

La check-list pour construire votre 1^{ère} maison !



Ça y est, c'est décidé,
vous allez faire construire
votre première maison !



SeLoger
construire



AVANT QUE LE CHANTIER NE DÉMARRE

Compte tenu des conséquences qui y sont attachées, le choix du terrain qui accueillera votre future maison ne doit pas se faire à la légère. No stress, notre questionnaire vous aidera à ne pas commettre d'impair...



LES QUESTIONS À SE POSER

1	Quel est l'historique du terrain sur lequel vous envisagez de faire construire votre maison ?	OUI	NON	COMMENTAIRES
	▶ s'agit-il d'un terrain viabilisé ? ▶ le sol est-il pollué ? ▶ présente-t-il des risques d'effondrement ? ▶ s'agit-il d'une zone inondable ? ▶ le terrain est-il visé par un Plan de Prévention des Risques naturels et Industriels ?			

BON À SAVOIR

Dans l'avant-contrat d'acquisition du terrain, il peut être judicieux d'inclure deux clauses : la première vous autorisant à vous y rendre pour prélever des échantillons de sol et les faire analyser. La seconde prévoyant que vous serez libéré de cet engagement si un risque rendait le terrain inconstructible ou qu'une contrainte d'urbanisme vous empêchait de mener votre projet de construction jusqu'à son terme.

2	... si le terrain est viabilisé, c'est-à-dire s'il est raccordé aux différents réseaux (eau, gaz, électricité, téléphone, tout-à-l'égout) ?	OUI	NON	COMMENTAIRES
	▶ Si ce n'est pas le cas, combien cela vous coûtera-t-il de le viabiliser ? Selon les distances à relier, comptez entre 5 000 et 15 000 €.			

Plus d'infos

3	À combien s'élèvera le montant de vos impôts locaux ?	OUI	NON	COMMENTAIRES
---	---	-----	-----	--------------

- ▶ Ceux-ci comprendront la taxe foncière, la taxe d'habitation mais aussi les taxes locale et régionale d'équipement.

4	À quel professionnel allez-vous faire appel ?	OUI	NON	COMMENTAIRES
---	---	-----	-----	--------------

Plus d'infos

Vous avez le choix entre :

- ☐ un architecte (obligatoire si la surface de votre maison fait plus de 170 m², il conçoit les plans et assure le suivi de chantier mais ne garantit pas les délais ni le coût final de la construction)
- ☐ un maître d'œuvre (si votre future maison fait moins de 170 m², il pourra vous assister et coordonner les travaux)
- ☐ un architecteur (50 % architecte, 50 % maître d'œuvre, il garantit les prix et les délais)
- ☐ un promoteur-construteur de maisons individuelles (il se charge de tout et garantit les prix et les délais)
- ☐ l'auto-construction (à réserver aux plus bricoleurs !)

5	À quoi ressemblera votre première maison ?	OUI	NON	COMMENTAIRES
---	--	-----	-----	--------------

Plus d'infos

- ▶ allez-vous tracer les plans vous-même ou confier cette tâche à un expert ?
- ▶ quelle sera son exposition ?
- ▶ de quelle superficie souhaitez-vous disposer ?
- ▶ combien de niveaux avez-vous prévu ?
- ▶ envisagez-vous de réaliser ultérieurement des travaux d'extension ?
- ▶ souhaitez-vous qu'elle ait une forme particulière (en L, en T...) ?
- ▶ combien avez-vous prévu d'ouvertures (portes, fenêtres...) ?
- ▶ dans quel sens portes et fenêtres s'ouvriront-elles ?

6	...du type de matériaux que vous voulez utiliser ?	OUI	NON	COMMENTAIRES
---	--	-----	-----	--------------

- ▶ avez-vous une préférence pour des matériaux haut-de-gamme, bon marché, éco-durables ?

N'OUBLIEZ PAS DE VOUS OCCUPER...

7	...des formalités administratives :	OUI	NON	COMMENTAIRES
---	-------------------------------------	-----	-----	--------------

- ▶ avez-vous pensé à consulter le Plan Local d'Urbanisme pour vérifier que le terrain est bien situé en zone constructible ?
- ▶ si c'est le cas, s'agit-il d'un terrain à bâtir ou d'un lotissement
- ▶ avez-vous demandé un certificat d'urbanisme ?
- ▶ avez-vous pensé à consulter en mairie le Plan Local d'Urbanisme (indispensable pour connaître les futurs projets au voisinage du terrain) et le Plan d'Occupation des Sols ?

8	...de la façon dont vous financerez votre projet :	OUI	NON	COMMENTAIRES
---	--	-----	-----	--------------

Plus d'infos

- ▶ envisagez-vous de souscrire un prêt immobilier ? Aurez-vous recours à un prêt-relais ? Disposez-vous des fonds suffisants pour acheter comptant ?

9	...de la budgétisation de votre projet :	OUI	NON	COMMENTAIRES
---	--	-----	-----	--------------

- ▶ avez-vous procédé à une estimation du coût du terrain auquel s'ajouteront les coûts de construction, les frais éventuels de viabilisation, les frais annexes ?

10	...des aménagements intérieurs et extérieurs :	OUI	NON	COMMENTAIRES
----	--	-----	-----	--------------

- ▶ avez-vous une idée du nombre de prises électriques/lumières/sanitaires que vous désirez et de leurs emplacements respectifs ?
- ▶ est-ce que vous avez choisi vos équipements (chaudière, menuiserie, plomberie) ?
- ▶ les choix relatifs à l'isolation et à la toiture ont-ils été arrêtés ?

LORS DE LA CONSTRUCTION

S'il est une phase cruciale de votre projet immobilier, c'est bien celle du chantier ! Pas de panique, répondre à nos questions vous aidera à réaliser un « sans-faute »...



SAVEZ-VOUS...

1	... si c'est vous qui devrez vous charger de déposer le permis de construire en mairie ?	OUI	NON	COMMENTAIRES
---	--	-----	-----	--------------

Plus d'infos

- ▶ Un constructeur de maisons individuelle s'en chargera automatiquement mais un architecte ou un maître d'œuvre devra avoir été mandaté.

2	... si votre future maison se trouve à proximité d'un bâtiment classé ?	OUI	NON	COMMENTAIRES
---	---	-----	-----	--------------

- ▶ Si c'est le cas, vous devrez obtenir l'approbation d'un Architecte des Bâtiments de France avant d'entamer les travaux.

3	... si le professionnel auquel vous avez confié le chantier s'est vu décerner le label NF « Maison Individuelle » ?	OUI	NON	COMMENTAIRES
---	---	-----	-----	--------------

- ▶ Si tel est le cas, c'est un gage de qualité, car ses prestations seront alors régulièrement contrôlées.

4	... s'il est normal de ne voir aucun ouvrier sur le chantier ?	OUI	NON	COMMENTAIRES
---	--	-----	-----	--------------

- ▶ Pas de panique ! Outre les temps de séchage et de stabilisation qui doivent être respectés, tous les corps de métiers ne travaillent pas forcément au même moment. Mais si le chantier reste désert des semaines durant, n'hésitez pas à contacter votre interlocuteur (ainsi que son garant si vous avez pu signer un CCMI).

PRENEZ SOIN DE...

5	... souscrire une assurance « dommages-ouvrage » :	OUI	NON	COMMENTAIRES
---	--	-----	-----	--------------

Plus d'infos

- ▶ si un problème mettant en cause la structure de votre maison survient dans un délai de 10 ans, c'est votre assureur qui se chargera de faire réaliser les réparations. Sans avoir souscrit d'assurance « dommages-ouvrage », c'est vous qui devriez poursuivre le professionnel pour le contraindre à réparer les dégâts.

6	... signer un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI)	OUI	NON	COMMENTAIRES
---	---	-----	-----	--------------

Plus d'infos

- ▶ si vous faites appel à un promoteur-construteur ou un contrat de commande si vous passez par un architecte. Mais un CCMI vous protégera davantage car il prévoit à une « garantie de bonne fin de travaux » ainsi qu'une « garantie de livraison ».

7	... ne rater aucune des réunions de chantier	OUI	NON	COMMENTAIRES
---	--	-----	-----	--------------

- ▶ que l'architecte, le maître d'œuvre, le constructeur ou son chef de chantier organisent chaque mois avec les autres intervenants.

8	... vous rendre sur le chantier à chaque moment-clé de l'avancée des travaux :	OUI	NON	COMMENTAIRES
---	--	-----	-----	--------------

Plus d'infos

- ▶ Il s'agit des étapes au cours desquelles les fonds sont progressivement débloqués (début du chantier, démarrage des fondations, achèvement des murs, pose du toit (« mise hors d'eau »), pose des cloisons et fenêtres (mise hors d'air »), installation des équipements et levée des réserves). En étant présent, vous vérifierez que les délais sont respectés et que vos plans sont suivis à la lettre. Plus vite une boulette sera signalée, plus il sera facile de la rattraper !

9	... vérifier que le budget n'est pas dépassé :	OUI	NON	COMMENTAIRES
---	--	-----	-----	--------------

- ▶ Outre certaines dépenses imprévues, les intérêts « intercalaires » (dus entre le début et la fin des travaux) que vous devrez verser à la banque qui aura financé votre acquisition pourront faire grimper la note si le chantier joue les prolongations.

AU MOMENT DE LA LIVRAISON

Votre (première !) maison étant sortie de terre, logiquement, vous avez fait le plus dur et n'avez jamais été aussi près du but ! Mais pas question pour autant de baisser votre garde.

Voici les points que vous devez vérifier, une fois le chantier terminé...



LES QUESTIONS À SE POSER

1	Est-ce que c'est à vous ou au professionnel de déposer une déclaration d'achèvement de travaux auprès de la mairie ?	OUI	NON	COMMENTAIRES
---	--	-----	-----	--------------

2	Est-ce vraiment une bonne idée de ne pas vous faire accompagner par un spécialiste (architecte, spécialiste du bâtiment...) lors de la remise des clés ?	OUI	NON	COMMENTAIRES
---	--	-----	-----	--------------

Plus d'infos

- ▶ Son intervention vous sera certes facturée (300 € environ) mais ses conseils pourraient vous être très précieux.

VÉRIFIEZ QUE...

3	... la maison, que l'on vous a livrée, est conforme à votre commande et qu'elle répond à vos attentes :	OUI	NON	COMMENTAIRES
---	---	-----	-----	--------------

- ▶ constatez-vous lors de la visite des imperfections, des malfaçons et/ou d'éventuels défauts de conformité (porte voilée, plafond fissuré, interrupteur défectueux...) ?
- ▶ Si vous en constatez, consignez-les (= réserves) dans un procès-verbal. De plus, ce sont 5 % du prix de vente que vous pourrez retenir jusqu'à ce que les réserves soient levées.
- ▶ l'habitation a-t-elle bien été raccordée aux réseaux (eau, gaz, etc.) ?
- ▶ les ouvertures (portes et fenêtres) sont-elles au nombre prévu dans le contrat ?
- ▶ ces ouvertures sont-elles aux emplacements convenus et s'ouvrent-elles dans le bon sens ?
- ▶ les bons matériaux ont-ils été utilisés
- ▶ les équipements (robinets, sanitaires, radiateurs...) prévus ont-ils été installés aux emplacements prévus.
- ▶ ces équipements sont conformes (marque, modèle) à ce qui avait été prévu.
- ▶ la superficie des pièces est-elle bonne ?
- ▶ les prises sont-elles en nombre suffisant et aux emplacements prévus ?

4	... l'on vous aura remis les notices explicatives ainsi que les certificats de garantie de vos équipements (chaudière, porte de garage électrique...).	OUI	NON	COMMENTAIRES
---	--	-----	-----	--------------

5	... l'on ne vous a pas forcé la main pour vous faire signer le procès-verbal de livraison sans y porter de réserves ?	OUI	NON	COMMENTAIRES
---	---	-----	-----	--------------

Plus d'infos

- ▶ Ne cédez en aucun cas au chantage !

SeLoger
construire