offrent à vous.

Quelle maison ?

Selon vos choix d'énergie et de matériau (entre autres...), votre maison deviendra peut-être « à énergie positive », c'est-à-dire qu'elle produira plus d'énergie que vous n'en avez réellement besoin.

La maison bioclimatique

Les plans de la maison bioclimatique sont conçus en fonction du climat, du terrain et de l'écosystème environnant. Objectifs : profiter au maximum des apports solaires, des propriétés thermiques des matériaux et de la ventilation naturelle.

La maison passive

La maison passive se caractérise par son autonomie quasi complète en termes de chauffage, grâce à des apports solaires suffisants et/ou une sur-isolation, sans oublier la chaleur dégagée par ses propres habitants.

La maison solaire

Comme son nom l'indique, la maison solaire puise ses ressources dans le soleil. Deux techniques : les panneaux solaires qui convertissent les rayons solaires en chaleur, ou les panneaux photovoltaïques qui produisent eux, de l'électricité.

La construction d'une maison écologique prend en compte de nombreux autres critères, tels que l'énergie produite lors de la construction

elle-même, le système de chauffage, la gestion des déchets ou tout simplement votre mode de vie...

Le label HPE ?

Le principe

Le label Haute performance énergétique (HPE) est attribué aux bâtiments affichant des performances énergétiques supérieures aux exigences réglementaires. Il mesure :

- les performances thermiques d'un bâtiment ;
- la sécurité et la durabilité des installations de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de climatisation et d'éclairage.

Les niveaux du label HPE

Il comporte 5 niveaux :

- **Haute performance énergétique (HPE 2005)**, pour les constructions dont les consommations dans des conditions normales d'utilisation (consommations dites « conventionnelles ») sont notamment inférieures d'au moins 10 % par rapport à la consommation de référence RT 2005 ;
- **HPE EnR 2005** : mêmes critères que pour HPE 2005, avec en outre des critères d'installation d'équipements d'énergies renouvelables ;
- **Très haute performance énergétique (THPE 2005)**, pour les constructions dont les consommations conventionnelles sont notamment inférieures d'au moins 20 % par rapport à la consommation de référence RT 2005 ;
- **THPE EnR 2005**, pour les constructions dont les consommations conventionnelles sont notamment inférieures d'au moins 30 % par rapport à la consommation de référence RT 2005 et qui répondent en outre à des critères d'utilisation d'équipements d'énergies renouvelables ou de pompes à chaleur performantes ;
- **Bâtiment basse consommation (BBC 2005)**, pour les bâtiments présentant une consommation très inférieure à la consommation énergétique réglementaire.

>> *Plus d'informations sur www.developpement-durable.gouv.fr*

Bon à savoir

Des avantages financiers

Si le coût à la construction représente un certain budget, les économies d'énergies réalisées sur le long terme doivent elles aussi être prises en compte. Et n'oubliez pas les nombreux avantages fiscaux ou prêts accessibles à quiconque investit pour l'environnement.

Enfin, les caractéristiques durables de votre bien permettront d'augmenter sa valeur, un argument non négligeable en cas de revente future.

Une meilleure qualité de vie

Les maisons dites écologiques offrent un cadre de vie plus sain et un certain confort au quotidien.

Des dépassements de COS autorisés

Vous pouvez obtenir une majoration du coefficient d'occupation des sols (jusqu'à 20 %), si vous construisez une maison répondant à certains critères de performances énergétiques ou si vous installez certains équipements de productions d'énergies renouvelables.

Chapitre 13

Imaginer les plans de votre maison

Il est important de concevoir un plan de maison réaliste, qui soit pratique et agréable à vivre tout en prenant en compte vos moyens financiers et les contraintes de terrain.

A vos règles et vos ciseaux !

Nous vous conseillons de fabriquer une maquette à l'échelle de votre maison et de vos meubles : vous vous rendrez plus facilement compte des dimensions de vos pièces (tous vos meubles rentreront-ils ?) ou encore de la circulation à l'intérieur de la maison (pouvez-vous naviguer rapidement entre la cuisine et la salle à manger par exemple, ou entre la chambre et la salle de bain ?).

Le terrain

Il est la base pour concevoir votre maison : sans terrain, inutile de dessiner le moindre plan !

C'est en fonction de sa nature, de sa forme et de toutes ses particularités que vous pourrez construire une maison solide, bien conçue et agréable à vivre.

La surface

En fonction du nombre de personnes qui occuperont la maison et de vos habitudes au quotidien, déterminez la surface dont vous aurez besoin : si vous n'aimez pas cuisiner, mieux vaut prévoir une petite cuisine, au profit d'un grand séjour par exemple. Prévoyez également tout

agrandissement futur de la famille (les chambres sont-elles en nombre suffisant ?).

L'orientation

L'orientation de votre maison est essentielle. Bien déterminée, elle vous permettra :

- d'éclairer naturellement et agréablement les pièces, aux bonnes heures de la journée ;
- de diminuer votre consommation d'énergie, et en particulier de chauffage.

Les matériaux

Pour les murs, vous avez le choix entre le parpaing, la brique, le bois, la pierre... Et pour la toiture, entre les tuiles, l'ardoise... Tout est une question de prix, de goût et de style régional.

Le volume

La hauteur standard des plafonds est de 2m50 environ. Si vous augmentez cette hauteur (pour aménager une mezzanine par exemple), prévoyez une très bonne isolation (vous réduirez vos besoins en chauffage).

De même, plus la surface des parois extérieures et des toits est importante, plus vos factures de chauffage ont des chances de grimper. Il est donc conseillé de concevoir une maison aux formes les plus simples possibles. A cet égard, dotez-vous d'un chauffage dont la puissance est parfaitement adaptée aux dimensions de votre maison (inutile d'en prendre un surpuissant).

Les ouvertures (portes et fenêtres)

Portes et fenêtres apportent une chaleur et une lumière fort agréables en été... mais aussi du froid, moins agréable, en hiver.

Il faut donc veiller à :

- respecter un certain ratio mur/ouverture ;

- choisir des ouvertures à double voire triple vitrage selon l'orientation (il réduit en effet les apports solaires) ;
- opter pour des menuiseries extérieures parfaitement étanches ; à cet égard, préférez le bois ou le PVC.

Quant à la répartition des fenêtres : si plusieurs fenêtres éclairent très agréablement une pièce, elles sont autant d'emplacements en moins pour votre mobilier.

Enfin, attention à la symétrie de la pièce : essayez d'imaginer l'effet produit une fois vos meubles placés.

L'agencement des pièces

Pensez à la répartition des pièces de nuit (telles que les chambres) par rapport à celles de jour (telles que le salon ou la cuisine). Il peut en effet être préférable de ne pas avoir à traverser les unes pour accéder aux autres.

Essayez de placer des pièces telles que le garage, l'entrée ou encore la buanderie sur le côté le plus exposé aux vents. Elles feront barrière au froid et protégeront des pièces comme le salon, où la température revêt une importance particulière.

Les dimensions de vos pièces

A l'intérieur des pièces, essayez de prévoir la disposition des meubles. Dans le salon, soyez attentif à la distance séparant le canapé de la télévision ou encore de la cheminée. Dans la cuisine, disposez correctement le plan de travail par rapport au réfrigérateur par exemple.

Enfin, pensez aux sens d'ouverture des portes et des fenêtres (et à l'espace nécessaire pour une ouverture sans encombre...).

Les couloirs

Essayez d'attribuer le moins de surface possible aux couloirs : ce sont des mètres carrés que vous n'habitez pas mais que vous devrez malgré tout chauffer !

Les placards

Les placards sont indispensables dans une maison, en particulier dans les chambres ou dans l'entrée. Prévoyez-en suffisamment.

Les escaliers

Si les maisons à étage permettent de réduire les surfaces en contact avec l'extérieur, et donc d'économiser en chauffage, elles deviennent vite incommodes lorsque l'âge arrive, et avec lui, les difficultés à gravir les escaliers.

Les petits « plus »...

Vous avez toujours rêvé d'avoir votre bureau, une bibliothèque ou une pièce à vous ? Vous êtes un passionné d'architecture et rêveriez d'une maison avec un certain style ? Pourquoi ne pas aménager les combles ou le sous-sol ? C'est le moment ou jamais d'étudier la faisabilité de vos envies!

Besoin d'aide pour concevoir votre plan ?

Vous trouverez sur internet des logiciels à télécharger gratuitement, qui vous aideront à concevoir le plan de votre maison, son aménagement et sa décoration. L'occasion de vous imaginer d'autant plus facilement dans votre futur chez-vous !

Partie 4
Construire ou faire construire sa maison
?

Chapitre 14

Le rôle de l'architecte

Le recours à un architecte ou une personne agréée en architecture est obligatoire pour tous plans de travaux soumis à autorisation de construire, sauf si la surface de plancher hors œuvre nette est inférieure à 170 m² notamment.

Quels sont les rôles d'un architecte ?

Un devoir de conseil

L'architecture est là pour vous conseiller, tout au long de sa mission. C'est ainsi qu'il pourra vous alerter sur d'éventuels risques liés à la construction, vous guider dans le choix des entreprises et des matériaux ou encore, attirer votre attention sur des vices et malfaçons apparents lors de la réception des travaux.

Son rôle en amont de la construction

- **Des plans sur-mesure**

En fonction de vos besoins, de vos envies, de vos ressources mais aussi de la nature du terrain, l'architecte va concevoir les plans de votre future maison.

- **Un projet adapté à vos moyens**

L'architecte vous propose un projet correspondant à votre budget. En fait, il propose un projet au rapport qualité-prix imbattable.

- **Une maison performante**

L'architecte conçoit une maison parfaitement intégrée à son environnement : choix des matériaux, orientation... tout est pensé pour augmenter les performances énergétiques de votre maison.

- **Des démarches administratives facilitées**

L'architecte peut prendre en charge la demande de permis de construire et en suivre l'évolution. Il réduit les délais d'obtention en fournissant immédiatement toutes pièces manquantes ou précisions complémentaires.

- **Des entreprises compétentes**

Il vous aide à départager les différentes entreprises en évaluant l'intérêt de leurs devis. Il s'assure enfin de la qualification et des garanties professionnelles des professionnels finalement retenus.

Son rôle pendant la construction

- **Une garantie de qualité et d'efficacité**

Parce que les contraintes de construction lui sont familières, il est l'interlocuteur idéal pour suivre et faire avancer efficacement les travaux. C'est ainsi qu'il inspecte régulièrement le chantier et vous informe de l'avancement des travaux. Pour vous, c'est la garantie d'une maison bien construite.

- **Un facteur d'économie**

Il s'assure que le calendrier de construction est tenu, en même temps qu'il vérifie que les matériaux utilisés correspondent bien à ceux prévus initialement. Sur le long terme, il prévient tous travaux liés à une construction mal vieillissante.

Son rôle au terme de la construction

- **Une maison conforme aux attentes**

L'architecte vous aide à repérer tous vices et malfaçons apparents lors de la réception des travaux.

- **Des comptes en règles**

L'architecte procède aux déductions (pénalités de retard...) ou revalorisations éventuelles (pour travaux supplémentaires demandés...).

Quel périmètre d'action ?

Un architecte peut intervenir du début à la fin de votre projet de construction, de la conception des plans à la réception des travaux. A vous de définir sa mission :

- une mission complète, pour une intervention de l'architecte du début du projet à la fin des travaux ;
- une mission d'étude de projet, pour que l'architecte conçoive le projet, fasse la demande de permis de construire et assure la conception technique de votre maison ;
- une mission de demande de permis de construire, pour que l'architecte conçoive le projet et fasse la demande de permis de construire.

Quel coût ?

Combien ?

Vous négociez librement avec l'architecte le montant de ses honoraires en fonction :

- du coût de l'opération ;
- de la complexité du projet à mener ;
- de l'étendue des missions confiées à l'architecte.

La marge de « tolérance »

Le coût de la construction ne pouvant être précisément connu à l'avance, une marge de « tolérance » entre le montant estimé et le coût réel des travaux peut être inscrite dans le contrat. Autrement dit, si le coût de réalisation venait à dépasser cette marge, l'architecte reverrait sa rémunération à la baisse.

Comment ?

Il existe plusieurs modes de rémunération :

- la rémunération au forfait, lorsque le projet de construction et les missions de l'architecte sont connus à l'avance ;
- la rémunération au pourcentage du coût des travaux, lorsque les missions de l'architecte sont fixées mais que le projet de construction n'est pas encore défini ;
- la rémunération à la vacation horaire, lorsque les missions de l'architecte sont ponctuelles (consultation, mission de conseil...)

A quel architecte faire appel ?

Tout architecte ou personne agréée en architecture doit être inscrit à l'Ordre des architectes.

>> *Pour consulter l'annuaire des architectes : <http://www.architectes.org/annuaire-des-architectes>*

Vous pourrez ensuite les départager en fonction de leur expérience et de leurs précédents projets, même si les jeunes architectes méritent aussi pleinement votre confiance.

Une construction bien planifiée...

1^{re} étape : l'architecte vous remet un ou plusieurs « avant-projet sommaire », afin d'affiner ensemble votre projet

2^e étape : il vous livre un « avant-projet définitif », contenant un plan d'intégration de la maison dans le site, un plan des différents niveaux, une estimation du coût des travaux, etc. C'est ce document qui sera étudié lors de votre demande de permis de construire

3^e étape : il vous remet un projet détaillé de construction, contenant les plans, les coupes et les élévations, mais aussi un calendrier indicatif des travaux par corps de métier. C'est ce document qui sera fourni aux différentes entreprises pour l'établissement de leur devis.

Chapitre 15

Le rôle du promoteur-constructeur

Le constructeur construit votre maison plus ou moins sur-mesure pour un prix donné, sur un terrain dont il n'est pas propriétaire, via un contrat de construction de maison individuelle (CCMI). Le promoteur, lui, possède un terrain sur lequel il construit des logements qu'il va ensuite vendre (contrat VEFA).

Faire appel à un constructeur

Son rôle

Le constructeur :

- vous propose un catalogue de maisons et de plans de construction ;
- étudie les différentes caractéristiques de votre terrain ;
- discute avec vous pour adapter le plan à votre budget et vos envies (attention ! Toutes modifications a un coût ; pour du véritable sur-mesure, il peut être plus intéressant de passer par un architecte) ;
- s'occupe des démarches administratives (permis de construire...) ;
- choisit si besoin les entreprises sous-traitantes qui devront intervenir sur le chantier ;
- suit l'avancement des travaux ;
- procède à la remise des clés.

Comment choisir ?

Consultez les sites spécialisés et faites un tour sur les salons immobiliers.

Mais surtout, jugez-les d'après les villages ou les maisons expositions qu'ils pourront vous faire visiter.

Renseignez-vous également sur une éventuelle adhésion de l'entreprise à l'Union nationale des constructeurs de maisons individuelles, une garantie de sérieux pour vous.

L'ancienneté de l'entreprise doit enfin être un critère rassurant, tout comme la qualité d'écoute de votre interlocuteur.

Faites bien attention au prix et à ce qu'il comprend. Tout doit être résumé dans une notice descriptive remise par le constructeur : quels travaux sont réalisés (sous-entendus, quels sont ceux qu'il vous restera à faire) ? Faites-vous expliquer les moindres détails de la construction (qu'entend-il par « finition » ? Quels seront les matériaux utilisés ? Etc.).

Faire appel à un promoteur

Son rôle

Le promoteur :

- trouve le terrain et s'assure de la faisabilité du projet ;
- définit le projet, à savoir le type et le nombre de logements à construire, sans oublier le niveau de prestation et des équipements ;
- finance l'opération (fonds propres, emprunts, acquéreurs...) ;
- travaille avec l'architecte, le géomètre... à l'élaboration du projet ;
- choisit les entreprises qui vont intervenir sur le chantier, en vérifiant notamment leur assurance ;
- confie le suivi et la réception des travaux au maître d'œuvre ;
- définit l'offre et la stratégie commerciale ;
- conseille les acquéreurs tout au long du projet ;
- livre le logement à l'acquéreur.

Comment choisir ?

Comme pour le constructeur, l'ancienneté de l'entreprise et sa réputation sont des critères de choix essentiels.

Il est tout aussi important de vérifier la qualité des projets menés antérieurement.

Examinez enfin les garanties proposées par le promoteur. Il doit notamment présenter celles de livraison et de remboursement, ainsi que des assurances de responsabilité professionnelle et décennale.

>> *Plus d'informations sur le site de la Fédération nationale des promoteurs constructeurs <http://www.fnpc.fr/>*

Faire appel à des entrepreneurs

Vous avez décidé de ne pas faire appel à un constructeur mais d'organiser vous-même la construction de votre maison en faisant appel à différents entrepreneurs ? Attention à bien les choisir !

Là encore, renseignez-vous sur leur ancienneté et la qualité de leurs précédents projets. Faites faire des devis par plusieurs entreprises et comparez-les.

Demandez un modèle de contrat, afin d'examiner son contenu. Vous en profiterez pour vérifier que l'entreprise offre bien des assurances de responsabilité professionnelle et décennale.

Enfin, rendez-vous au tribunal de commerce, pour être sûr que l'entreprise n'a pas déposé le bilan.

Chapitre 16

L'auto-construction

Comme son nom l'indique, l'auto-construction consiste à construire vous-même votre maison, et cela à moindre coût. Cette solution est d'autant plus intéressante que vous aimez le bricolage. Dans tous les cas, le résultat sera une maison forcément unique.

Les avantages et inconvénients

Les avantages

- L'auto-construction permet l'accomplissement de soi, à travers un projet mené en toute indépendance ;
- Vous habitez une maison véritablement unique ;
- Vous êtes le seul et unique artisan de votre maison : vous êtes sûr de la manière dont elle sera construite et de sa qualité finale ;
- Vous réalisez des économies en effectuant vous-même les travaux et en limitant l'intervention de professionnels ;
- Alors que peu d'artisans maîtrisent la construction durable, l'auto-construction vous permet elle de maîtriser les techniques et matériaux utilisés, les performances énergétiques...

Les inconvénients

- Attention à vous ! Soyez sûr de votre santé et de votre forme physique : saurez-vous mener de front travail et chantier ? De même, gare aux accidents qui sont si vite arrivés (surtout si vous êtes seul sur le chantier) ;
- Attention à votre entourage ! En vous lançant dans l'auto-construction, vous vous engagez à passer énormément de temps sur votre chantier, au détriment de votre vie familiale et sociale ;
- Attention à la qualité de la construction ! Il s'agit de la maison que vous allez habiter, alors mieux vaut qu'elle soit solide ! Vous n'éviterez pas les petits défauts (personne n'est parfait !). Par

contre, évitez à tout prix les erreurs touchant aux fondations ou à la sécurité des habitants.

Préparer son projet d'auto-construction

Inutile de vous précipiter ! Vous prendriez sinon le risque de mal évaluer vos besoins financiers ou la faisabilité de votre projet. Prenez plutôt le temps nécessaire pour tout penser et tout organiser. Voici quelques pistes de réflexion.

Etes-vous bricoleur novice ou confirmé ?

Si vous êtes novice en construction et en bricolage, réfléchissez bien avant de vous lancer ! Il est recommandé d'avoir une certaine expérience et une bonne maîtrise en travaux de maçonnerie, de charpente ou de couverture.

Documentez-vous !

Faites un petit tour en librairie, sur internet ou dans les salons pour vous documenter le plus possible. Objectif : limiter les (mauvaises) surprises qui pourraient survenir en cas de mauvaise organisation ou d'erreurs techniques.

Planifiez l'intervention de professionnels

Faites le point sur les travaux que vous ne pourrez pas réaliser seul (les travaux de terrassement pourraient par exemple nécessiter l'intervention d'un professionnel)

Planifiez vos dépenses

Listez tous les postes de dépenses (matériaux, outillage, taxes, raccordement...), faites faire des devis et estimez le plus précisément possible les coûts.

Planifiez la construction

En fonction de vos disponibilités mais aussi de votre aisance, évaluez le temps nécessaire à chacune des étapes de la construction. N'oubliez pas de tenir compte des contraintes de saison

Faites les choses dans les règles !

Prenez rendez-vous avec votre assurance et procurez-vous toutes les autorisations nécessaires auprès de l'Administration (permis de construire, consultation du PLU...).

Soyez réaliste !

Il s'agira enfin d'être lucide avec vous-même : pour ne pas transformer cette expérience en galère sans fin, demandez-vous si vous êtes véritablement capable de conduire ce projet à terme ?

Votre maison en kit

Contrairement à ce qu'on aurait tendance à croire spontanément, oui, la maison en kit (ou préfabriquée) est solide !

Vous pouvez choisir de la fabriquer vous-même ou bien faire appel à des professionnels. Il s'agira ensuite d'assembler les différents éléments pré-coupés en usine.

La maison en kit présente l'avantage d'être :

- relativement peu onéreuse, en raison de la standardisation du produit et de sa rapidité de construction ;
- sûre, grâce à un risque d'erreur réduit (chaque étape est parfaitement définie et encadrée).

Partie 5

Préparer la construction

Chapitre 17

Obtenir les autorisations d'urbanisme

Outre le certificat d'urbanisme, d'autres autorisations sont nécessaires selon les cas. Ils permettent à l'Administration de s'assurer du respect des règles d'urbanisme. Le permis de construire en fait évidemment parti. Le détail.

Le permis de construire

Dans quels cas ?

Vous devez demander un permis de construire pour toute nouvelle construction (autrement dit, sauf exceptions, les travaux réalisés sur une construction existante ne nécessitent pas de permis de construire).

Il en existe deux types :

- le permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes (garage, piscine...);
- le permis de construire comprenant ou non des démolitions, pour tout projet de construction autre que celui d'une maison individuelle et/ou de ses annexes.

Pour avoir de bonnes chances de l'obtenir, le terrain doit être viabilisé et constructible, c'est-à-dire situé dans une zone autorisée par le PLU ou le POS.

Comment demander un permis de construire ?

Votre dossier doit contenir :

- le formulaire Cerfa correspondant au permis demandé (voir ci-dessus) ;
- un plan de situation du terrain ;
- un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier ;
- un plan de coupe du terrain et de la construction ;
- une notice décrivant le terrain et votre projet ;
- un plan des façades et des toitures ;

- une photographie situant le terrain dans son environnement.
- Vous déposez ensuite votre dossier à la mairie où est situé le terrain.

Quel est le délai d'obtention ?

Il est de 2 mois pour le permis de construire d'une maison individuelle et/ou de ses annexes ; de 3 mois, pour le permis de construire comprenant ou non des démolitions.

La mairie a un mois pour vous demander toutes pièces manquantes. Vous avez alors 3 mois pour les fournir.

Bon à savoir : si vous n'obteniez pas de réponse dans les délais impartis, vous bénéficiez normalement d'un permis de construire tacite.

Quelle réponse ?

La mairie peut autoriser la construction par arrêté : votre permis de construire est alors valable 2 ans (passé ce délai, vous devrez demander son renouvellement en cas de non commencement des travaux ou d'arrêt pendant plus d'un an).

La mairie peut aussi :

- nuancer votre projet en imposant certaines modifications ;
- refuser votre projet : vous avez 2 mois pour demander un réexamen de votre dossier ; en cas de nouveau refus, vous avez 2 mois pour saisir le tribunal administratif.

Le permis de construire modificatif

Vous souhaitez modifier votre permis de construire en cours de validité ?

Attention ! Les changements doivent être légers (modification de l'aspect extérieur de votre maison, de la surface hors œuvre brute...). Sinon, il vous faudra demander un nouveau permis de construire.

Le permis d'aménager

Le permis d'aménager doit être demandé pour tous travaux de lotissement, de remembrement, de creusement ou de surélévation.

La déclaration préalable de travaux

Cette déclaration est nécessaire pour :

- toute construction nouvelle ou agrandissement d'une construction qui entraîne la création d'une surface hors œuvre brute comprise entre 2 et 20m² ;
- toute transformation de plus de 10m² de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette ;
- toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ;
- tout changement de destination d'un bâtiment.

Des voisins contestent votre permis de construire ?

Il est bon de savoir que des voisins peuvent contester votre permis de construire s'ils estiment que votre projet n'est pas conforme aux règles d'urbanisme ou qu'il leur porte préjudice.

Dès l'affichage du permis sur le chantier, ces personnes ont 2 mois pour se manifester. Deux voies sont possibles :

- le recours administratif, auprès de l'auteur de la décision ou du préfet ;
- le recours contentieux (en cas d'échec du recours administratif), auprès du tribunal administratif.

Chapitre 18

Signer un CCMI ?

Vous signez un contrat de construction d'une maison individuelle (CCMI) si la maison construite ne comporte pas plus de 2 logements situés sur un même terrain et destinés au maître d'ouvrage. Ce dernier est propriétaire du terrain ou dispose d'une promesse de vente. Vous signez avec un unique constructeur, ou, si vous faites appel à plusieurs entreprises, avec l'entrepreneur principal chargé au minimum du gros-œuvre, des mises hors d'eau et hors d'air. Avec toutes les autres entreprises, vous signez un contrat d'entreprise.

Attention !

Si le terrain est vendu par la même partie qui se charge de la construction, vous devez signer un contrat VEFA.

Avec ou sans fourniture de plan ?

Le contrat avec fourniture de plan

Il s'applique lorsque :

- le constructeur propose un plan avant de construire la maison entièrement ou en partie ;
- le constructeur construit une maison d'après un plan qui lui a été fourni.

Le contrat sans fourniture de plan

Il s'applique lorsque :

- le constructeur ne fournit pas de plan mais intervient sur le chantier, au moins pour les travaux de gros œuvre, de mise hors d'eau et hors d'air (les travaux restants étant réalisés par vos soins ou dans le cadre de contrats d'entreprise)

Qui signe le contrat ?

Le CCMI engage :

- un maître d'ouvrage (celui pour qui la maison est construite) ;
- un constructeur (celui qui se charge principalement de la construction, à savoir celui qui réalise au moins le gros œuvre, les travaux de mise hors d'eau et d'hors d'air) ;
- un garant (l'établissement de crédit ou d'assurances qui se portent caution solidaire pour toute la durée des travaux) ;
- un prêteur (si vous empruntez pour construire) ;
- les entreprises sous-traitantes.

Le contenu du CCMI

Le CCMI est le contrat le plus courant en matière de construction. Il ménage certaines protections pour le maître d'ouvrage, c'est-à-dire vous.

Le prix

- Le prix total TTC définitif (incluant le plan, la garantie de livraison, les frais d'études du terrain...)
- Le coût des travaux que vous vous êtes réservés.

Un plan et une notice descriptive

- Les coupes et élévations ;
- Les cotes utiles ;
- La surface de chacune des pièces ;
- Les travaux d'adaptation au sol ;
- Les travaux de raccordement.

Ces documents vous indiquent précisément les travaux compris dans le prix et le coût de ceux restants, non compris dans le prix.

Bon à savoir ! Si vous changez d'avis quant aux travaux que vous vous étiez réservés, vous avez jusqu'à 4 mois après la signature du contrat pour les demander au constructeur.

Le déroulement des travaux

- La date d'ouverture du chantier ;
- Le délai d'exécution des travaux ;

- Les pénalités en cas de retard de livraison ;
- La garantie de livraison (en cas de mauvaise ou de non exécution des travaux, le constructeur dispose de la caution d'un établissement de crédit ou d'assurance).

Le paiement

- L'échelonnement des paiements

Attention ! Le montant des différents versements est réglementé. Il ne peut dépasser :

- 15 % à l'ouverture du chantier ;
- 25 % lorsque les fondations sont achevées ;
- 40 % lorsque les murs sont achevés ;
- 60 % à la mise hors d'eau ;
- 75 % à la mise hors d'air et à l'achèvement des cloisons ;
- 95 % lorsque les travaux d'équipements, de plomberie, de menuiserie et de chauffage sont achevés.

- Les versements avant l'ouverture du chantier, si le constructeur présente une garantie de remboursement. Ils ne peuvent dépasser :

- 5 % à la signature du contrat ;
- 10 % à la délivrance du permis de construire.

Vous serez intégralement remboursé en cas de non réalisation des conditions suspensives ou si vous renoncez à la construction dans un délai de 7 jours après la signature du contrat.

- Un dépôt de garantie, avant l'ouverture du chantier, si le constructeur ne présente pas de garantie de remboursement. Ce dépôt ne peut dépasser 3 % du montant total de la construction. Il sera ensuite déduit de vos premiers paiements.

Des conditions suspensives

- Etre propriétaire du terrain ;
- Avoir obtenu vos prêts ;
- Détenir un permis de construire ;
- Avoir souscrit une assurance dommages-ouvrages ;
- Une garantie de livraison présentée par le constructeur.

Les assurances et garanties

- Pour votre constructeur, les assurances de responsabilité professionnelle et décennale, les garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement, de paiement des sous-traitants ;
- Pour vous, l'assurance dommages-ouvrages.

Autre

- Une notice d'information.

Se rétracter

Si vous souhaitez vous rétracter, vous disposez d'un délai de 7 jours à partir de la réception ou de la remise du contrat signé, du plan, de la notice descriptive et de la notice d'information.

Vous devez alors prévenir le constructeur par lettre recommandée avec accusé de réception et attendre le remboursement intégral des sommes éventuellement versées.

Bon à savoir

Assurez-vous que le constructeur vous remet bien ses attestations d'assurance avant le début des travaux.

L'assurance responsabilité professionnelle

Elle intervient en cas de préjudice engendré par un produit ou un service fourni par l'entreprise.

L'assurance décennale

Elle vous couvre pendant 10 ans contre les vices de construction affectant la solidité de l'ouvrage et de ses équipements.

L'assurance dommages-ouvrages

Elle est obligatoire. Elle garantit le paiement des réparations de dommages relevant de la garantie décennale, indépendamment de toute recherche de responsabilité.

Chapitre 19

Signer un contrat d'entreprise ?

Le contrat d'entreprise s'applique lorsque vous construisez une maison sur un terrain dont vous êtes propriétaire et dont vous fournissez le plan. Vous faites appels à différentes entreprises pour les travaux de fondations, de couverture, de plomberie...

Attention !

La rédaction d'un contrat d'entreprise n'est pas obligatoire : la validation d'un devis peut suffire à vous engager contractuellement. Pour plus de sécurité, il reste toutefois fortement recommandé de rédiger un contrat, contenant certaines clauses.

Qui signe le contrat ?

Le contrat d'entreprise engage :

- un maître d'ouvrage (celui qui fait construire) ;
- un entrepreneur (celui qui construit, suivant un domaine d'intervention bien défini) ;
- des sous-traitants (l'entreprise peut choisir de faire appel à des sous-traitants mais reste responsable vis-à-vis de vous) ;
- un architecte (s'il y a lieu).

Un nouveau contrat est signé avec chacune des entreprises mobilisées.

Le contenu du contrat d'entreprise

La norme Afnor NF P 03.001

Le contenu d'un contrat d'entreprise n'est pas aussi encadré que le CCMI par exemple. Il est défini par le maître d'ouvrage et l'entreprise elle-même.

Pour plus de sécurité, vous pouvez vous appuyer sur la norme Afnor NF P 03.001, qui liste l'ensemble des clauses administratives qu'il peut être judicieux d'inclure dans le contrat : rémunération, prise en compte des modifications, la conduite des travaux... Il s'agit de prévenir tous litiges en portant par écrit un certain nombre de précisions et de clarifications.

Cette référence à la norme NF P 03.001 repose sur une démarche volontaire. Toutefois, une fois inscrite dans le contrat, elle acquiert une véritable valeur contractuelle.

>> *Pour plus d'informations* : <http://www.afnor.org/>

Le prix

Deux types de marchés sont possibles :

- un marché à forfait, lorsque le prix est fixé au total, définitivement : pas de mauvaise surprise possible sur le coût des travaux ;
- un marché au mètre (ou sur série de prix), si le prix est fixé approximativement, d'après le prix unitaire des éléments de construction et des matériaux effectivement utilisés au fur et à mesure des travaux ; Attention ! Cela signifie que vous ne connaîtrez le coût global des travaux qu'une fois ceux-ci achevés...

Bon à savoir : dans les deux cas, une clause de révision des prix peut être insérée dans le contrat. L'indice de référence doit alors être clairement précisé.

Le paiement

- Les modalités de paiement.

Les délais d'exécution

- Indication de planning de réalisation des travaux ;
- Les pénalités de retard.

Les conditions suspensives

- L'obtention des prêts contractés pour le financement des travaux ;
- L'obtention d'un permis de construire.

Les assurances

- Pour l'entreprise, des assurances responsabilité professionnelle et décennale ;
- Pour vous, une assurance dommages-ouvrages.

La retenue de garantie ou la caution solidaire

Vous pouvez faire inscrire dans le contrat une retenue de garantie ou une caution solidaire.

La première consiste pour vous à retenir sur chaque acompte une somme ne dépassant pas 5 % du paiement (et déposée ensuite chez un tiers prévu au contrat) : c'est une garantie pour vous en cas de vices.

A défaut de retenue de garantie, vous pouvez opter pour une caution solidaire d'un établissement de crédit ou d'une société de caution mutuelle.

Attention ! Pas de délai de rétractation

Le contrat d'entreprise ne ménage pas de délai de rétractation, sauf si :

- vous avez fait l'objet d'un démarchage à domicile ;
- vous avez négocié une clause de rétractation à la signature du contrat.

Chapitre 20

Signer des contrats de maîtrise d'œuvre et d'architecte ?

Vous faites construire une maison et décidez de vous faire épauler par un professionnel, aussi appelé « maître d'œuvre ». Attention ! A moins de vous adresser à un architecte, le contrat de maîtrise d'œuvre n'est pas réglementé. Soyez attentif à son contenu.

Le contrat de maîtrise d'œuvre

Le rôle du maître d'œuvre

Le maître d'œuvre sera chargé de :

- concevoir les plans ;
- demander le permis de construire ;
- gérer la relation avec les différentes entreprises intervenant sur le chantier et qu'il vous aura aidées à choisir ;
- suivre et coordonner les travaux, jusqu'à leur réception.

Qui signe le contrat ?

Votre maître d'œuvre peut être architecte ou agréé en architecture.

Le contenu du contrat de maîtrise d'œuvre

- **La nature du projet**

Vous décrivez brièvement votre projet de construction : le terrain, la structure de la maison, les revêtements, ses équipements...

- **La mission du maître d'œuvre**

Si vous optez pour une « mission complète », le maître d'œuvre interviendra tout au long de votre projet, jusqu'à la réception des travaux.

Vous pouvez sinon restreindre son action à quelques missions précisément décrites dans le contrat : réalisation des plans, demande du permis de construire, suivi des travaux...

- **Les honoraires**

Vous fixez d'un commun accord avec le maître d'œuvre le montant de ses honoraires :

- au forfait ;
- ou selon un pourcentage du coût des travaux.

- **Le coût des travaux**

Le maître d'œuvre va estimer le coût des travaux, en fonction du plan et des devis réalisés lors du choix des entreprises.

Par sécurité, insérez dans le contrat :

- un coût de travaux maximum, voire une marge de dépassement autorisée ;
- une clause de résiliation aux torts du maître d'œuvre si le coût maximum était dépassé.

- **Les délais d'exécution**

Si le maître d'œuvre doit s'engager sur les délais d'obtention du permis de construire et le choix des entreprises, il n'est pas tenu en revanche, de s'engager sur les délais de construction. Tout au plus peut-il établir un planning en accord avec les entrepreneurs retenus.

- **Les conditions suspensives**

- L'obtention des prêts contractés pour le financement des travaux ;
- L'obtention d'un permis de construire.

- **Les assurances**

- Pour l'entreprise, des assurances responsabilité professionnelle et décennale ;
- Pour vous, une assurance dommages-ouvrages.

Le contrat d'architecte

Le montant des honoraires

Vous fixez librement le montant des honoraires avec l'architecte, en tenant compte de critères tels que :

- le coût des travaux ;
- la nature du projet ;
- la ou les missions confiées à l'architecte.

Il peut être bon d'insérer dans le contrat une marge dite « de tolérance » entre le coût estimé et le coût réel des travaux. L'architecte reverrait ses honoraires à la baisse si cette marge était dépassée.

Le mode de rémunération

Vous avez le choix entre :

- la rémunération au forfait, si le projet et la mission de l'architecte sont précisément définis ;
- la rémunération au pourcentage du coût des travaux si la mission de l'architecte est définie, et le projet, en cours d'élaboration ;
- la rémunération à la vacation horaire, si la mission de l'architecte est courte.

Les délais d'exécution

Le contrat indique les différents délais d'exécution pour l'architecte et celui qui vous est accordé pour valider les documents qui vous seront présentés.

Les assurances

- Pour l'architecte, une assurance responsabilité professionnelle ;
- Pour vous, une assurance dommages-ouvrages.

Avez-vous pensé aux CAUE ?

Nous vous rappelons que l'intervention d'un architecte est obligatoire pour toute construction dont la surface de plancher hors œuvre nette est supérieure à 170m².

Même en-deçà, il serait toutefois plus prudent, si vous ne faites pas appel à un constructeur, de vous faire épauler par un architecte, ou du moins par le Centre d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) de votre département : vous y trouverez gratuitement conseils et informations pour vous aider dans votre projet de construction.

Chapitre 21

Lancer les travaux

Vous avez obtenu votre permis de construire ! Vous allez pouvoir lancer les travaux, une bonne nouvelle que vous allez devoir partager avec le plus grand nombre, du moins avec vos futurs voisins...

L'affichage du permis de construire

Pourquoi ?

Comme indiqué dans la fiche « Obtenir les autorisations d'urbanisme », vos voisins par exemple ont 2 mois pour contester la construction. Cet affichage est donc là pour leur permettre d'exercer ce droit.

L'affichage sur le terrain

Dès son obtention et jusqu'à la fin des travaux, vous devez obligatoirement afficher un extrait de votre permis de construire sur un panneau (largeur ou hauteur mesurent 80cm minimum).

Celui-ci peut être fourni par votre constructeur ou bien être acheté dans des magasins spécialisés en bâtiment.

Il doit être lisible depuis la voie publique.

Il indique :

- votre nom ;
- la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire ;
- la date et le numéro de l'autorisation ;
- la nature du projet ;
- la superficie du terrain ;
- la SHON et la hauteur de la construction ;
- l'adresse de la mairie ;
- les droits de recours des tiers.

Faites constater votre panneau d'affichage

Pour prévenir tous litiges en cas de contestation de votre permis de construire, il peut être conseillé de faire constater la présence de votre panneau par un huissier :

- lors de son installation ;
- pendant les travaux ;
- une fois la construction achevée

L'affichage en mairie

Dès l'obtention de votre permis de construire, la mairie en affiche un extrait pendant 2 mois.

La déclaration d'ouverture de chantier

Pourquoi ?

Il s'agit d'informer la mairie du « commencement des travaux ».

Qu'appelle-t-on « commencement des travaux » ?

Les travaux sont considérés comme « commencés » lorsque le chantier est clôturé, que le matériel commence à arriver et que les premiers travaux de terrassement sont entamés.

Comment ?

Rendez-vous à la mairie, où vous devrez remplir un formulaire Cerfa.

Partie 6

Suivre la construction

Chapitre 22

Comprendre la construction et ses acteurs

Voici les principales étapes de construction de votre maison. Une fiche qui pourra aussi faire office de lexique, pour vous mettre au niveau des discussions auxquelles vous allez assister ces prochains mois !

Le piquetage

On délimite précisément les limites du terrain, avec l'aide d'un géomètre si besoin. On en profite pour positionner les contours de la maison.

Bon à savoir : doté d'une formation technique et juridique, le géomètre dispose d'une délégation de service public pour dresser les plans et documents topographiques qui délimitent les propriétés foncières.

Le terrassement

Cette étape nécessite un sol sec, voire gelé : le sol ainsi détrempe, le terrassier va pouvoir creuser le sol, niveler le terrain, creuser les canalisations d'eau... Bref, préparer le terrain pour la construction.

Le drainage

Il s'agit d'évacuer l'eau du sol, afin de prévenir tous risques d'infiltration, d'humidité et de condensation. Si vous prévoyez d'aménager votre sous-sol, cette étape revêt une importance d'autant plus forte.

Les fondations

Elles sont les bases de votre future maison, une répartition des poids sur le sol pour éviter tout affaissement. En fonction des caractéristiques de votre terrain, elles peuvent prendre plusieurs formes :

- les fondations superficielles, lorsque le sol est stable ;
- les fondations semi-profondes, lorsqu'il est nécessaire de descendre jusqu'à 5 mètres pour assurer la stabilité de votre maison ;
- les fondations profondes, lorsqu'il faut descendre à plus de 6 mètres.

Le soubassement

Selon la nature de votre terrain et les plans de votre maison, le soubassement peut prendre plusieurs formes :

- le hériçon, lorsque le rez-de-chaussée touche le sol : une solution pour les terrains plats ;
- le vide sanitaire, lorsque le rez-de-chaussée est surélevé par rapport au sol : une solution pour les terrains en pente par exemple ou s'il existe des risques d'inondation ;
- le sous-sol, lorsque le sol est creusé de manière à créer un étage à votre maison : une solution pour augmenter votre surface habitable.

Le dallage

La dalle est comme une large plaque de béton, sur laquelle peut être ajoutée une couche supplémentaire, la chape : ils constituent votre futur plancher (une fois installé le revêtement).

Pensez alors à l'isolation (plancher en dalles de béton cellulaire, plancher béton à poutrelles avec isolation sous dalle flottante...)

Les murs, portes et fenêtres

Arrive enfin le maçon, dont le rôle est primordial : c'est en effet lui qui est en charge du gros œuvre, à savoir la pose des fondations puis la construction des murs :

- ceux extérieurs, qui vont faire place aux portes et fenêtres ;

- ceux intérieurs, dits de « refend », autrement dit, les murs porteurs.

La charpente et la couverture

Il est temps de penser à couvrir la construction, en commençant par monter la charpente. C'est le charpentier qui la construit avant de la mettre en place. C'est aussi lui qui peut dessiner vos escaliers par exemple.

Le couvreur pourra alors poser les tuiles, les ardoises... sans oublier les gouttières. Bon à savoir : il peut également se voir confier l'isolation du toit.

La mise hors d'eau et hors d'air

Les fenêtres et portes extérieures sont posées : la maison est hors d'air.

Les travaux de couverture et d'étanchéité sont achevés : la maison est hors d'eau.

Le revêtement extérieur

Crépi, bois, pierre... : le choix du revêtement extérieur dépend à la fois des règles d'urbanisme, des contraintes d'isolation et de vos envies.

L'isolation

Une bonne isolation vous permettra de réaliser des économies de chauffage. Vous apprendrez alors à faire la chasse aux ponts thermiques, ces zones insuffisamment voire pas du tout isolées.

Vous avez le choix entre plusieurs types d'isolation :

- une isolation par l'intérieur (attention alors à la perte de surface) ;
- une isolation par l'extérieur (une solution plus onéreuse que l'isolation par l'intérieur) ;
- une isolation répartie (monomurs ou blocs en bétons cellulaires sont utilisés à la fois pour construire et isoler) ;
- une isolation des parois vitrées (grâce notamment au double vitrage à isolation renforcée).

Le cloisonnement

Vont être construites les différentes cloisons délimitant vos pièces. Pour plus de confort, soyez attentif à l'isolation phonique !

Les équipements et revêtements intérieurs

Vous pouvez dorénavant poser les différents revêtements des sols et des murs. Le peintre va ainsi intervenir à l'intérieur comme à l'extérieur, pour protéger et décorer les murs en les peignant. Il complète souvent sa mission par la pose de tapisserie par exemple. Le carreleur, lui, posera votre carrelage, au sol ou sur les murs, à l'intérieur comme à l'extérieur.

Le plombier-chauffagiste construit les canalisations d'eau et de gaz, avant d'installer le chauffe-eau, les radiateurs ou encore la robinetterie.

L'électricien en profite pour finaliser l'installation d'un réseau électrique respectueux des normes de sécurité.

Les finitions

Le moment est enfin arrivé d'apporter les dernières retouches aux peintures, d'installer les volets ou encore d'aménager votre jardin, de mettre en place le système d'éclairage extérieur...

Visiter le chantier

Reportez-vous au contrat signé avec le constructeur ou l'entrepreneur : il contient les conditions de visite du chantier.

Vous devrez alors :

- vous assurer de la conformité des travaux à ce qui était prévu dans le plan (sens d'ouverture des portes, positionnement des cloisons...) et dans les devis (nature et qualité des matériaux, délai...);
- guetter les moindres défauts et malfaçons, afin de corriger la situation le plus tôt possible.

Vous constatez un défaut

Le défaut ne remet pas en cause la solidité de l'ouvrage ?

Prévenez l'entrepreneur ou le constructeur. Il doit prendre les mesures nécessaires à la résolution du problème.

S'il n'agit pas, vous devez le mettre en demeure de réaliser ces travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le défaut constaté remet en cause la solidité de l'ouvrage ?

Vous devez saisir le juge des référés pour ordonner l'arrêt des travaux.

Chapitre 23

Réceptionner les travaux

La réception des travaux doit être réalisée de manière contradictoire, c'est-à-dire en présence de toutes les parties intéressées (vous bien sûr, mais aussi le constructeur, les entrepreneurs, le maître d'œuvre). Vous rédigerez alors un procès verbal écrit.

Réceptionner les travaux : quels enjeux ?

La réception signe la fin des travaux : vous constatez que tous les intervenants ont terminé leur action.

Vous reconnaissez la conformité de la maison aux plans et aux devis (avec ou sans réserve).

Elle marque le transfert de responsabilité vers le maître d'ouvrage, autrement dit, vous !

Enfin, cette étape détermine le début des garanties décennale, de parfait achèvement, de bon fonctionnement...

Visiter une dernière fois la maison

Si possible, venez accompagné (et éventuellement d'un professionnel) : à deux, vous réduisez vos chances de passer à côté d'un défaut !

Votre visite doit avoir lieu de jour et porter sur l'extérieur aussi bien que sur l'intérieur de la maison, de la cave jusqu'au grenier.

Faites-en sorte d'être raccordé à l'électricité, à l'eau et au gaz : votre visite sera d'autant plus pertinente.

A l'aide d'un mètre, mesurez chacune des pièces : sont-elles conformes à ce qui était indiqué dans le plan ?

Avec un niveau à bulle, assurez-vous que les différentes surfaces sont parfaitement horizontales ou verticales.

Examinez chaque pièce en détail : soyez à l'affût du moindre défaut :

Faites couler l'eau : vous ne constatez aucune fuite ? L'eau chaude fonctionne ?

Testez toutes les portes et fenêtres : s'ouvrent-elles normalement ?

Vérifiez que tous les équipements et prises électriques fonctionnent.

Jetez un œil à l'état des finitions : sols, plafonds et murs sont-ils irréprochables ?

Réceptionner les travaux sans réserve

Vous ne constatez aucun défaut

Votre maison correspond exactement à ce qui était prévu, aucun défaut n'a été constaté. Vous signez un « procès verbal de réception sans réserve », en même temps que vous versez le solde des sommes dues. Bravo ! Les clés vous sont remises, vous êtes maintenant chez vous !

Bon à savoir !

Si la construction résultait d'un CCMI ou si un seul entrepreneur a réalisé le gros œuvre et les mises hors d'eau et d'air, vous bénéficiez de 8 jours supplémentaires pour notifier vos réserves une fois le procès verbal de réception signé.

Réceptionner les travaux avec réserves

Pourquoi ?

Vous relevez quelques défauts apparents : décrivez-les le plus précisément possible.

Les clés vous sont malgré tout remises.

Et après ?

Vous convenez d'un délai pour la réalisation des travaux non achevés ou la réparation des différents défauts constatés.

Si ce délai n'était pas respecté, vous devrez mettre en demeure le maître d'ouvrage de réaliser ces travaux.

Si la mise en demeure reste vaine, vous devez saisir le juge des référés.

Pendant ce temps, un tiers (notaire, établissement bancaire...) conserve le solde dû.

Refuser ou reporter la réception

Vous pouvez refuser ou reporter la réception des travaux :

- si la maison n'est pas conforme à ce qui était prévu (certains travaux n'ont pas été réalisés...);
- si la maison présente de trop nombreux défauts.

Obligatoire : la déclaration d'achèvement des travaux (DAACT)

Par la « déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux », il s'agit d'informer la mairie de l'achèvement des travaux ainsi que la conformité de la maison au permis de construire. Rendez-vous à la mairie pour déposer votre dossier.

Sachez qu'elle peut faire procéder à des contrôles jusqu'à 3 mois à compter de la réception de votre déclaration. Attention ! Si des irrégularités étaient constatées, l'Administration pourrait demander l'exécution de travaux de réparation, voire la démolition de votre maison.

Chapitre 24

La livraison de la maison prend du retard ?

En cas de problème sur le chantier et/ou avec le constructeur, votre contrat constitue votre référence : s'il a été bien rédigé, il précise les délais d'exécution, les garanties que vous avez souscrites vous et le constructeur... En un mot, vos recours.

Les travaux n'avancent plus ?

Contactez le constructeur

Si vous constatez qu'aucun travaux n'a été réalisé depuis anormalement longtemps, vous devez d'abord contacter votre constructeur. Ce dernier peut en effet avoir arrêté le chantier pour des raisons de sécurité, liées par exemple à une météo trop mauvaise.

Mettez en demeure

Si par contre le constructeur n'a pas de raison valable ou vous laisse sans réponse, mettez-le en demeure de reprendre les travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas d'un CCMI, il est conseillé de vous adresser parallèlement au garant de l'entreprise.

Faire constater par huissier

Si malgré la mise en demeure, rien ne se passe, faites constater l'arrêt du chantier par un huissier. Vous pourrez alors envisager une procédure en référé auprès du tribunal de grande instance et obtenir la reprise des travaux sous peine de pénalité journalière.

Attention !

Ne validez jamais le déblocage des fonds avant d'avoir vérifié vous-même que les travaux prévus ont bien été exécutés.

En cas de retard de la part du constructeur, suspendez le paiement jusqu'à ce que la situation rentre dans l'ordre.

Les travaux prennent du retard à cause de vol ou de dégradation ?

Tant que vous n'avez pas signé le procès verbal de réception, le chantier est sous la responsabilité du constructeur.

Autrement dit, en cas de vol de matériaux ou de dégradation de la maison, ce n'est pas à vous de payer pour réparer les dégâts mais au constructeur. Ce dernier pourra sans doute faire jouer ses assurances.

Des travaux supplémentaires doivent être réalisés ?

Pas d'augmentation de prix possible...

Le constructeur a par exemple mal examiné votre terrain et se voit dans l'obligation de réaliser des travaux non prévus au contrat ? Normalement, il ne peut vous facturer que les travaux prévus contractuellement.

Sauf si...

Cependant, certaines situations autorisent le constructeur à augmenter le prix de votre maison. C'est le cas par exemple si votre contrat prévoit la répercussion d'une hausse du coût de la construction.

Le constructeur fait faillite ?

Si votre constructeur fait faillite, ne paniquez pas ! La garantie de bonne livraison prévoit que le garant de l'entreprise prenne normalement la suite.

La société de garantie fait aussi faillite ?

Ce cas de figure est heureusement très rare. Mais s'il se présentait, un fonds de garantie a été prévu à cet effet.

La maison est livrée en retard ?

Faire payer des pénalités

Le constructeur doit vous verser des pénalités journalières, prévues au contrat. Généralement, elles s'élèvent à 1/3000^e du prix de la maison.

Faire jouer la garantie de livraison

Si elle est inscrite dans votre contrat (obligatoire pour un CCMI), adressez-vous au garant de l'entreprise, qui se chargera de mettre le constructeur en demeure de livrer la maison.

Sans réponse de celui-ci, le garant prendra la suite et désignera une nouvelle entreprise pour finir les travaux, à moins qu'il y ait déjà eu mise hors d'eau. Dans ce cas, vous pourrez choisir vous-même.

Entamer une procédure en référé

A défaut de garantie de livraison, vous pouvez toujours entamer une procédure en référé, pour obtenir du tribunal qu'il contraigne le constructeur à terminer les travaux.

Attention !

Soyez vigilant à la signature du contrat avec l'entrepreneur : veillez à ce qu'aucune clause ou à ce qu'aucune formulation floue ne l'autorise à retarder la livraison. De même, assurez-vous qu'aucune mention ne restreigne le versement des pénalités aux seuls jours ouvrables.

Autorisation d'urbanisme et arrêt des travaux

Vous avez deux ans pour lancer les travaux une fois le permis de construire obtenu. Le chantier ne doit pas être interrompu plus d'un an, sous peine de voir votre autorisation annulée.

Partie 7

Après la fin des travaux ?

Chapitre 25

Les garanties et assurances

Le procès verbal de réception est signé. S'il signifie pour vous la fin des travaux, il marque également le point de départ de la garantie de parfait achèvement, sans oublier celles biennale et décennale.

La garantie de parfait achèvement

C'est quoi ?

La garantie de parfait achèvement dure un an, à compter de la date de réception de la maison.

Elle porte sur tous défauts de conformité et malfaçons signalés :

- lors du procès-verbal de réception, avec réserve ;
- dans un délai d'un an après réception, par lettre recommandée avec accusé de réception et envoyée à l'entreprise ayant signée le contrat (et non directement à l'un de ses sous-traitants par exemple).

Faire jouer la garantie ?

Dans les deux cas, vous convenez d'un délai pour procéder aux réparations nécessaires.

Si vous ne parvenez pas à convenir d'un délai à l'amiable ou si le délai n'est pas tenu, vous devez mettre l'entreprise en demeure de réaliser les travaux.

Sans réponse de sa part, vous pouvez alors faire intervenir une nouvelle entreprise, aux frais de la première.

L'assurance dommages-ouvrages

C'est quoi ?

Vous souscrivez une assurance dommages-ouvrages qui prend effet une fois la garantie de parfait achèvement périmée. Elle porte sur les défauts relevant de la garantie décennale et prend donc fin avec cette dernière.

Son avantage : votre dédommagement est indépendant de toute recherche de responsabilité, et donc plus rapide.

Faire jouer l'assurance

Une fois le défaut constaté, vous avez 5 jours pour prévenir votre assureur par lettre recommandée, avec accusé de réception (attention à bien utiliser le bon formulaire).

Vous recevrez une offre d'indemnisation, que vous pourrez accepter ou refuser.

Bon à savoir

Dans certains cas, l'assurance dommages-ouvrages peut également porter sur des dommages survenus sur le chantier et jusqu'à un an après la réception des travaux.

La garantie biennale (ou garantie de bon fonctionnement)

C'est quoi ?

La garantie biennale dure deux ans, à compter de la date de réception de la maison.

Elle porte sur tous les équipements « séparables du gros œuvre », autrement dit tous les équipements qui peuvent être remplacés sans détériorer leur support. Sont considérés comme tels :

- les canalisations, les radiateurs, les tuyauteries... ;
- les portes, les fenêtres et les volets...

Attention ! La garantie biennale ne joue pas pour les cas d'usure normale.

Faire jouer la garantie ?

Informez le constructeur du problème, avant de le mettre en demeure d'effectuer la réparation si aucune solution amiable n'était trouvée. En dernier recours, vous devrez vous tourner vers une action en justice.

La garantie décennale

C'est quoi ?

La garantie décennale dure dix ans, à compter de la date de réception de la maison.

Elle porte sur tous les dommages affectant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination : inutile que votre maison menace de s'effondrer, il suffit qu'un dommage remette en cause la durabilité de l'ouvrage.

Par opposition à la garantie biennale, sont concernés tous les éléments constitutifs et d'équipements inséparables du gros œuvre.

Faire jouer la garantie ?

A défaut de solution amiable, il vous faudra mettre en demeure le constructeur de procéder aux réparations.

Sans réponse de sa part, vous devrez entamer une action en justice.

L'assurance multi-risques habitation

Nous vous rappelons que vous devenez responsable de votre maison une fois celle-ci réceptionnée (avant cela, elle est sous la responsabilité du constructeur). C'est pourquoi il est important de souscrire une assurance habitation dès que possible.

Chapitre 26

Aménager son intérieur

Il est temps de vous installer chez vous ! Au choix : vous avez déjà tous les meubles, ils n'attendent plus qu'à être livrés ; ou bien, s'il vous reste un peu de budget, pourquoi ne pas faire appel à des professionnels de la décoration ?

Faire installer ses meubles

Les entreprises de déménagement sont très nombreuses. Pour être sûr de faire appel à un bon professionnel, mieux vaut s'adresser à l'une des 800 entreprises adhérentes à la chambre syndicale des déménageurs. Contactez plusieurs entreprises et faites établir des devis. Prestataire de services, le déménageur applique la liberté des prix. Ses tarifs dépendent du volume et de la valeur du mobilier, du nombre de fournitures (cartons, penderies, monte-meubles), de la distance à parcourir, des dates et des services annexes.

Faire appel à un décorateur d'intérieur

Cette solution est idéale si vous souhaitez vous défaire de tous vos anciens meubles, si vous manquez de temps ou si vous souhaitez être orienté par des conseils de professionnels.

En effet, pour un budget donné, le décorateur concevra un intérieur à la fois personnel et intelligent, par la prise en compte :

- des contraintes techniques du lieu ;
- de la personnalité de ses habitants ;
- de critères esthétiques ;
- de considérations pratiques.

Faire appel à un paysagiste

Vous avez la chance de posséder un jardin ? Pour en profiter au maximum, pourquoi ne pas faire appel à un paysagiste ?

Il va concevoir et aménager votre jardin, en fonction de votre terrain, de vos envies et de sa créativité.

Bon à savoir ! Les CAUE proposent les conseils gratuits de paysagistes. Il serait dommage de s'en passer !

Faire preuve d'imagination !

Une autre solution moins coûteuse consiste sinon à laisser parler le génie qui dort en vous ! C'est l'occasion ou jamais de vous lancer dans la peinture et le bricolage.

Si besoin d'un petit coup de pouce, les rayons des librairies regorgent de livres et de magazines de décoration où tirer quelques idées. Internet constitue également une précieuse mine d'informations et de conseils.

Prévoir le changement d'adresse

N'oubliez pas de prévenir votre assurance, votre fournisseur d'accès à internet ou de téléphonie, les différentes administrations...

A cet égard, rendez-vous sur internet, où un site dépendant de la Direction générale de la modernisation de l'Etat vous permet de prévenir facilement différents organismes publics comme privés.

>> <https://mon.service-public.fr>

En attendant que le changement soit pris en compte, pensez à faire suivre votre courrier.

Partie 8

Annexe

Liens utiles

Consultation du plan cadastral : <http://www.cadastre.gouv.fr>

Ordre des architectes www.architectes.org

Ordre des géomètres-experts : <http://www2.geometre-expert.fr/>

Fédération nationale des Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) : <http://fncaue.fr/>

Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) : www.ademe.fr

A lire et à voir sur ParuVendu.fr

Notre série vidéo Julie et Benji

Les deux héros de notre série consacrée à l'immobilier vous expliqueront :

- comment faire construire ;
- le déménagement ;
- comment bien isoler votre maison

Notre rubrique « Guide de la construction »

Elle regroupe quelques articles conseils complémentaires.

Nos articles consacrés à l'univers de la maison

Astuces déco, jardin, habitat écologique...

Notre application iPhone et Android

Outre les petites annonces, elle vous permettra de consulter tous les événements et les bons plans autour de vous.

Sachez enfin que ParuVendu.fr vous propose de nombreux articles traitant de nos autres univers, à savoir l'auto, la moto, les animaux et les vacances.

www.paruvenu.fr/conseils-et-actualites

Les autres guides de la collection *Les indispensables*

- *Le petit guide de l'emprunteur*
- *Le petit guide du locataire*
- *Le petit guide du bailleur*
- *Le petit guide de l'acheteur*
- *Le petit guide du vendeur*
- *Le petit guide de l'éco-habitant*

Ces guides sont à télécharger gratuitement sur notre site :
<http://www.paruvendu.fr/I/Tous-nos-guides-pratiques-immobiliers-a-telecharger>

Du même auteur sur Feedbooks

Le petit guide du locataire (2011)

Trouver votre location, conclure le contrat de bail, louer tranquille, rompre le contrat de bail : vous trouverez dans ce guide conseils et astuces qui vous aideront pas-à-pas dans vos démarches locatives. Mais aussi : des fiches visites à imprimer, les textes juridiques de références...

Le petit guide de l'acheteur (2011)

Budgéter votre achat immobilier, trouver votre bien, négocier l'achat, financer son achat et conclure l'achat : vous trouverez dans ce guide conseils et astuces qui vous aideront pas-à-pas dans vos démarches d'achat immobilier. Mais aussi : des fiches visites à imprimer, les textes juridiques de références...

Le petit guide du vendeur (2011)

Choisir le mode de vente, préparer, négocier et conclure la vente : vous trouverez dans ce guide conseils et astuces qui vous aideront pas-à-pas dans vos démarches de vente. Mais aussi : des fiches visites à imprimer, les textes juridiques de références...

Le petit guide de l'emprunteur (2011)

Choisir son prêt, construire son dossier, négocier puis contracter le prêt : vous trouverez dans ce guide conseils et astuces qui vous aideront pas-à-pas dans votre démarche d'emprunt immobilier.

Le petit guide du bailleur (2011)

Mettre en location, trouver un locataire, conclure le contrat, louer tranquille, rompre le contrat de bail : vous trouverez dans ce guide conseils et astuces qui vous aideront pas-à-pas dans vos démarches locatives.

Le petit guide de l'éco-habitant (2011)

Aides et avantages fiscaux, labels et certifications, isoler et chauffer, produire et utiliser l'électricité, jeter et recycler : vous trouverez dans ce guide conseils et astuces qui vous aideront pas-à-pas dans vos démarches.



www.feedbooks.com
Food for the mind