

Toutes les étapes de la construction d'une maison individuelle



L'année 2017 restera une année record en termes de nombre de transactions. L'immobilier demeure la principale valeur refuge des investisseurs et particuliers dans un contexte social et économique tendu. Avec près de 130 000 maisons individuelles vendues l'année dernière, le marché de la construction individuelle reste dynamique, soutenu par la prolongation du prêt à taux zéro et des crédits immobiliers toujours aussi attractifs.

Près de 130.000 : c'est le nombre de maisons individuelles neuves vendues en 2017

Les étapes de la construction d'une maison individuelle

Les étapes préalables à la construction

Étapes à ne pas négliger car elle sont primordiales dans la réalisation du votre projet.

1-Définir son budget : évaluez votre enveloppe financière en détaillant le montant de l'apport personnel, les revenus nets et les aides possibles (prêt à taux zéro, prêt à l'accession sociale...) vous permettra de déterminer votre capacité d'emprunt. Votre banquier peut vous aider dans ces premières démarches.

2-Trouver son terrain : une fois le budget déterminé, les recherches peuvent être ciblées sur la zone géographique choisie. Au delà des annonces, différents interlocuteurs peuvent vous aider : agences immobilières, notaires, constructeurs.

Il est indispensable de s'assurer de la qualité du terrain, de son environnement et du sous sol. Une fois les plans du cadastre consultés, si le moindre doute persiste, une étude sol pourra être réalisée. La mairie devra également vous informer de la viabilité du terrain et vous délivrer un certificat d'urbanisme (possibilité de raccordement à l'eau / gaz / électricité), en fonction il conviendra d'ajouter le montant de la viabilisation à votre budget.

3-Plan de la maison : afin de vous aider dans cette étape qui impactera votre vie future dans la maison, vous pouvez commencer par détailler point par point les éléments que vous souhaitez retrouver dans votre maison, le nombre et la disposition des pièces, l'orientation, les espaces de rangement, le type de chauffage etc... Le constructeur ou l'architecte mettront en forme vos désirs tout en respectant votre budget.

A ce stade vous avez défini clairement le cadre de votre projet, il peut à présent être formalisé avec :

4-La signature de l'offre de prêt : vous vous engagez sur une longue durée, aussi il est important d'étudier dans le détail les offres de financement de plusieurs banques, et ce, au delà du taux proposé : intérêts intercalaires, indemnités de remboursement anticipé, taux d'assurance, modulation des mensualités... Il faudra veiller à bien prévoir l'ensemble des frais inhérents à la construction pour ne pas avoir de mauvaise surprise (coût du terrain, frais de notaire, viabilisation, construction, branchements, finitions, aménagement des extérieurs, taxe d'aménagement).

Le recours à un courtier en crédit immobilier peut s'avérer précieux pour optimiser votre plan de financement

5-La signature notaire : elle reprend les détails des caractéristiques du terrain acheté et les informations relatives au financement et aux garanties.

6-Le dépôt du permis de construire : déposé en mairie, avec un délai d'instruction de 2 mois, il est impératif d'attendre sa validation avant d'entamer la construction.

7-Les démarches de viabilisation : pour l'eau les démarches sont à effectuer auprès de la mairie, pour l'électricité et le gaz, les pièces justificatives seront à fournir à ENEDIS (ex ERDF) et à ENGIE (ex Gaz de France).

Ces différentes étapes s'étalent sur plusieurs mois, la durée dépendra principalement du temps qu'il vous aura fallu pour dénicher votre terrain.

A présent la construction peut démarrer pour une durée moyenne de 10/12 mois !

8-Le gros œuvre : Le gros œuvre consiste en la construction de l'ossature de la maison, tout ce qui a concours à la solidité et à la stabilité de l'édifice :

- Les fondations / terrassements
- L'assainissement
- Le soubassement
- Le plancher / dalle
- L'élévation des murs
- La charpente / toiture
- Les huisseries

9-Le second œuvre : ne participe pas à la structure porteuse de l'ouvrage, mais rend la maison habitable :

- Isolation
- Étanchéité
- Cloisons intérieures
- Plomberie
- Electricité
- Chauffage et climatisation

10-Les finitions :

- Revêtements de sol
- Peinture / tapisserie
- Escaliers
- Etc...



La coordination des artisans est un élément clé pour que les étapes s'enchaînent au mieux tout au long du chantier. Aussi, même si vous avez un conducteur de travaux, il est vivement conseillé de visiter très régulièrement le chantier afin de vous assurer de la conformité des travaux réalisés et de guetter les défauts ou malfaçons.

Comment choisir son constructeur

Le choix d'un constructeur de maisons individuelles est le choix de la sécurité. Il sera votre unique interlocuteur, et l'unique responsable du bon déroulement du chantier. Vous ne signerez qu'un seul contrat avec votre constructeur, et, c'est lui qui se chargera de trouver les différentes entreprises qui interviendront, il sera responsable du travail exécuté. Si vous traitez sans constructeurs vous devrez multiplier les contrats, et maîtriserez moins les coûts, susceptibles d'évoluer sur la durée. Le constructeur s'engage sur un prix garanti et définitif qui permet une meilleure maîtrise du budget.

Le constructeur s'engage à vous fournir :

- Une description précise de la maison (plan et matériaux)
- Une garantie de prix de la maison
- Un délai d'exécution des travaux
- Une garantie décennale

Il n'en reste pas moins nécessaire de s'assurer de la qualité du constructeur choisi, quelques conseils pratiques pourront vous aider dans votre choix :

1/Un contrat gage de sécurité : CCMI

Le contrat de construction de maison individuelle est un contrat très réglementé de la construction de l'habitation qui vous apportera protections et garanties (délai, pénalités de retard, prix, modalités des paiements).

En savoir plus sur le CCMI :

<https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/contrat-construction-maison-individuelle-ccmi>

2/Une construction garantie : Garantie dommages-ouvrages

Outre les éléments de garanties présents dans votre contrat CCMI, il faudra vous assurer que votre constructeur a souscrit une garantie dommage-ouvrage (demandez l'attestation) qui vous protégera pendant 10 ans pour l'ensemble des travaux liés à la solidité de la construction.

3/Un regroupement professionnel de qualité : l'Union des Maisons Françaises

600 constructeurs en sont membres en France, c'est un gage de qualité car elle regroupe des professionnels qui proposent une bonne qualité de service, et des contrats clairement définis dans le respect des règles du Code de la Construction et de l'Habitation.

4/Faites jouer la concurrence

A niveau de garantie équivalent, vous trouverez cependant de réelles différences au niveau des tarifs, matériaux, et services proposés, il est donc important de consulter plusieurs constructeurs avant de faire votre choix.

5/Vérifiez les références et la réputation

La réputation d'un constructeur peut permettre de se faire une idée sur la qualité de son travail, que ce soit grâce au bouche à oreille, ou, via Internet. Il est également intéressant

de demander à visiter des chantiers en cours pour vous faire votre propre opinion, demandez également le nombre de construction réalisé sur l'année.

6/Vérifiez la solvabilité

Consultez les derniers résultats sur société.com ou bilansgratuits.com, cela vous permettra d'en savoir plus sur la solidité financière du constructeur.

7/Privilégiez les acteurs locaux

Mieux implantés sur votre secteur, il sera plus facile de coordonner les différents corps de métier qui interviendront tour à tour sur le chantier.

8/Assurez vous du respect des normes

La réglementation thermique en vigueur est la RT2012

Le choix d'un constructeur ne doit pas se faire uniquement sur le prix. Les matériaux proposés, la qualité de suivi et le nombre de garanties seront primordiaux pour la bonne conduite de votre projet.

Réglementation thermique en vigueur : La RT2012

Depuis le 1er janvier 2013, toute construction neuve est soumise au respect des nouvelles normes de la Réglementation Thermique RT 2012.

Les objectifs de la RT 2012 sont de :

¥ Réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre,

¥ Encourager le développement de nouvelles technologies,

¥ Contribuer à l'indépendance énergétique nationale.

Dès le dépôt de votre Permis de Construire en mairie vous aurez besoin d'une Attestation Thermique justifiant de la prise en compte de la nouvelle réglementation.

Le champ général d'application de la RT 2012 impose des contraintes sur :

¥ la ventilation qui doit être performante,

¥ les ponts thermiques,

¥ la perméabilité à l'air,

¥ la surface des baies, portes et fenêtres.

¥ Le recours aux énergies renouvelables

L'objectif est de diviser par 3 la consommation énergétique des bâtiments neufs d'habitation et d'usage tertiaire, soit une facture énergétique ramenée à 300€ en moyenne pour une maison d'habitation.

Devenir propriétaire, les pièges d'un budget mal maîtrisé

L'achat immobilier peut devenir l'origine de tensions financières lorsque le budget a été mal étudié.

Afin de limiter les risques il faudra être vigilant dans l'élaboration de vos futures charges et tenir compte notamment :

- de la taxe foncière,
- des frais d'entretien liés au logement (réparations, rénovations),
- de l'assurance habitation, plus chère en tant que propriétaire,
- des dépenses énergétiques si votre nouveau logement est plus grand,
- des nouveaux frais de déplacements si votre logement se trouve plus éloigné de votre lieu de travail)

Vous êtes engagé financièrement pour une longue durée, il est donc important d'anticiper de quelle manière votre mensualité peut s'adapter à un changement de situation ou en cas d'accident de la vie (chômage, divorce, maladie). La possibilité de moduler ou d'interrompre temporairement vos échéances est un critère important dans le choix de votre contrat de prêt immobilier.

Notre conseil

La construction d'une maison individuelle est, pour beaucoup de Français, un rêve : pour le rendre accessible et vivre sereinement ce projet, nous vous conseillons de consulter les courtiers partenaires de tousmesprojets.com : acteurs locaux de l'immobilier, ils connaissent les points de vigilance et sauront vous accompagner à chaque étape de la réalisation de votre rêve !

**tous mes
projets.com**

www.tousmesprojets.com, un site de Groupe Hiello, SAS au capital de 1.000 Euros, immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro : 837 486 695, siège social : 28 rue du pré d'abas 44700 Orvault.