

## DOSSIER : LES ETAPES CLES DE VOTRE CONSTRUCTION : Construire en toute sérénité

Sommaire :

**Introduction**

**PARTIE I. Calculer son budget global**

**PARTIE II. Trouver son terrain**

**PARTIE III. Préparer son projet de construction**

**PARTIE IV. La construction**

**Conclusion**

## **PARTIE IV. La construction**

Dans la partie III Préparer son projet de construction, nous avons vu la partie la plus motivante certainement pour vous : créer votre maison !

Vous avez défini clairement vos besoins - en réalité avec votre budget – et vous êtes ouvert à l'éco-construction. Accompagné de professionnels, votre maison est la mieux adaptée à votre budget et à votre terrain.

Sécurisé par le contrat de construction, vous avez obtenu votre financement global et complet de votre projet. Les délais réglementaires sont écoulés et vous avez obtenu toutes les autorisations pour débiter votre construction. Voyons maintenant ensemble comment votre chantier va s'organiser.

### **4.1 Les démarches liées à votre construction :**

#### 4.1.1 L'obtention du permis de construire

Sachez que vous ne pourrez pas entamer le chantier avant l'obtention du permis de construire. Une fois obtenu, veillez à ce que le permis de construire soit affiché très visiblement sur le terrain, et ce pendant toute la durée du chantier, afin de respecter l'Article R.424-15 du Code de l'Urbanisme. De plus, l'affichage du permis sur le chantier conditionne le départ du délai de 2 mois durant lequel doit s'exercer le recours éventuel d'un tiers ayant intérêt à agir.

Avant l'ouverture du chantier, il faut attendre :

- L'obtention de votre permis de construire
- Les 2 mois de délai de recours de tiers
- Un mois supplémentaire pendant lequel l'administration peut faire annuler votre permis
- La signature de l'acte de vente de votre terrain

En résumé, il faut attendre 3 mois après l'obtention de votre permis de construire (3 mois à partir du jour d'affichage de votre permis sur le terrain) ET être propriétaire de votre terrain.

## 4.1.2 Les demandes de raccordement de votre terrain :

### ➤ Eau :



Commencez déjà par prendre contact avec la mairie de votre lieu de construction : elle vous orientera ensuite vers les bons interlocuteurs. Vous remplirez un formulaire de demande de raccordement où vous stipulerez le nombre de personnes vivant dans la future maison, le type d'installation souhaitée et l'emplacement du futur compteur d'eau. Un devis vous sera adressé. Comptez environ 2 mois pour instruire votre dossier.

N'oubliez pas de préciser qu'il faut **une installation avec un col de cygne** ! Les équipes de chantier en auront besoin pour couler les fondations, c'est important.

Comme pour tous les raccordements (eau, EDF, télécom...), pour établir votre devis, votre interlocuteur vous demandera une liste de documents:

- Plan de situation
- Plan de cadastre
- Plan de masse avec la localisation souhaitée du compteur d'eau

Normalement, vous avez tous ces documents en main puisqu'ils ont fait partie de votre dossier de demande de permis de construire. Sachez aussi que de plus en plus de démarches peuvent se faire à distance.

**IMPORTANT !** Ne signez pas votre devis tant que :

- Vous n'êtes pas propriétaire du terrain
- Vous n'avez pas obtenu votre permis de construire
- Vous n'avez pas laissé passer les 3 mois de délais après l'affichage du permis de construire
- Votre constructeur ne vous a pas donné le feu vert

De façon générale, demandez conseil à votre constructeur pour savoir si vous avez le feu vert pour signer votre devis. Notez qu'il peut être judicieux de faire établir un devis pour l'ouverture du compteur d'eau un peu avant. Cela ne vous engagera pas mais vous permettra

de gagner du temps puisque vous n'aurez plus qu'à signer le devis lorsque vous serez prêt. De toute façon, il faudra passer par la case devis !

➤ **EDF :**

Enedis s'occupe de tout ce qui touche au réseau (branchement et éventuels travaux d'extension du réseau public de distribution).

Les travaux sur votre installation électrique intérieure et les travaux à effectuer sur votre propriété, tels que la pose d'un fourreau dans une tranchée pour faire passer le câble de

branchement électrique, sont de votre responsabilité et à votre charge (constructeur). Vous devez faire effectuer les travaux électriques par un installateur électrique, conformément à la norme NF C15-100.

Vous pouvez gérer vous-même les démarches relatives à votre raccordement en adressant votre dossier directement à Enedis <https://connect-racco.enedis.fr/prac-internet/login/>

À noter : Si votre maison se situe dans une zone qui n'est pas desservie par Enedis mais par une entreprise locale de distribution, cette dernière a la responsabilité de votre raccordement.

Lors d'une demande de raccordement, Enedis établit en général 2 propositions de raccordement.

- L'une vous est envoyée. Elle indique le montant de la contribution qui vous est demandée pour la réalisation des travaux de branchement. Ces travaux permettent de relier votre installation électrique au réseau public, existant ou à créer.
- L'autre est adressée à la commune devant délivrer l'autorisation d'urbanisme relative à votre projet. Elle précise le montant de la contribution qui lui est demandée pour la réalisation des travaux d'extension ou de renforcement du réseau éventuellement nécessaires à votre raccordement. Selon sa politique d'urbanisme, votre commune peut mettre à votre charge tout ou partie de sa contribution. Cette refacturation intervient lors de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme relative à votre projet.

S'il s'agit d'un raccordement simple, c'est-à-dire d'un branchement entre l'installation électrique intérieure d'un bâtiment et le réseau public de distribution d'électricité, il faut



compter environ 2 mois. Ce délai prend effet à compter de l'acceptation de la proposition de raccordement et du règlement de l'acompte. Si le raccordement de votre maison nécessite des travaux d'extension du réseau public de distribution (allongement ou renforcement), ce délai peut atteindre 6 mois.

## ➤ **Télécom :**



Cela consiste à relier le réseau de télécommunications public à une habitation afin que son occupant puisse ensuite souscrire à des offres commerciales de téléphonie et d'internet.

Selon la complexité des travaux à effectuer, le raccordement peut parfois prendre jusqu'à plusieurs mois, c'est pourquoi il est conseillé de faire une demande de raccordement dès que vous avez connaissance de votre date d'emménagement.

Les étapes de demande de raccordement :

1. Vous faites votre demande de raccordement sur le site Orange (en pensant à vous munir du numéro de permis de construire)
2. Une fois le dossier complet, il est transmis aux services techniques Orange
3. Orange vous contacte pour une étude personnalisée de votre dossier
4. Les travaux sont réalisés
5. Le raccordement est effectué et vous pouvez souscrire à une offre commerciale chez l'opérateur de votre choix

### 4.1.3 Assurer votre construction :

Avant même le démarrage des travaux, vous devez souscrire à une assurance dommages-ouvrage. Elle vous garantira le remboursement et la réparation des dommages après la réception du chantier et cela avant qu'une décision de justice ne soit prise. La garantie de livraison vous assure qu'un organisme agréé se porte caution de votre constructeur, dans l'hypothèse où il ferait faillite avant la fin des travaux. Ceci vous assure que vos travaux pourront être menés à terme.

Ces garanties sont déjà incluses dans votre contrat de construction !

## 4.2 La construction en elle-même: Les travaux

### 4.2.1 Le déroulement du chantier :

❖ Le gros œuvre comprend :

– le terrassement et les fondations:

La première grande étape du chantier commence par un terrassement. Le sol est nivelé, préparé à accueillir les fondations et les tranchées des réseaux sont creusées. Les fondations seront réalisées en fonction de la nature des sols. Elles seront de faible profondeur si le sol est stable. Mais elles peuvent descendre bien plus profondément pour assurer la stabilité de votre maison.



– le soubassement et le plancher :

Le soubassement lui aussi dépend de votre projet. On trouve en général un terre-plein, un vide sanitaire de 20 à 80 cm ou un sous-sol. Ne croyez pas que le vide sanitaire soit obligatoire ! Ce n'est que l'étude de sol réalisée par un professionnel qui permettra d'apprécier quelles fondations sont nécessaires à l'assise de votre construction. Le plancher quant à lui, qu'il soit en bois ou en béton (tout dépend encore une fois de la nature de votre sol et de la thermique choisie) deviendra ensuite le support de votre futur plancher.



## – les murs :

La mise hors d'eau est la deuxième grande étape de votre chantier. Elle consiste tout d'abord à monter les murs porteurs. Ce sont les murs extérieurs et les murs de refend. Cette étape est plus ou moins rapide suivant la technique constructive utilisée. Les ouvertures accueillant vos menuiseries extérieures sont créées en même temps, donnant forme à votre future maison !



## – la charpente :

Il existe trois types de charpentes principaux : les charpentes traditionnelles, les charpentes industrielles (ou à fermettes) et les charpentes pour toit plat. Avec la charpente industrielle, l'utilisation de vos combles sera réduite mais c'est économique !. Si vous optez pour une charpente traditionnelle, vous pourrez aménager les combles.

## – la toiture :

C'est alors au tour du couvreur d'intervenir afin de poser le pare-pluie assurant l'étanchéité ainsi que les tuiles ou un revêtement EPDM pour les toitures plates. Et si vous souhaitez en installer, c'est le moment de poser les panneaux solaires !



– les menuiseries (portes et fenêtres)

Les menuiseries extérieures sont posées ensuite dans les pré-cadres laissés au niveau des murs. On dit alors que la maison est mise "hors d'air".

Quand vous définissez les ouvertures souhaitées sur votre plan, n'oubliez pas de prendre en compte la Réglementation Thermique 2012. Celle-ci impose que la surface vitrée minimale soit égale à un sixième de la surface de la maison, afin de profiter des apports solaires, énergie gratuite et renouvelable !

Le choix des menuiseries extérieures est donc esthétique, mais permet également d'assurer l'isolation thermique de votre maison.

Vous pouvez, à présent, souscrire auprès de votre assureur, une assurance habitation pour la mise **hors d'eau et hors d'air** de votre habitation.

❖ Le second œuvre comprend :

– l'isolation :

Une bonne isolation est essentielle et nécessaire pour réaliser des économies de chauffage. Elle peut-être intérieure, extérieure ou intégrée au matériau utilisé.

L'isolation intérieure est la moins chère. Mais elle comporte plusieurs désavantages, même si elle est couramment utilisée. Sa mise en œuvre est plus longue et vous aurez une perte de surface à l'intérieur. Il est aussi possible que vous ayez des ponts thermiques qui feront gonfler les factures d'électricité.

L'isolation intégrée permet surtout une plus grande rapidité de mise en œuvre. Elle fait alors partie du matériau de construction de la maison. Même si on décèle moins de ponts thermiques, il en subsiste quelques-uns.

L'isolation par l'extérieur, bien que plus chère que les autres isolations et avec une mise en œuvre aussi longue que l'isolation intérieure, comporte de nombreux avantages. Avec elle, pas ou peu de ponts thermiques, inertie thermique dans les murs et gain de place à l'intérieur.

– les cloisons :

Lorsque les cloisons intérieures sont posées, c'est toute la maison qui prend forme et les différentes pièces sont enfin délimitées. Vous pouvez réaliser ces cloisons avec différents systèmes de construction. On les trouve essentiellement en placoplâtre aujourd'hui. Mais vous pouvez également trouver des cloisons alvéolaires, ou en verre pour apporter davantage de



luminosité dans une pièce (pavés de verre, verrière d'atelier), ou encore à mi-hauteur pour les mêmes raisons.

Il semble important de préciser qu'une bonne isolation phonique doit être réalisée sur certaines de ces cloisons, afin d'apporter un confort maximal aux occupants !

## - la plomberie

La plomberie est une étape importante qui va permettre l'alimentation en eau de la cuisine et de la salle de bain. Dans un premier temps, le plombier met en place le réseau de tuyauterie et d'évacuation. Cela peut se faire précédemment, au moment où la dalle est mise en oeuvre. Il intervient ensuite sur le chantier afin d'installer le chauffe-eau, les sanitaires et la robinetterie. Le réseau de gaz et de chauffage est réalisé en même temps. Dans certains cas, le chauffage est réalisé par le plombier. Il peut aussi être réalisé par un chauffagiste.



## - l'électricité :

En parallèle de la plomberie, les réseaux pour l'électricité peuvent être mis en place dans des gaines avant que la dalle ne soit coulée. Il sont ensuite raccordés au cours de la pose des cloisons. L'électricien met alors en place le compteur et le disjoncteur. Viennent ensuite les prises et interrupteurs, les sorties pour les lumières et éventuellement les volets roulants.



DURABLE

- la ventilation :

Pour garantir un air sain dans votre maison, le renouvellement de l'air est indispensable. La pollution de l'air intérieure est de plus en plus étudiée au niveau national. Des campagnes de mesures sont effectuées dans les établissements recevant des enfants de moins de 6 ans et les écoles par l'observatoire de la qualité de l'air. Elles doivent être étendues aux lycées, établissements sociaux et médico-sociaux.

En effet, contrairement à ce que l'on pourrait penser, l'air intérieur est généralement plus pollué que l'air extérieur. Ceci est dû au fait que les polluants sont "piégés" à l'intérieur, notamment les COV (Composé Organique Volatile). On peut ainsi noter le cas du formaldéhyde (entre autres : Benzène, Toluène, Xylène,...), classé comme "cancérigène certain" et que l'on trouve un peu partout : tabagisme, combustion de la cheminée, colle, encens, produits cosmétiques et dans la plupart de nos meubles. En ce qui concerne les produits de décoration et de construction, ils doivent dorénavant présenter obligatoirement une étiquette indiquant leur niveau d'émission en polluants volatils.

La ventilation double flux permet de :

- diminuer la consommation de chauffage puisque l'air qui entre est plus chaud et doit donc être moins chauffé
- On gagne en confort puisqu'il est plus agréable d'avoir de l'air entrant à 10°C plutôt qu'à -5°C.
- La qualité de l'air entrant est très bonne qualité grâce à la filtration des pollens, spores, moisissures, particules fines et bactéries.
- Les bruits de l'extérieur sont considérablement réduits puisqu'il n'y a plus d'entrée d'air au-dessus des fenêtres.
- Compatible avec les puits canadiens, elle permet une réelle rentabilité énergétique et offre la possibilité d'un rafraîchissement en été



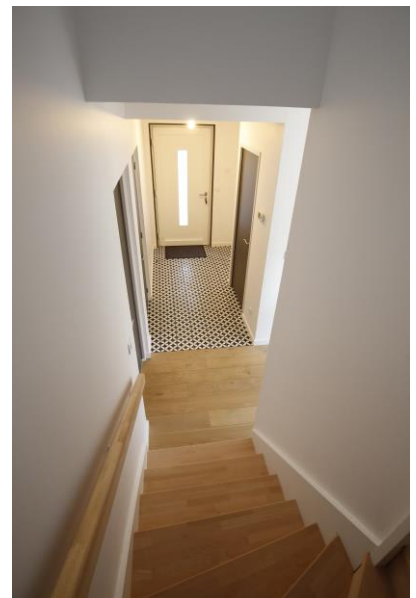
## ❖ les finitions :

La finition d'une maison est généralement réalisée par des artisans, mais certaines de ces tâches (peinture, tapisserie, etc.) peuvent également être réalisées par vos soins si vous le souhaitez.

La maison a pris forme, elle est presque terminée, mais il lui manque encore certains éléments essentiels. La pose de la cuisine et des éléments de salle de bain peut elle aussi nécessiter l'intervention d'un artisan qualifié. Comptez un peu de marge sur le délai de livraison de la cuisine. N'hésitez pas à prendre de l'avance sur cette étape. Les menuiseries intérieures seront également à mettre en place : portes, escaliers, garde-corps, plinthes.

### Les revêtements de sol

Une fois choisis, les revêtements de sol peuvent être posés. Carrelage, carreaux de ciment, parquet flottant ou massif, lino, béton ciré, moquette, il y en a pour tous les goûts et pour tous les types d'utilisation ! Dans les pièces humides, cuisine et salle de bain, posez un revêtement qui résistera correctement à l'eau et sera facilement lessivable. Pour les pièces à vivre et les chambres, misez sur un revêtement chaleureux et confortable mais néanmoins facile d'entretien.



## Les revêtements muraux

Les différents types de revêtements muraux ne manquent pas non plus ! La peinture est l'un des revêtements muraux les plus couramment utilisés. Ceci est dû à son application très simple qui permet un rafraîchissement régulier ! La tapisserie, à la mode ces dernières décennies, fait de moins en moins d'adeptes, mais semble revenir au goût du jour avec l'appui de certains designers. N'hésitez pas à sortir des sentiers battus et à opter pour des revêtements différents. Vous avez le choix entre les plaquettes de parement, les pierres, les boiseries, les enduits écologiques ! Vous trouverez même des panneaux acoustiques !

## Le revêtement extérieur

Selon le type de maison que vous avez choisi de construire, l'isolation souhaitée et le Plan Local d'Urbanisme de votre localité, vous saurez quel revêtement extérieur privilégier. Il pourra être en crépi, en bois massif, composite. Sachez qu'un revêtement extérieur, quel qu'il soit, est exposé aux intempéries. Il aura donc besoin d'un entretien régulier.



## ❖ La réception du chantier

### L'attestation RT 2012

Avant la réception du chantier, une attestation doit vous être remise justifiant que ces normes sont respectées. Elle est établie par un organisme certifié, et dans certains cas, par votre constructeur. Le contrôleur vérifiera sur place si les caractéristiques techniques sont cohérentes et si la maison est suffisamment étanche avant de signer et de vous remettre l'attestation.

### Les visites de chantier

Des visites de chantier sont organisées avec votre constructeur à quelques moments clés de votre projet. Ces visites vous permettront de vérifier que le planning de construction préalablement établi est bien respecté ou de constater d'éventuelles malfaçons. Si vous souhaitez visiter davantage le chantier de votre maison, il est conseillé d'en faire la demande au constructeur. Sachez que le contrat CCMI (Contrat de Construction de maison Individuelle) vous protège.

### La réception des travaux

La réception des travaux s'effectue à l'achèvement de la construction. C'est le moment où vous devrez vérifier que la maison livrée est conforme à ce qui était prévu. Vous avez le choix d'être assisté par un professionnel. Si vous décidez de réceptionner les travaux seul, la loi vous accorde un délai supplémentaire de 8 jours pour émettre des réserves : une retenue de garantie de 5 % du prix pourrait s'appliquer jusqu'à ce que les réserves émises soient levées. La réception est formalisée par un procès-verbal de réception qui acte le transfert de garde.

N'hésitez pas à vous faire accompagner par un professionnel au cours de la visite de réception de chantier. Si vous notez des détails passés inaperçus lors de la visite, sachez que vous avez 8 jours pour émettre des réserves.

Par la suite, la DAT (Déclaration d'achèvement des travaux) est à adresser par vos soins à la Mairie dans les 8 jours qui suivent la clôture du chantier. Ce document sert à préparer le certificat de conformité qui vous sera adressé par la municipalité dans les 3 mois suivant la réception de la DAT.

La remise des clés constitue le point de départ des délais au cours desquels les différentes garanties prévues au CCMI pourront être actionnées.

## Et après les travaux ?

Pour être plus serein après la livraison, informez-vous sur les garanties et assurances proposées. En plus de la garantie « dommages-ouvrage », 3 garanties essentielles sont prévues par le Contrat de Construction de Maison Individuelle : la garantie décennale, la garantie de parfait achèvement et la garantie biennale. La première, qui dure 10 ans à compter de la réception des travaux, oblige le constructeur à faire réparer tous les dommages qui compromettraient la solidité de la maison et de sa structure, ou la rendraient inhabitable. La seconde oblige le constructeur à réparer toutes les malfaçons survenues au cours de l'année suivant la réception des travaux. La troisième impose de procéder au remplacement de tout équipement défectueux au cours des 2 années qui suivent la réception des travaux.

## L'emménagement

Dernier détail, et non des moindres, avant de pouvoir enfin déposer ses cartons dans sa belle maison toute neuve : **assurer son habitation** (assurance multirisque habitation). Cette étape obligatoire offre la garantie d'être couvert financièrement, quel que soit le risque de dommage encouru.

Une fois cette dernière démarche administrative effectuée, il est temps d'apprécier votre nouvelle vie et de bénéficier de la concrétisation de cet incroyable projet qui aura duré plusieurs mois !

## **Les points clés à retenir**

- Un chantier bien exécuté est un chantier bien préparé.
- Le gros œuvre détermine la qualité et la viabilité du bien à long terme.
- Le soin apporté au second œuvre est essentiel pour votre future qualité de vie.

## **L'évolution du chantier détermine le déblocage des fonds**

L'avancement du chantier détermine le montant des fonds débloqués par la banque :

- Au moins 15 % versés à l'ouverture du chantier.
- 25 % lorsque les fondations sont achevées.
- 40 % lorsque les murs ont été élevés.
- 60 % après la pose de la toiture (mise hors d'eau)
- 75 % après pose des cloisons, portes et fenêtres (mise hors d'air)
- 95 % à la fin du chantier, les 5 % restants étant conditionnés à la visite de réception.



## Conclusion :

Dans cette dernière **partie IV la construction**, vous avez suivi votre construction pas à pas et désormais vous pouvez pleinement profiter de votre chez vous !

Alors, pour récapituler, et pour ne pas être « stressé » par le fait de faire construire, il faut suivre les étapes suivantes

1. Votre capacité de financement
2. le choix du terrain et les paramètres qui influenceront les caractéristiques de la maison ;
3. le choix du bon professionnel (modes de fonctionnement, références...) avec le choix du contrat de construction pour toutes les garanties dont vous disposerez
4. la Construction



Vous êtes désormais en mesure d'appréhender sereinement votre projet de construction. Alors lancez-vous ! A très bientôt sur [www.woodconstruction.fr](http://www.woodconstruction.fr) !