

Ce guide vous est proposé par :

**egoïne**
CARAÏBE
CONSTRUCTION EN BOIS
& GÉNIE CIVIL



Comprendre pour
mieux choisir

Tout savoir sur la construction de votre maison

S'informer (Choisir, comprendre le contrat de construction)

Comprendre (La RT 2012, la maison positive)

Agir (Financer, choisir le terrain, concevoir la maison ...)

Finaliser (Déménager, entretenir la maison)





Faire construire votre maison

La force d'un réseau national
et la proximité d'un constructeur local

Le réseau **constructeurdemaison.net** est un groupement de professionnels de la maison individuelle indépendants et présents sur toute la France qui, depuis plus de 25 ans, s'échangent les bonnes pratiques, les bons plans, les bons prix, pour vous faire bénéficier des meilleures offres du marché.

25 ans après la création du réseau et après plus de 45 000 maisons construites, le groupement des constructeurs continuent de se développer. Faire construire avec un adhérent de notre réseau, **c'est bénéficier de la force d'un groupement national et de la proximité d'un constructeur régional.**

Ce guide pratique est le fruit d'échanges et de conseils que l'ensemble des constructeurs du réseau ont minutieusement réfléchis pour la réalisation de votre projet.

Bonne lecture et à bientôt dans nos agences.



le portail Web des constructeurs de maisons individuelles en France





Au sommaire :

S'INFORMER

- 4 Faire construire en toute confiance
- 5 Pourquoi choisir un constructeur
- 6-7 Le contrat de construction

COMPRENDRE

- 8-9 Comprendre la RT 2012
- 10-11 Vers la maison positive - RT 2020

AGIR

- 12-13 Financer votre maison
- 14-17 Bien choisir votre terrain
- 18-27 Concevoir votre maison
- 28-29 Suivre votre chantier

FINALISER

- 30-31 Organiser votre déménagement
- 32-33 Entretien votre maison
- 34 Les étapes de votre projet
- 35 Votre constructeur vous accompagne

Faire construire en toute confiance

Nous en sommes certains,
devenir propriétaire de sa maison individuelle, c'est l'avenir.

Alors pourquoi attendre ?

Acheter une maison, c'est éviter de payer un loyer toute sa vie. En effet, ne préférez-vous pas devenir propriétaire et payer, même sur 40 ans, un crédit ? Les loyers augmentent tous les ans de 2 % en moyenne alors que pour votre crédit, les remboursements restent stables ou diminuent année après année.

Les propriétaires ont des avantages fiscaux, contrairement aux locataires.

Au moment de la retraite, vos revenus diminuent, pourtant votre loyer continue d'augmenter. De nombreuses personnes doivent donc changer de logement à ce moment de leur vie. Devenir propriétaire de sa maison individuelle est donc un avantage, que ce soit pour votre confort de vie, votre tranquillité d'esprit et votre porte-monnaie.

Vous constituez un patrimoine à votre famille

Etre propriétaire de son logement est un placementsûr et réel, une maison peut se revendre (et vous permettre de faire une plus-value), se louer, se transmettre, etc. De plus, une maison conserve voire améliore sa valeur dans le temps.

Vous êtes libre de faire ce que vous voulez

Enfin, devenir propriétaire de sa maison individuelle, c'est vous permettre de profiter de votre logement comme vous le souhaitez, sans avoir peur de perdre une caution ou de devoir payer des frais supplémentaires à votre propriétaire.



Et pourquoi choisir un constructeur de maison individuelle ?

Il existe de nombreux professionnels qui sont habilités à vous accompagner durant la construction de votre maison : maître d'oeuvre, architecte, constructeur de maison individuelle mais pourquoi choisir un professionnel plutôt qu'un autre ?

Nous sommes un réseau de constructeurs de maison individuelle car nous estimons que toutes les qualités et compétences sont intégrées dans ce métier complexe et fascinant.

Votre constructeur va vous accompagner dans toutes les phases du projet telles que :

8 raisons de choisir un constructeur !

1. **FINANCEMENT** : Accompagnement dans le montage du dossier, conseil, mise en relation avec les partenaires ...
2. **TERRAIN** : Accompagnement dans la recherche et le choix de votre terrain, conseil, étude de sol ...
3. **CONCEPTION** : Choix de la maison (structure, surface, style ...), aide au choix des matériaux, du type de chauffage ...
4. **PRIX** : Le coût de votre projet est ferme, définitif et contractualisé
5. **CHANTIER** : Vous avez toujours un interlocuteur unique pour suivre votre chantier: le conducteur de travaux
6. **DÉLAIS** : Le délai de livraison de votre maison est contractualité au démarrage du projet
7. **GARANTIES** : De nombreuses garanties pour vous protéger grâce au contrat de construction réglementé
8. **SAV** : Vous bénéficiez d'une assistance et support téléphonique après la livraison

SI VOUS ...

- ▶ Préférez le cadre à l'aventure
- ▶ Désirez respecter un budget à la lettre
- ▶ N'avez aucune connaissance technique
- ▶ Souhaitez toutes les garanties
- ▶ Voulez un seul interlocuteur
- ▶ Êtes en attente d'un suivi complet
- ▶ Exigez une date de livraison précise

Ayez le réflexe
Constructeur de maison



le portail Web des constructeurs de maisons individuelles en France



5



le portail Web des constructeurs de maisons individuelles en France

Le contrat de construction

Votre protection, notre engagement : le CCMI (Contrat de Construction de Maison Individuelle)

Soumis à des dispositions d'ordre public auxquelles il est impossible de déroger, le CCMI est entièrement tourné vers la protection de l'acheteur. Avec ce contrat, vous êtes certain de voir votre maison achevée, à prix et délai convenus (loi du 19 décembre 1990).

Le contrat vous permet de bénéficier d'un ensemble d'engagements que le constructeur va respecter pour mener à bien votre projet.

1 LE PRIX : UN COUT GLOBAL ET DÉFINITIF

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

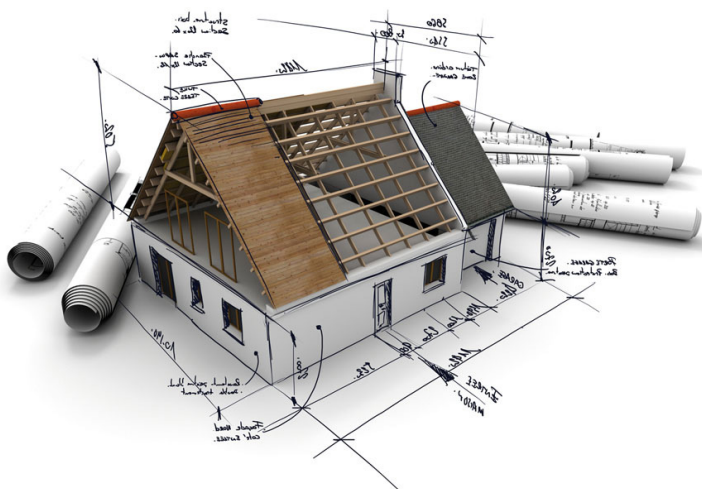
2 UN PLAN ET UNE NOTICE DESCRIPTIVE

- ▶ 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.

3 LE DEROULEMENT 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)



4 LE PAIEMENT

Le montant des différents versements est réglementé et 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

Le solde est payable conformément aux dispositions du contrat de construction.

5 LES CONDITIONS SUSPENSIVES

- ▶ Etre propriétaire du terrain
- ▶ Avoir obtenu vos prêts
- ▶ Détenir un permis de construire
- ▶ Avoir souscrit une assurance dommage-ouvrage
- ▶ Une garantie de livraison présentée par le constructeur

6

LES GARANTIES DU CONTRAT DE CONSTRUCTION

DÉCENNALE

Garantie décennale :

Durant 10 ans, à compter de la réception de votre maison, le constructeur est responsable de sa solidité.

Si cette dernière se détériore au fil des années du à une malfaçon ce sera **l'assurance du constructeur** qui couvrira la responsabilité décennale et assurera les travaux nécessaires.

DOMMAGE-OUVRAGE

Assurance dommage-ouvrage :

Il s'agit d'une assurance à laquelle vous devez **obligatoirement souscrire** afin de couvrir les réparations faisant l'objet de la garantie décennale. Celle-ci permet de réduire les délais d'indemnisation du fait que vous êtes remboursé sans passer par la justice.

L'assurance dommage ouvrage, peut parfois vous être proposée directement par votre constructeur.

LIVRAISON

Garantie de livraison :

Cette garantie s'engage par un contrat au commencement des travaux. Il est obligatoire d'exiger dans votre contrat, l'attestation de garantie de livraison à prix et délais convenus.

Vous êtes alors protégé contre tous les risques liés à la défaillance de votre constructeur (En cas de dépassement du prix, d'arrêt d'activité ou si les travaux ne sont pas finis à la date prévue).

PARFAIT ACHÈVEMENT

Garantie du parfait achèvement :

Durant l'année qui suit la livraison de votre maison, cette garantie vous permet de remettre en parfait état l'ensemble des anomalies que vous aurez pu constater.

Les travaux sont à la charge du constructeur sauf s'il s'agit d'une usure, d'un défaut d'entretien ou d'utilisation.

FONCTIONNEMENT

Garantie de bon fonctionnement :

Durant 2 ans à compter de la date de livraison de votre maison, cette garantie permet de couvrir le moindre dysfonctionnement concernant les équipements installés dans votre maison, indépendants de la construction.



REMBOURSEMENT

Garantie de remboursement :

Cette garantie est à prévoir si votre constructeur vous demande un versement d'acompte avant le début des travaux. Dans le cas où le contrat ne prend pas effet, un organisme habilité se chargera de vous rembourser la somme avancée.

En l'absence de cette garantie, le constructeur ne peut vous demander une somme supérieure à 3% du prix final.

Comprendre la RT 2012

Depuis le 1er janvier 2013, la RT 2012 s'applique sur la construction de nos maisons. Loin de nier cette norme, notre réseau la soutient. En effet, la RT2012 est, pour nos clients, synonyme de plus de confort dans les maisons, de plus d'économies dans les consommations et de plus de performance énergétique. Avoir une maison RT2012 sera par ailleurs un atout pour la revente par rapport à l'ancien.

3 obligations de résultats

La RT2012 impose une obligation de résultats sur les performances énergétiques.

Pour cela, il est essentiel de respecter 3 indicateurs : le Bbio, le Cep et la TIC.

Besoin Bioclimatique
(Bbio)



Consommation d'énergie
primaire (Cep)



Confort d'été dans les
bâtiments (TIC)

Le besoin bioclimatique ou Bbio est un coefficient exprimé en points qui permet de mesurer l'efficacité du bâti par l'isolation et la conception bioclimatique (éclairage naturel, apports solaires, surfaces vitrées, orientation de la maison, etc.). L'indicateur Bbio permet de déterminer les besoins en chauffage, climatisation et éclairage. Le seuil à ne pas dépasser pour cet indicateur est appelé le Bbiomax.

Le Cep est un coefficient permettant de mesurer les consommations de chauffage, de refroidissement, d'éclairage, de production d'eau chaude sanitaire et d'auxiliaires (pompes et ventilateurs). La valeur de le Cepmax s'élève à 50 kWh/(m².an) d'énergie primaire et varie selon la localisation géographique, l'altitude, le type d'usage du bâtiment, la surface moyenne des logements, etc.

La TIC ou température intérieure de confort exprime la température ambiante à ne pas dépasser à l'intérieur d'une maison. L'objectif de ce troisième critère est d'assurer un niveau de confort dans les maisons lors des saisons chaudes. Ceci permettant notamment de limiter l'utilisation de la climatisation qui est très énergivore.

3 indicateurs à respecter pour certifier une maison RT 2012

La RT2012 impose également des obligations de moyens : 1/6^{ème} de la surface habitable vitrée, utilisation d'une énergie renouvelable (ou ENR), dispositif de réglage automatique de chauffage, niveau de perméabilité à l'air, etc.

Comment est appliquée et contrôlée la RT2012 ?



Signature du contrat avec votre constructeur

Tous les éléments définissant la performance de votre projet sont déterminés

Dépôt du permis de construire

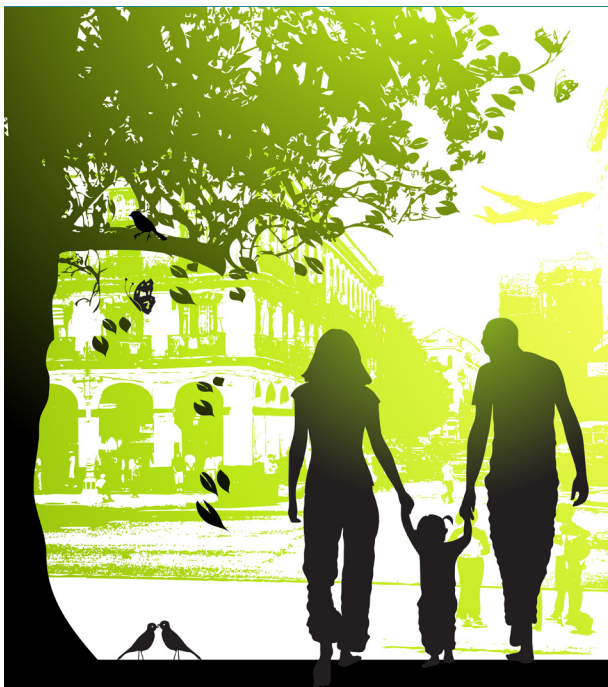
Envoi de l'attestation Bbio à joindre à la demande du permis de construire

Chantier de la maison

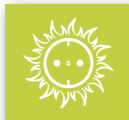
Réalisation de l'étude thermique définitive

Livraison de la maison

Obtention de l'attestation de conformité RT 2012 si les éléments transmis sont conformes



Les avantages de la RT2012



Des maisons plus lumineuses

Plus de surfaces vitrées dans les maisons et une orientation optimale pour capter le soleil tout au long de la journée.



Des maisons plus confortables

Meilleure qualité de l'air, meilleur confort en été comme en hiver, plus de luminosité, etc.



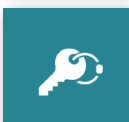
Des maisons plus économes

Quand la performance énergétique des maisons augmente, ce sont les consommations d'énergie et donc les factures qui baissent.



Une parade à l'augmentation du coût de l'énergie

Le prix du gaz et de l'électricité va continuer à augmenter dans les prochaines années. En habitant une maison RT2012, l'impact de ces variations est fortement diminué.



Un atout pour la revente

Comparé à l'ancien, les maisons conformes à la RT2012, performantes et économes auront une forte valeur ajoutée à la revente.

Comment répondre aux exigences de la RT2012 ?

Par la conception du bâti :

- ▶ Maison bioclimatique (implantation de la maison, orientation, etc.)
- ▶ Isolation des murs, de la toiture, du sol
- ▶ Choix des menuiseries et des vitrages
- ▶ Qualité de l'assemblage des matériaux

Par les équipements :

- ▶ Système de chauffage,
- ▶ Système de production d'eau chaude
- ▶ Système de production d'électricité ...



Professionnels de la construction, les constructeurs du réseau Constructeurdemaison.net se préparent depuis des années à l'arrivée de la RT2012.

Ils seront les plus à même pour vous conseiller sur les choix de solutions à mettre en place pour faire construire votre maison RT2012 en fonction de votre région, de votre terrain, de la surface de votre maison, etc. Il existe plusieurs façons d'arriver à votre objectif. **Avant tout à votre écoute, les constructeurs de notre réseau sauront vous conseiller pour trouver ensemble la solution qui vous convient.**



Objectif 2020 : la maison positive

Plusieurs définitions du concept de la maison positive

Le changement climatique et l'épuisement des ressources naturelles entraînant une poussée des prix de l'énergie, sont autant de phénomènes qui appellent à la **maîtrise de la consommation énergétique**. A ce titre, le Grenelle de l'environnement a amorcé la mutation écologique de la construction de maisons individuelles en France en imposant la **norme thermique RT 2012 qui a été mise en place le 1er janvier 2013**. (cf page 8-9)

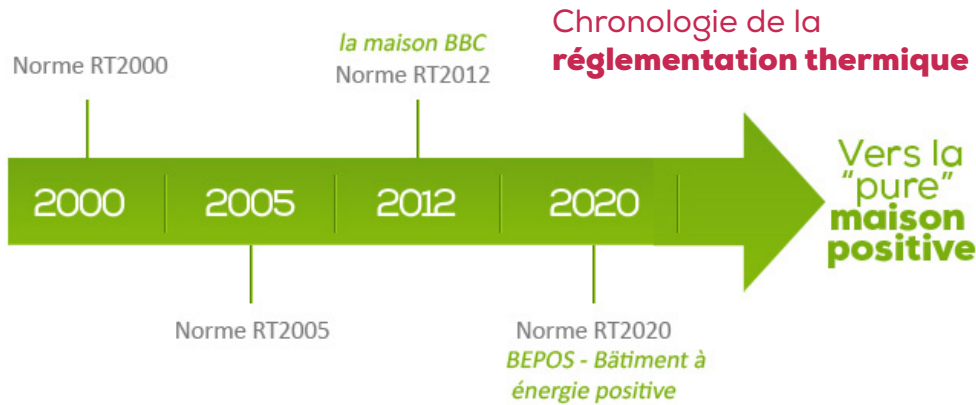
Loin de s'arrêter là, l'objectif est de poursuivre ce travail sur la durée et, à horizon 2020, de lancer **une nouvelle norme thermique qui permettra de construire des maisons dites « Positives », visant à produire de l'énergie**.

La maison à Energie Positive

Cette maison est basée sur la performance RT 2012. Elle consomme une valeur de l'ordre de 50 kWh/(m².an) de manière réglementaire (variable selon la région, la surface de la maison). On vient alors apporter une production d'énergie qui couvre cette consommation réglementaire.

Maison ou Bâtiment à Energie Positive - (nommé aussi BEPOS)

Cette maison est basée sur la performance RT 2012 améliorée de 20%. Cette maison consomme une valeur de l'ordre de 40 kWh/(m².an) de manière réglementaire (variable selon la région, la surface de la maison). On vient alors apporter une production d'énergie qui couvre cette consommation réglementaire. Cette conception représente le niveau de performance qui se profile pour la RT 2020 à venir.



La «pure» maison positive

C'est avant tout une Maison dite «Passive», c'est-à-dire ne nécessitant aucun système de chauffage !

Au départ, les concepts de maison passive et de maison bioclimatique sont nés dans les années 1970 pour nommer les habitations à très basse consommation. Grâce à une très bonne isolation thermique, à la ventilation de l'air via une double flux, à l'énergie solaire, aux apports internes gratuits (occupation humaine, apport des appareils ménager...), cette maison conserve une température ambiante douce tout au long de l'année.

Une maison passive est d'architecture assez compacte et doit être si possible orientée vers le sud, afin **d'engranger un maximum d'énergie solaire**. Pour réaliser une maison passive, il faut :

- ▶ Un besoin en chauffage inférieure à 15kWh/(m².an) - chauffage par les apports externes et internes. De cette façon, la maison n'a plus de consommation en chauffage, elle devient donc nulle.
- ▶ Etanchéité à l'air de 0.16 m³ / h.m² (soit 4 fois plus étanche qu'une maison BBC ou RT 2012)
- ▶ Une consommation d'énergie finale totale (eau chaude, ventilation, électroménagers, etc.) de 120kWh/(m².an).



Une « pure Maison Positive » consiste à couvrir le résiduel de consommation total par une production d'énergie, souvent en photovoltaïque. Cela implique donc de couvrir la totalité de la consommation de la maison par une production d'énergie. La maison est alors une « pure maison positive », elle devient autonome. En produisant même plus d'énergie qu'elle n'en consomme elle devient « Pure Positive ».



La bonne idée : Une maison «presque» Positive

Le réseau constructeurdemaison.net maîtrise parfaitement tous les concepts et les solutions permettant d'atteindre le niveau de performance souhaité.

Une bonne alternative est bien entendu d'ajouter, après coup, une production d'énergie (Ex : Panneaux Photovoltaïques) qui vous permettra alors de rendre votre maison Positive.

Produire de l'énergie

Il faut évidemment mettre en place les installations énergétiques qui vont permettre de créer de l'énergie pour générer de la chaleur et de l'électricité.

Les sources sont nombreuses comme les énergies issues du solaire et de l'éolien mais aussi d'autres données comme la mise en place d'isolants performants afin de garantir l'inertie du logement. De même, cette maison implique la mise en place de principes constructifs déjà utilisés pour les maisons passives comme la limitation de fenêtres au nord ou encore la mise en place d'une VMC double flux très performante.

Vous l'aurez compris par les explications ci-dessus, la différence entre une maison BEPOS et une « pure » positive correspond à une consommation de chauffage inexistante dans le deuxième cas. L'atteinte d'un tel niveau de performance nécessite des concessions sur la forme, sur l'exposition et sur la conception de la maison au sens le plus large. Enfin, le budget de construction nécessaire pour atteindre un tel résultat (maison sans chauffage) est très rarement rentabilisable.

C'est l'amélioration progressive des solutions techniques de bâti, de systèmes de chauffage, d'eau chaude, de ventilation et de mise en œuvre qui permettra petit à petit d'atteindre un tel niveau de performance rentable par rapport à une maison BEPOS.



PHILOSOPHIE
INNOVATION
RENOUVELABLES
SOURCES
AVENIR
DÉVELOPPEMENT DURABLE
ÉNERGIES
ÉLECTRICITÉ
ÉNERGÉTIQUE
COMBUSTIBLE
OPTIMISATION

Financer **votre maison**

Comprendre les différents **prêts immobiliers, taux et assurances**

Quand on souhaite faire construire une maison individuelle, la question du financement est un point crucial car cela représente une somme importante, qui ne peut se financer, dans la majorité des cas, que par l'obtention d'un prêt immobilier.

Il existe aujourd'hui de nombreuses solutions dans deux types de configuration avec un ensemble de solutions de prêts qui s'offrent à vous.

Ce guide fait le tour des prêts immobiliers qui existent pour vous apporter des informations utiles lors de votre projet de construction de maison.

En tant que locataire ou déjà propriétaire d'un bien, vous allez vous retrouver



Quelques informations **préalables**

Avant de prendre vos premiers rendez-vous avec votre banque ou courtier, vous devez vous constituer un dossier qui vous permettra de gagner du temps et d'apporter toutes les réponses à votre interlocuteur afin de faire avancer votre projet de construction de maison.

Pour vous prévaloir d'un prêt bancaire, vous devez bien évidemment percevoir des revenus réguliers et suffisants pour vous acquitter des futures mensualités. Par ailleurs, il est important de savoir qu'un emprunt ne peut dépasser 33% des revenus de votre foyer.

L'un des éléments qui pourra aider considérablement votre demande est la mise à disposition d'un apport financier personnel, parfois même exigé par les organismes bancaires.



| | |
|---|--|
| <h3>Prêt à taux zéro (PTZ+)</h3> | <p>Le prêt à taux zéro plus (PTZ+) est un prêt proposé par l'État qui a l'avantage d'être sans intérêt. Il est accordé sous certaines conditions aux personnes qui souhaitent devenir propriétaire de leur résidence principale, et sous réserve que cet achat concerne un logement neuf. Pour en bénéficier :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Etre en cours d'acquisition de sa résidence principale et ne pas être propriétaire d'une précédente résidence principale au cours des deux dernières années ; ▶ Respecter la réglementation thermique en vigueur (RT2012) ; ▶ Justifier d'un montant total de ressources inférieur ou égal au plafond fixé. |
| <h3>Le prêt relais</h3> | <p>Le prêt relais est un crédit de transition, ayant une durée de vie relativement courte (quelques mois, maximum 2 ans) pendant laquelle il sera possible d'acheter un nouveau bien alors que la vente du précédent n'est pas encore finalisée. Il s'agit d'une avance de trésorerie accordée par la banque sur le prix de vente du bien à venir. Cela permet de prendre son temps pour vendre le bien correctement et dans les meilleures conditions.</p> <p>Le montant d'un prêt relais est calculé sur la base de la valeur de la résidence actuelle. En général, les organismes accordent environ 70% de la valeur de la résidence en prêt relais. Par exemple, pour une résidence de 200 000 € estimée, le prêt relais sera compris entre 100 000 et 140 000 €.</p> |
| <h3>Le plan épargne logement (PEL)</h3> | <p>Le Plan d'Épargne Logement ou PEL a pour objectif de se constituer un apport personnel grâce à une épargne mensuelle obligatoire (45 € minimum). Par la suite, ce plan va faciliter le financement d'un projet immobilier.</p> <p>La durée du prêt est de 4 à 10 ans (non limitée). Le PEL peut se poursuivre et bénéficier de son taux d'intérêt d'origine, mais plus aucun versement n'est autorisé et la prime d'Etat n'est plus calculée. Dans ce cas, le PEL ne génère plus de droits à des prêts supplémentaires.</p> |
| <h3>Le prêt Action Logement</h3> | <p>Le prêt action logement (anciennement 1% Logement) est un prêt historiquement créé pour la participation des employeurs à l'effort de construction. Ceux-ci devaient consacrer 1% de leur masse salariale au financement de la résidence principale des salariés.</p> <p>Le prêt «Accession» d'Action Logement n'est pas accordé automatiquement. L'emprunteur doit s'adresser à l'organisme collecteur auprès duquel son entreprise verse sa participation à l'effort de construction ou à l'organisme collecteur le plus proche (CIL/CCI).</p> <p>Pour en savoir plus, vous pouvez consulter le site de Action Logement.</p>  |
| <h3>Le prêt fonctionnaire</h3> | <p>Le prêt fonctionnaire (peu connu) est une solution avantageuse accordée aux employés de la fonction publique. Il permet d'obtenir un taux d'intérêt avantageux de 4% durant les trois premières années, qui passe ensuite à 7% pour l'achat d'une résidence principale, ou de 9,75% dans le cadre d'un investissement locatif. A noter qu'il est possible de bénéficier de cette solution avec un taux d'intérêt fixe de 7% durant toute la période.</p> |

Le calculateur du prêt à taux zéro



Une calculatrice est à votre disposition sur notre site : www.constructeurdemaison.net.
Scannez le code !



Bien choisir **votre terrain**

Le choix de votre terrain est la base de votre projet de construction de maison

Le choix du terrain est un élément primordial dans le déroulement d'un projet de construction. Découvrons ensemble tous les éléments à prendre en compte pour faire le bon choix et se poser les bonnes questions.

1 CHOISIR L'EMPLACEMENT



Terrain isolé ou en lotissement

Voici une première question à se poser. Le terrain isolé donne en général plus de liberté sur le type d'habitation à mettre en place mais il faut se renseigner sur les frais de viabilisation qui peuvent être parfois assez onéreux. Le terrain en lotissement présente moins de surprise financière mais possède des règlements parfois lourds sur les choix esthétiques de la maison et implique une vue quasi systématique sur le voisinage.



Choisir un emplacement adapté aux enfants

Pour la sécurité, éviter les routes trop passantes, pour les besoins de l'enfant, privilégiez des lieux avec équipements et facilités à proximité (parc, écoles, centre de loisirs ...) ...



A proximité du terrain

En fonction de votre mode de vie, pensez à vérifier l'accessibilité de votre terrain à vos besoins (commerces, écoles, salles de sport, pharmacie, boulangerie ...) en faisant par exemple une liste de vos priorités. Pensez également à votre travail, à la distance à parcourir. Réfléchissez bien aux modes de transport dont vous pouvez avoir besoin et à ce qui existe près des terrains que vous visitez. Enfin, il peut être appréciable, selon les possibilités, d'être à proximité de vos amis et famille.

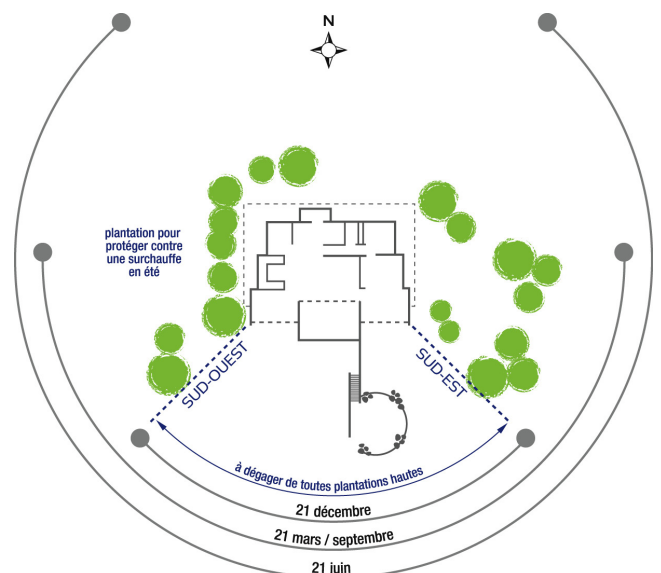


L'orientation

L'orientation de votre terrain est importante pour votre future construction. En sachant que l'idéal pour votre maison sera de placer le maximum de pièce de vie (salon, cuisine, etc.) au Sud-Ouest pour récupérer le maximum de chaleur en hiver. Les pièces de nuit sont à placer à l'Est pour éviter de dormir dans des pièces surchauffées.

En plein hiver, le soleil se lève près du Sud-Est et se couche près du Sud-Ouest, ce qui représente 1/4 des 360° d'horizon autour de nous.

En plein été, le soleil se lève au Nord-Est et se couche au Nord-Ouest en passant par le Sud couvrant ainsi les 3/4 de cet horizon. Seul le quart Nord n'est jamais touché.





Attention aux nuisances

Elles peuvent être sonores (liés aux transports à proximité, avion ou voiture), olfactives (si vous êtes proche d'une usine de déchets, décharge ou autre), visuelle (il faut se renseigner sur les futures constructions possibles autour de votre terrain), et de voisinage. Pensez à bien vérifier tout cela pour éviter les mauvaises surprises.



Les impôts locaux

Les impôts locaux (taxes foncière et taxe d'habitation) varient fortement d'une ville à l'autre. Pensez à vous renseigner sur les montants dans la commune du terrain qui vous intéresse par exemple en interrogeant les voisins. Sachez aussi que des statistiques sur les impôts locaux sont à disposition sur les sites www.impots.gouv.fr et www.collectivites-locales.gouv.fr.



La vue depuis le terrain

Choisissez un terrain avec une vue qui vous convient : campagne, ville, village, etc. Pensez bien à la manière dont vous implanterez votre maison sur le terrain et à la vue que vous aurez en fonction de cette implantation. Pensez aussi qu'avec un deuxième étage, vous aurez une vue plus en hauteur. Ou encore, considérez que si votre maison est construite sur la partie la plus haute du terrain, la vue sera plus dégagée.

2 CONSTRUCTIBILITÉ DU TERRAIN

Pour vérifier la faisabilité de votre projet, il faut s'assurer de la constructibilité du terrain à travers différents éléments.

Nature de votre projet

La forme, la surface ou encore la physionomie du terrain dont vous avez besoin dépendent directement de votre projet : maison avec sous-sol, plusieurs corps de bâtiment, plain-pied, étage, etc.

C'est pourquoi il vous est conseillé de réfléchir à vos besoins prioritaires concernant la conception de votre maison pour effectuer correctement la recherche du terrain.

Nature du sol

L'étude du sol de votre terrain peut être nécessaire selon la nature du projet de construction. Pour plus de sûreté, faite réaliser l'étude avant l'achat.

Cette étude permet d'identifier les risques liés à la nature du terrain et d'adapter les fondations en fonction.

Vous éviterez ainsi mauvaises surprises et surcoûts.

Viabilisation du terrain

En lotissement, les terrains sont déjà viabilisés. En terrain isolé par contre, il faut prévoir les raccordements manquants (eau, électricité, gaz, téléphone et Internet, évacuation des eaux usées ...)

Pensez à faire faire un devis pour ces raccordements parfois onéreux.

Relief du terrain / Altimétrie

Un terrain en pente peut entraîner un surcoût pour la réalisation d'un terrassement. Un terrain en pente se détecte à l'œil nu mais aussi grâce à d'autres indices : arbres, poteaux penchés ...

Accessibilité du terrain

Est-ce que le terrain est accessible en voiture ? Est-ce qu'il faudra faire des aménagements pour permettre l'accès aux engins de chantier (déboisement, dépierrage, etc.) ? Faudra-t-il demander un droit de passage au voisin ?



Bien choisir **votre terrain (suite)**

Il est également important d'obtenir un ensemble de documents utiles sur les règles d'urbanisme de la commune où le terrain se trouve.

| | |
|--|---|
| Certificat d'urbanisme | <p>Le certificat d'urbanisme est le premier document à obtenir. C'est un acte administratif à demander en mairie. Le formulaire de demande CERFA n°13410*02 est disponible sur le site vosdroits.service-public.fr.</p> <p>Délai d'obtention : 1 mois pour le certificat d'urbanisme d'information et deux mois pour le certificat d'urbanisme opérationnel.</p> |
| Le plan local d'urbanisme (PLU) | <p>Le PLU est le document d'urbanisme qui remplace le POS (Plan d'Occupation des Sols). Si une commune n'est pas dotée d'un PLU, il vous faudra donc demander le POS ou le cas échéant la carte d'urbanisme (document d'urbanisme simplifié). Le PLU contient les éléments suivants :</p> <p>Le rapport de présentation : c'est un état des lieux de la commune en termes d'environnement, d'habitat, de transports, d'économie, etc.</p> <p>Le projet d'aménagement et de développement durable : fixe les objectifs de la commune et ses actions.</p> <p>Le document graphique du règlement : c'est une carte de la commune divisant le territoire en zones : urbaines, à urbaniser, agricoles dites «zones A», naturelles et forestières dites «zones N».</p> <p>Le règlement : qui fixe la nature, la densité, l'implantation, la hauteur et l'aspect des constructions autorisées.</p> <p>Les annexes : qui indiquent les servitudes d'utilité publique, les réseaux d'eau potable et d'assainissement.</p> <p>Le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) détermine la surface constructible sur le terrain et est défini par l'article 14 du PLU.</p> |
| Règlement du lotissement | <p>Le règlement de lotissement fixe des règles d'urbanisme que les membres d'un lotissement se doivent de respecter (architecture des constructions, couleurs des façades, végétations, etc.). Le règlement de lotissement est valide 10 ans sauf en cas d'accord des propriétaires pour une prolongation.</p> |
| Cadastre | <p>Le cadastre correspond au registre public sur lequel sont inscrites avec précision les propriétés foncières d'une commune. Le cadastre ne détermine pas les limites exactes de la propriété mais les valeurs servant à déterminer notamment les impôts locaux. La plupart des plans de cadastre sont disponibles sur www.cadastre.gouv.fr.</p> |

Borner son terrain Déterminer les limites pour mieux construire

Le bornage permet de connaître précisément les limites du terrain pour éviter tout conflit avec les voisins. En lotissement, le vendeur à l'obligation de faire borner son terrain. Hors lotissement, ce n'est pas obligatoire, il faudra donc le faire.

Le géomètre expert est la seule personne habilitée à déterminer officiellement les limites d'une propriété. Le document fixant les délimitations sera ensuite déposé chez le notaire et publié au service de publicité foncière.

3 PASSEZ À L'ACTION

Vous connaissez maintenant les renseignements à prendre et les actions à mener avant de choisir un terrain, il est temps de passer à l'action !

L'achat d'un terrain est une vente classique et suit la même procédure que l'achat d'un logement. L'opération comporte la signature d'un avant-contrat et la signature de l'acte définitif de vente devant notaire. Comme pour tout achat de nature immobilière, on doit lire attentivement l'acte et bien vérifier qu'il n'omet pas l'ensemble des frais et taxes, la description exacte du terrain, la mention d'éventuelles servitudes, etc.

Frais notariés : Ce sont les mêmes que pour une vente immobilière classique : frais de formalités préalables, frais de notaire et, éventuellement, frais de négociation.

Droits d'enregistrement : 5,09 % du prix du terrain à payer au vendeur du terrain (notaire, agent immobilier, etc.) qui les reversera à l'administration fiscale.

Taxe d'urbanisme : Taxe Locale d'Équipement ou TLE (pour les communes de plus de 10 000 habitants), entre 1 % et 5 % de la valeur de la maison ; taxe départementale pour financer les conseils en architecture, urbanisme et environnement (CAUE) qui peut être votée par le Conseil général, plafonnée à 3 %.

Obligations du vendeur et de l'acheteur



Le vendeur a un devoir d'information. Il est tenu de communiquer à l'acheteur tous les renseignements qu'il détient concernant un terrain. Il a le devoir d'indiquer si un bornage a été fait en cas d'achat de terrain avec indication d'intention de faire construire. Il est également tenu d'informer l'acheteur sur les règles d'urbanisme applicable au terrain, les servitudes, etc.

Si le vendeur est un professionnel et si le terrain à bâtir est soumis à la TVA immobilière, c'est le vendeur qui est redevable de cette taxe. Cependant il est courant que la TVA soit répercutée dans le prix de vente, dans ce cas-là une compensation est faite sur le prix des droits d'enregistrement (qui passe à un taux inférieur de 0,715%).

La question que se pose souvent l'acheteur, c'est le délai pour faire construire. La seule disposition est une obligation de commencer les travaux dans un délai de deux ans après dépôt du permis de construire sous peine d'annulation de celui-ci. L'acheteur est par ailleurs tenu de régler les droits d'enregistrement.

Où trouver un terrain ?

terrainpascher.com

Retrouvez plus de 50 000 annonces de terrains à vendre sur toute la France !
www.terrainpascher.com



Concevoir votre maison

Le moment le plus intéressant ... La conception de votre maison

Il est évident qu'en vous entourant de professionnels de la construction de maison individuelle, vous serez entourés pour faire les bons choix et surtout savoir tout ce qui s'offre à vous. Il ne vous empêche pas de commencer à vous poser les bonnes questions en amont de l'étape la plus fatidique à savoir la conception de votre maison.

1 LE TERRAIN ET LA MAISON



Avant toute chose, le choix du terrain est un point très important.

Ce dernier conditionne en partie vos possibilités de construction tant en terme de budget qu'en terme d'esthétisme. Sans oublier que sa situation géographique doit répondre à vos attentes.

La situation d'un terrain en lotissement vous conviendrait-elle ?

Peut-être préférez-vous un terrain en diffus ?

Recherchez-vous l'isolement pour une grande tranquillité ou, au contraire, être entouré de voisins pour un quartier plein de vie ?

Le coût élevé du foncier engendre des surfaces de terrain de plus en plus petites. Il faut donc prêter attention à la géométrie du terrain. En effet, des distances minimales par rapport aux limites séparatives sont imposées dans le règlement d'urbanisme et dictent parfois les possibilités en matière de conception (largeur de façades, hauteur de construction, implantation des constructions, etc.).

Avez-vous des souhaits particuliers en matière d'architecture, d'esthétisme ? Si vous souhaitez un toit terrasse et une façade colorée, ne négligez pas le règlement d'urbanisme qui peut vous interdire ce type d'architecture.

2 LA CONCEPTION AVEC VOTRE CONSTRUCTEUR

Vous avez choisi votre terrain et travaillez sur la conception avec votre constructeur. Il est essentiel d'observer votre mode de vie, vos habitudes. Cela peut vous paraître anodin mais c'est la base d'une conception adaptée à vos besoins.

Il ne s'agit pas ici de réfléchir à l'architecture de votre maison mais bien à son fonctionnement, à son organisation intérieure.

Votre journée commence deux heures avant celle de votre conjoint(e) ? Il est important d'isoler la salle d'eau parentale de la chambre pour ne pas déranger l'autre. Un espace dressing peut venir créer un espace tampon. Pratique et fonctionnel.



**Le dressing
comme espace tampon**

Où prenez-vous vos repas ? En famille ? S'ils se déroulent dans la cuisine, celle-ci devra être assez grande pour accueillir un espace repas. Souhaitez-vous que celle-ci soit isolée du séjour ou davantage ouverte sur la pièce de vie afin de pouvoir surveiller vos enfants pendant que vous êtes derrière vos fourneaux ?

Peut-être préférez-vous l'isoler pour ne pas subir les nuisances notamment olfactives dans le reste de la maison ?



Différents types de cuisines



Pensez aussi à réduire l'espace de la cuisine en largeur légèrement pour créer un petit garde manger bien pratique.

La petite réserve

Votre famille est recomposée ? Vous partagez la garde de vos enfants ? Si c'est le cas, une partie de la maison sera donc occupée par intermittence.

Peut-être pourriez-vous prévoir « une aile » pour vos enfants. Cette solution vous permettra d'ouvrir ou de fermer cet espace en fonction de son occupation.

Chaque enfant doit-il avoir sa propre chambre ?

Souhaitez-vous un pôle enfant où nous pourrions prévoir une salle de bains et un espace dressing dédié à vos enfants ?

Toute cette analyse permettra à votre constructeur de cerner vos habitudes et de vous proposer une maison confortable adaptée à vos besoins.

Le constructeur est à votre écoute et sera un bon conseiller si vous lui donnez toutes les cartes en mains.

Concevoir **votre maison (suite)**

Les styles de maison **Faites le choix de votre extérieur**

Votre maison doit refléter votre personnalité, vos goûts. Quatre catégories se démarquent : l'architecture traditionnelle, actuelle, nature mais aussi les maisons d'architectes.



Quand on aime **les « traditions » ...**

Chaque région a sa propre identité. Une architecture dite traditionnelle reprend les codes régionaux en terme de volumétrie ou encore de colorimétrie.

Globalement, la France est coupée en deux grandes régions : Le nord et le sud Loire. Si votre projet se situe au nord de la Loire, votre toiture sera en ardoises ou en tuiles avec une pente de 35° voire 45° si vous souhaitez des combles aménageables. Si, au contraire, votre projet se situe au sud de la Loire, votre toiture présentera

une pente de 17° et sera recouverte de tuiles canal ou de tuiles romane.

Les teintes d'enduit de façade sont également marquées par l'identité régionale. Les teintes plutôt chaudes s'identifient davantage dans le sud du territoire français. Dans le grand ouest, les teintes dites pierre se déclinant vers un brun voire un rosé s'associent aux teintes bleues, plus froides. Contrairement à la région Provence-Alpes-Côte d'Azur où les teintes sont plus soutenues, plus chaudes comme la teinte ocre ou brique.

Cependant, au sein de chaque région, des secteurs peuvent se démarquer par leur histoire, par leurs habitants ou simplement par leur situation au sein de la région. Nous pouvons observer que certaines villes balnéaires ne présentent pas les mêmes codes architecturaux que les communes davantage dans les terres.

Malgré la tendance architecturale pour l'esthétisme contemporain, l'architecture régionale, qui a le mérite d'être intemporelle, répond aux attentes d'un grand nombre de personnes faisant construire leur maison.





Un style plutôt « Actuel »

Alliant la simplicité et l'efficacité d'une architecture traditionnelle et la modernité de notre époque, l'architecture actuelle joue sur la volumétrie, la couleur, les ouvertures de plus en plus grandes et sur les matières.

Ainsi pour moderniser votre maison, n'hésitez pas à allier les toitures traditionnelles – tuiles, ardoises – aux toitures terrasses pour apporter des volumes extérieurs différents qui pourront se faire également ressentir dans la volumétrie intérieure. Cette mixité apportera également une économie par rapport aux maisons à la toiture terrasse totale plus coûteuse.

Quant à l'esthétisme des façades, de la colorimétrie, les tendances se généralisent sur l'ensemble du territoire : dominante claire telle que le blanc cassé, avec des touches de couleurs plus soutenues telles que le gris anthracite, le carmin ou encore un apport de matières différentes comme le bois sur une partie de la façades ou sur un volume qui se détache. Cette mixité apporte du volume à la maison.

Cette architecture répond aux envies des adeptes de la décoration, des tendances architecturales.



Concevoir **votre maison (suite)**



Optez pour une « maison d'architecte »

Opter pour une maison d'architecte vous ouvre les portes de la maison sur-mesure. 100% à votre image, construction unique dessinée pour répondre à vos besoins, vos goûts, vos attentes, la maison d'architecte présente tous les avantages que vous pouvez attendre d'un projet de construction.

Votre maison pourra s'inspirer de l'architecture régionale tout comme présenter une image très contemporaine avec toiture-terrasse, volumétries extérieures variées, etc. Aussi bien l'esthétisme traditionnel que l'esthétisme actuel est assumé et approfondi au maximum.

La maison d'architecte est, aujourd'hui, recherchée par le plus grand nombre d'entre vous.





Et pourquoi pas **en mode « plus naturel » ?**



Les français ont de plus en plus la volonté d'un retour aux sources, au naturel. Le « fait-maison » a le vent en poupe. Les économies d'énergies sont également au cœur des attentes. La maison bois est en adéquation totale avec ces besoins : Production locale, matière première locale.

Une maison bois peut, bien entendu, avoir une architecture très moderne ou, au contraire, avoir un volume plus traditionnel selon vos souhaits et présente tout le confort attendu.

La multiplicité des revêtements extérieurs offre une large palette de possibilité en matière d'esthétisme de la façade : enduit extérieur, bois naturel, bardage composite coloré, revêtement extérieur métallique, etc. Classique ou contemporain, tout est possible.

De plus, la part de marché de ce type de construction est en perpétuelle évolution. Le construction bois respecte l'environnement avec une consommation d'énergie maîtrisée et peu élevée lors de sa production.



Concevoir **votre maison (suite)**

La personnalisation de votre façade

Il est aujourd'hui possible de se démarquer de la maison de son voisin et d'afficher un extérieur reflétant nos propres goûts. Au-delà du côté architectural, du côté structurel, qui peut être imposé par votre budget, par le règlement d'urbanisme, par le règlement de lotissement, etc., d'autres facteurs peuvent vous permettre de personnaliser votre maison, votre extérieur.

1 LA PORTE D'ENTRÉE



Un des premier choix à faire sera la porte d'entrée. C'est le produit de personnalisation par excellence. Blanc, gris ou colorée ? Panneau plein ou vitrée ? Largeur standard ou plus large ? Porte seule, un tiercé ou deux tiercés ? Imposte vitrée ? Les possibilités sont larges et les fabricants proposent de nombreux modèles, du classique ou plus moderne.

Aujourd'hui, la plupart des fabricants vous propose la porte de garage coordonnée à votre porte d'entrée pour une façade harmonieuse. Cependant, vous devrez choisir le type d'ouverture en amont du choix esthétique : basculante ? Sectionnelle ? Enroulante ? Coulissante ? Battante ?



2 LES MENUISERIES

Dans la continuité de la porte d'entrée, les menuiseries extérieures sont également personnalisables. Le premier élément à choisir est le matériau : Bois ? PVC ? Aluminium ? Ou encore mixte bois/alu ou PVC/alu ?

A noter que chaque matériau présente des performances différentes notamment du point de vue thermique. Second élément : la couleur. Aujourd'hui, les industriels proposent un nuancier standard assez large (beige, vert, gris, bronze, bordeaux, bleuté, etc.).



De plus, vos menuiseries peuvent être bicolore ce qui permet un coloris intérieur neutre et lumineux comme le blanc par exemple ou un revêtement bois pour son côté chaleureux et un coloris différent à l'extérieur tel qu'un bordeaux ou un bleu. Idéal pour coordonner vos fenêtres et baies vitrées à votre porte d'entrée.

3 LE REVÊTEMENT DE FAÇADE

Au-delà des équipements, le revêtement de façade joue un rôle important dans l'esthétique de votre maison. Un ton beige clair associé à quelques modénatures renverra une image traditionnelle contrairement à une façade au ton blanc cassé associé à un coloris gris anthracite.

Le côté bicolore peut donner une façade très graphique. Et puis, bien au-delà des couleurs d'enduit, il y a le choix du revêtement ; préférez-vous un enduit, plus traditionnel, ou jouer avec les matières tels que le bois, le métal, le synthétique qui apportera une pointe de modernité à votre façade ?

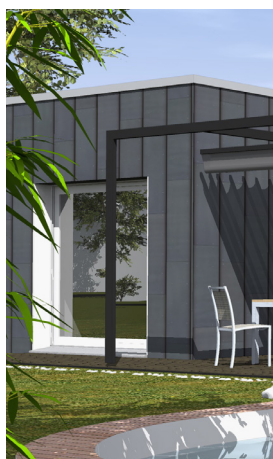
L'aspect chaleureux et moderne que peut apporter un bardage bois vous attire mais son entretien vous effraie ?

Certains fabricants d'enduits de façade ont développé une solution innovante : la matrice. Les nombreuses trames disponibles (pierre de taille, brique, bois, etc.) s'appliquent sur l'enduit. Ce procédé vous permet d'obtenir l'aspect recherché comme le bois par exemple tout en conservant la durabilité que peut offrir l'enduit traditionnel.

Le bardage



en plaque



métallique



en bois

L'enduit



Votre constructeur saura vous guider, vous orienter, vous proposer une gamme de produits pour que votre maison vous ressemble et reflète votre personnalité.

Concevoir **votre maison (suite)**

La personnalisation de votre intérieur

Après avoir réfléchi à la conception, l'agencement de votre maison, vous pouvez travailler sur la décoration de vos espaces intérieurs, sur l'ambiance.

1 LES PORTES INTÉRIEURES

Avant d'aborder la décoration en tant que telle, les portes intérieures sont des équipements aux finitions possibles multiples.

Tout d'abord, leur système d'ouverture : battante, coulissante ou à galandage ? Le bois reste le matériau dominant mais offre cependant de nombreuses possibilités de personnalisation : pleine, vitrée, rainurée, gravée, colorée, blanche, bois, etc.



2 LA CUISINE

La cuisine a un rôle de premier ordre en matière d'intérieur. C'est la pièce maîtresse de la maison. On la préfère fonctionnelle, conviviale, spacieuse et bien évidemment très pratique. N'hésitez pas à mixer les matières (laqué, mat, chrome, etc.) pour lui apporter profondeur et élégance. Vous souhaitez apporter des touches colorées ?

Préférez peindre les murs et choisir des meubles plus sobres. En effet, il est plus facile de repeindre les murs que de changer les meubles.



3 LA SALLE DE BAIN



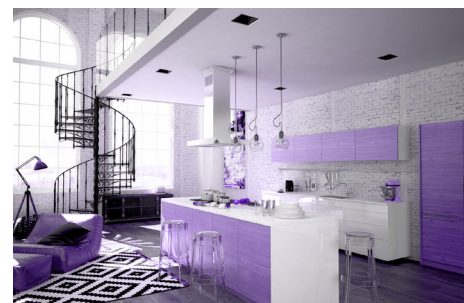
La salle de bains est également une pièce qui tient une place de plus en plus importante au sein de la maison. Il ne faut pas la négliger. Préférez-vous une baignoire à une douche ?

Une ambiance zen avec un carrelage imitation parquet et des couleurs neutres et naturelles ou au contraire une ambiance dynamique et colorée ?

4 LA DÉCORATION

Vous souhaitez une ambiance pop, une ambiance dynamique pour votre pièce de vie ? Travaillez sur les couleurs acidulées en contraste avec une couleur neutre comme le blanc, le gris. Ou, au contraire, vous recherchez une ambiance plus feutrée où les matières jouent un rôle important.

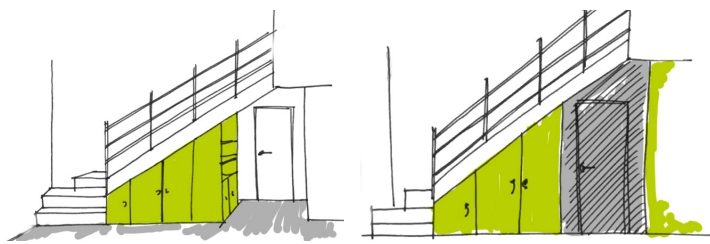
Ne négligez pas l'éclairage qui joue également un rôle important en terme d'ambiance intérieure. N'hésitez pas à multiplier les lumières d'appoints, d'ambiances. Les LED nous le permettent, leur faible consommation d'énergie ne fera pas exploser votre facture d'électricité.



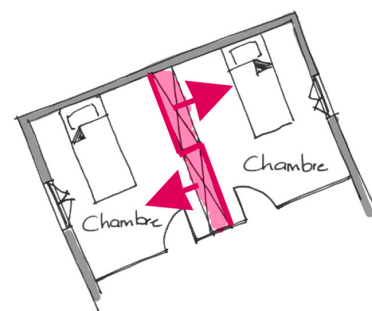
Autant de question à soulever que de possibilité de personnalisation. Votre intérieur doit être à votre image et ne ressembler qu'à vous.

5 QUELQUES IDÉES PRATIQUES POUR UNE ERGONOMIE RÉFLÉCHIE

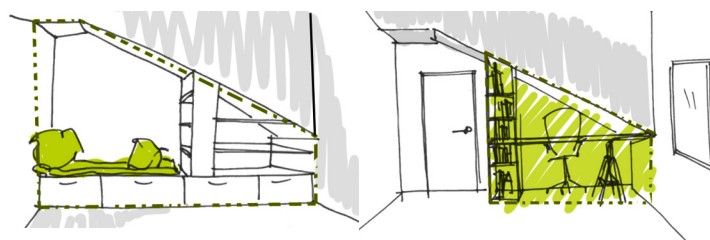
Votre intérieur doit être fonctionnel, pratique, ergonomique et présenter un minimum d'espace perdu. L'optimisation de chaque mètre carré doit être réfléchi.



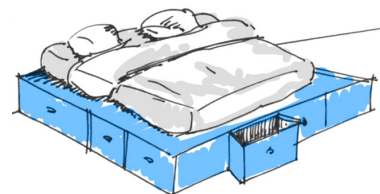
Deux chambres se trouvent côte-à-côte ? Prévoyez l'emplacement de placards disposés en quinconce comme peut l'être le yin et le yang.



Vous avez un escalier ? L'espace sous ce dernier peut devenir un espace de rangement, de bureau



Côté mobilier, les fabricants proposent aujourd'hui du mobilier gain de place favorisant les rangements malins et minimisent les espaces perdus.



L'aménagement de tous ces petits espaces peuvent être peu coûteux et apportera davantage de confort et de fonctionnalité à votre maison.

Suivre votre chantier

La construction démarre Quel suivi de chantier ?

Le projet est maintenant parfaitement fisselé. Il reste donc à le réaliser. Vous avez encore quelques actions à réaliser avant de laisser la main aux professionnels du bâtiment qui vont construire votre maison.

1 LA MAP (MISE AU POINT)



La mise au point est le rendez-vous préparatoire avant le démarrage des travaux. Lors de cette réunion, votre commercial vous présentera le conducteur de travaux qui sera chargé de suivre votre chantier.

Ce rendez-vous sert également à finaliser vos choix, notamment en terme de porte d'entrée, de référence d'enduit extérieur, d'équipements sanitaires et électriques, etc.

Lors de la mise au point, vous devrez justifier de votre prêt bancaire auprès de votre constructeur, fournir le plan de bornage de votre terrain.

2 LA PRÉPARATION DU TERRAIN

La préparation de votre terrain conditionne l'ouverture du chantier. Les travaux préparatoires à réaliser sur votre terrain sont à votre charge. Voici les points à traiter pour préparer au mieux votre terrain pour le démarrage du chantier :

Après avoir borné, débroussaillé, dessouché (si nécessaire), raccorder votre parcelle au réseau d'eau public, vous devrez réaliser un accès chantier.

- ▶ Débroussailler, dessoucher (si nécessaire) votre terrain
- ▶ Réaliser le bornage du terrain par un géomètre pour fixer les limites de propriétés
- ▶ Permettre l'accès au chantier
- ▶ Raccorder votre terrain au réseau d'eau

Par la suite, vous devrez également :

- ▶ Raccorder votre terrain au réseau électrique
- ▶ Raccorder votre terrain au réseau gaz
- ▶ Raccorder votre terrain au réseau des télécommunications
- ▶ Raccorder votre terrain pour l'assainissement



3 LE CHANTIER

Une fois le délai de rétractation ainsi que chacune des conditions suspensives purgés, le constructeur peut commencer les travaux. Le chantier sera suivi par le conducteur de travaux en charge de votre construction. Une visite hebdomadaire sera effectuée par ses soins.

Le rôle du conducteur de travaux est de vérifier que les travaux se déroulent dans les délais prévus, que les prestations des sous-traitants répondent aux règles de l'Art. Il est également chargé de la coordination entre les différents intervenants.

Pendant toute la durée du chantier, il est important de noter que la maison est sous la garde du constructeur qui en est le responsable ce qui implique que vous n'avez pas accès au chantier.

Cependant, chaque appel de fond est précédé d'une visite chantier afin, notamment, que vous puissiez constater l'avancement des travaux. Toutefois, sur votre demande, des visites chantier peuvent être programmées en dehors des appels de fond auprès de votre conducteur de travaux.



4 LA RÉCEPTION

La réception signifie, notamment, que vous récupérez la garde de la maison. C'est également le départ de toutes les garanties : garantie de parfait achèvement ; garantie de bon fonctionnement ; garantie décennale.

Réceptionner l'ouvrage ne signifie pas pour autant accepter des malfaçons ou des défauts. La réception peut être effectuée avec des réserves. Dans ce cas, vous fixez un délai avec le constructeur pour lever les réserves, c'est-à-dire que le constructeur a 8 jours par exemple pour venir faire les modifications ou apporter les compléments spécifiés sur le procès verbal de réception. Si la réception se déroule sans réserves, vous devez alors libérer le solde restant à payer au constructeur.



Organiser votre déménagement

Une fois votre maison bien achevée, il faut vous concentrer sur un aspect moyennement plaisant et pourtant indispensable : le déménagement. Selon vos moyens et le volume de votre mobilier, vous pouvez choisir de faire appel à un professionnel du déménagement ou l'effectuer vous-même. **Voici ce qu'il faut prévoir dans chacune de ces options.**

Par une entreprise

Au moins trois mois avant votre départ

- ▶ Contactez une entreprise proche de chez vous
- ▶ Exigez un devis à domicile
- ▶ Demandez une assurance
- ▶ Demandez à faire le point sur vos garanties

Juste avant le déménagement

- ▶ Préparez votre mobilier (débranchez les cadres, débranchez les appareils, videz vos meubles ...)
- ▶ Réservez le stationnement prêt de votre lieu de déménagement et/ou domicile
- ▶ Faites vos cartons

Par vous-même

- ▶ Louez une camionnette ou camion (il faut estimer correctement le volume nécessaire pour votre déménagement).
- ▶ Emballez correctement vos biens
- ▶ Marquez chaque carton avec le nom de la pièce à laquelle il est destiné

Vos démarches administratives

Votre banque : Communiquez votre nouvelle adresse

Votre logement : Si vous êtes locataire, pensez à votre préavis de départ.

Vos abonnements :



Électricité, gaz : Informez de votre déménagement les fournisseurs d'énergie et prenez rendez-vous pour le relevé des compteurs.

Eau : Informez de votre déménagement, résiliez votre contrat et prenez rendez-vous pour le relevé des compteurs.

Téléphone fixe, Internet, télévision : Adressez-vous à l'opérateur gérant la ligne pour un transfert ou une résiliation

Téléphone mobile : Informez votre opérateur de votre nouvelle adresse.

Votre famille : Pour assurer la continuité de vos prestations sociales, inscrire vos enfants à l'école, bénéficier d'une prime au déménagement, il faut bien penser à prévenir la sécurité sociale, la complémentaire santé, la CAF (pour les allocations familiales et l'aide au logement)

Vos impôts : Il faut déclarer le changement de domicile soit par Internet soit sur la déclaration des revenus.

Vos papiers : Vous pouvez faire changer l'adresse sur votre carte d'identité (ce n'est pas obligatoire mais c'est gratuit), idem pour le passeport. Concernant votre carte d'électeur, il faut vous inscrire à la mairie de votre domicile. Enfin, il est obligatoire de faire la modification sur votre carte grise et de prévenir votre assurance.



Listing des démarches

Pour vous aider dans toutes les formalités et les préparatifs à effectuer dans les mois, puis les semaines, voire les jours qui précèdent le grand départ, checkez la petite liste ci-dessous.

Bien avant le déménagement

- Rechercher un déménageur (si choix sélectionné)
 - Faire établir plusieurs devis
 - Fixer la date du déménagement avec l'entreprise
 - Remplir la déclaration de valeur
 - Vérifier l'assurance des biens transportés et leur valeur
- Faire un point avec mon conseiller bancaire
- Prévenir le propriétaire du logement ou le syndic de mon départ
- Fixer une date pour l'état des lieux avec le propriétaire
- Demander le montant de la prime éventuelle de déménagement à mon employeur
- Rechercher les nouvelles écoles ou crèches pour les enfants et les inscrire
- Prévenir la crèche ou l'assistante maternelle actuelle (attention au préavis)
- Organiser l'emménagement (contacter le peintre, le plombier...)



Au moins deux semaines avant le déménagement

- Résilier mon contrat de fourniture d'électricité ou gaz et en établir un pour mon nouveau logement
- Faire transférer mon compte bancaire dans ma nouvelle agence
- Résilier le contrat du service des eaux et en établir un pour mon nouveau logement
- Demander le transfert ou résilier mon abonnement au téléphone pour le lendemain du déménagement
- Faire installer le téléphone à ma nouvelle adresse
- Demander à La Poste la réexpédition automatique de mon courrier
- Demander la résiliation ou le transfert de mes autres abonnements (ADSL, câble, presse ...)

Au moins deux semaines avant le déménagement

- Informer mon assureur habitation et automobile de ma nouvelle adresse
- Assurer mon nouveau logement
- Réserver un emplacement pour le camion de déménagement

Après l'emménagement

- Faire modifier la carte grise de mon véhicule (dans le mois qui suit)
- Demander la prime de déménagement à la caisse d'allocations familiales (dans les six mois qui suivent)
- Effectuer les démarches pour obtenir de nouveaux papiers : (carte d'identité, passeport, carte d'électeur, permis de conduire)

Communiquer ma nouvelle adresse

- A mon employeur
- A la Sécurité sociale
- A ma caisse d'allocations familiales
- A mon assureur maladie
- A ma caisse de retraite
- Au pôle emploi
- Au centre des impôts
- A la recette des impôts
- A la mairie pour m'inscrire sur les listes électorales
- Au bureau ou centre du Service national (si moins de 25 ans)



Entretien **vo**tre maison

Maintenant que votre maison est livrée, que vous êtes bien installé, il faudra penser à l'entretenir tout au long des années. Une maison a besoin d'être soignée, bichonnée pour éviter qu'elle se détériore. Voici quelques conseils pour entretenir correctement votre maison.

1 ENTRETIEN DU BÂTI

A l'extérieur :

- ▶ **Façade** : Tous les 3 ans et selon l'état de salissure, nettoyez à l'eau et traitez contre les mousses. Tous les 10-15 ans, il faudra faire une réflexion de l'enduit
- ▶ **Toiture** : Tous les ans, retirer les feuilles mortes des gouttières, lavez la couverture ...
- ▶ **Menuiseries extérieures** : Utilisez une éponge non abrasive avec de l'eau tiède et un détergent inerte puis rincez (tous les 6 mois environ)

A l'intérieur :

- ▶ **Menuiseries intérieures** : A nettoyer tous les 6 mois
- ▶ **Sols intérieurs** : Pour un parquet, le vitrifier tous les 3 ans. Le reste des sols s'entretiennent régulièrement
- ▶ **Revêtements muraux** : Réfection des peintures tous les 5 ans
- ▶ **Equipements sanitaires** : Refaire les joints silicone de votre baignoire, douche, lavabo, évier etc.

2 ENTRETIEN DE L'ÉQUIPEMENT

- ▶ **Assainissement individuel** : Tous les 3 mois, inspecter la fosse et vérifier l'absence de corrosion. Tous les ans, retirer ce qui pourrait colmater les réseaux ; dès que nécessaire, faire vidanger votre fosse dès que la hauteur de boue atteint la moitié de la hauteur totale de la fosse
- ▶ **Ventilation mécanique** : Tous les 6 mois, nettoyer les grilles de bouches d'extraction ; tous les ans, vérifier le fonctionnement de la VMC
- ▶ **Energie solaire** : Tous les ans, faire vérifier les panneaux par un professionnel
- ▶ **Energie électrique** : Hormis le dépoussiérage des émetteurs, le chauffage électrique ne nécessite pas d'entretien à proprement dit par un professionnel.
- ▶ **Energie thermodynamique** : Tous les ans, faire réviser la pompe à chaleur par un professionnel
- ▶ **Energie bois** : Tous les ans, faire réviser le poêle et ses réglages par un professionnel. Pour une cheminée, 2 fois par an, faire réviser le conduit de fumée
- ▶ **Energie Gaz** : Pour tout type de chaudière, faire réviser par un professionnel tous les ans



3 GESTES MALINS

Economiser l'eau :

Les fuites entraînent un gaspillage d'eau et donc d'argent : elles correspondent à environ 15 à 20% de la consommation d'eau d'un ménage.

- ▶ **Une douche plutôt qu'un bain** : Une douche consomme environ 70% d'eau en moins.
- ▶ **Le classement énergétique** : Les lave-linges et lave-vaisselles sont classés de A à G du plus au moins économe en eau. Le prix des modèles les mieux notés est plus élevé, mais l'investissement est vite rentabilisé : entre la classe A et la classe C, on économise jusqu'à 7 m³ sur sa consommation annuelle.
- ▶ **Le réducteur de débit** : Vissé entre le flexible et la pomme de douche, il réduit le débit d'eau de moitié tout en gardant la même pression de jet. Vous pouvez ainsi baisser le débit de 25 à 10 l/min.



Contrôler la consommation de chauffage :

Chaque degré en moyenne donne une économie entre 5% et 7%. Surchauffer coûte cher. Trouvez le juste milieu ! Pensez à fermer les volets dès que la nuit tombe, ils représentent une couche supplémentaire de «protection» entre l'air froid et vous. Lorsque vous aérez, coupez le chauffage et aérez d'un coup en ouvrant les fenêtres en grand pendant 2-3 minutes, plutôt que de laisser entrebâillés pendant un quart d'heure. Eviter de couper le chauffage dans une pièce quand vous n'y êtes pas (par exemple une chambre) pour le rallumer quelques temps avant d'y retourner. On use plus d'électricité à réchauffer une pièce en la passant par exemple de 15 à 20 °C qu'en laissant le chauffage à une température moyenne toute la journée.

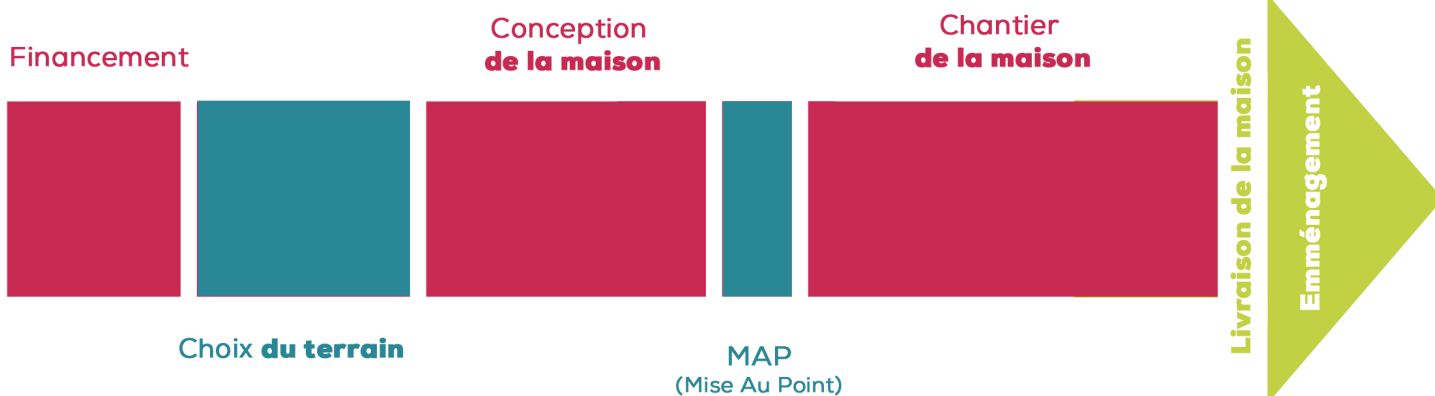
Contrôler la consommation électrique :

- ▶ **Ne laissez aucun appareil électrique en veille** : Débranchez vos appareils dès que vous ne les utilisez plus. La veille peut représenter jusqu'à 10% de votre facture d'électricité.
- ▶ **Le classement énergétique** : Choisissez des appareils à basse consommation. Les appareils de catégorie A sont plus chers, mais consomment jusqu'à 10 fois moins.
- ▶ **Utilisez des ampoules basse consommation** : Remplacez vos ampoules traditionnelles par des ampoules à économie d'énergie (ampoules basse consommation, ampoules LED) qui durent trois fois plus longtemps et consomment trois fois moins. Pensez également à profiter au maximum de la lumière du jour...gratuite !
- ▶ **Entretenez votre réfrigérateur** : Dégivrez régulièrement votre réfrigérateur avant que la couche de givre n'atteigne 3 mm d'épaisseur, ce qui vous permettra d'économiser jusqu'à 30% de sa consommation d'électricité. En nettoyant régulièrement le radiateur de votre appareil, vous réaliserez des économies d'électricité et sa durée de vie en sera allongée.
- ▶ **Utilisez votre congélateur de manière optimale** : Le rendement optimal de votre congélateur est obtenu quand il est au 3/4 plein. En fait, le froid s'auto entretient en quelque sorte grâce à ce que contient votre congélateur. Pour faire en sorte qu'il soit toujours au 3/4 plein alors qu'il est vide vous pouvez ajouter des bouteilles d'eau remplies à moitié (Ne remplissez pas complètement la bouteille, car elle risquerait d'exploser quand l'eau gèlera).
- ▶ **Utilisez votre plaque électrique de manière optimale** : Si vous utilisez une plaque électrique, éteignez la plaque 5 minutes avant la fin du temps réel de cuisson. Il y aura assez de chaleur emmagasinée dans la plaque pour finir la cuisson.

Les étapes de votre projet

Récapitulatif du déroulement de votre projet

Pour résumer ce guide, voici la frise présentant un projet de construction classique de A à Z. Les délais peuvent varier selon votre projet et ses spécificités. Cela vous sera présenté lors de vos rendez-vous avec votre constructeur.



Votre constructeur **vous accompagne**

Votre constructeur **présent à chaque étape**

Pour bien comprendre chacune des étapes de votre projet de construction, n'hésitez pas à prendre contact avec l'un de nos constructeurs présents partout en France. Retrouvez toutes leurs coordonnées sur le site www.constructeurdemaison.net, site vous proposant un ensemble de services autour de la construction de maison individuelle.



Un réseau de constructeur de maisons individuelles dans toute la France pour faire votre choix en toute tranquillité.



Des modèles, réalisations et plans de maisons disponibles dans de nombreux styles différents.



Des milliers d'annonces de terrains et de terrains + maisons combinés avec prix complet.



Des informations fiables et qualitatives autour du monde de la construction : normes thermiques, financement, déco ...



Des guides complets et gratuits à télécharger sur le site concernant le monde de la construction en détail.

Un site Internet dédié
pour tout savoir et tout comprendre

www.constructeurdemaison.net



constructeur
de maison .net

le portail Web des constructeurs de maisons individuelles en France


egoïne
CARAÏBE
CONSTRUCTION EN BOIS
& GÉNIE CIVIL

