

CHECKLIST : FAIRE CONSTRUIRE SA MAISON

Faire construire sa maison nécessite de suivre un projet structuré, du **terrain à la réception**. Cette check-list permet de piloter les étapes, de vérifier les **points essentiels** et d'éviter les oublis tout au long de la construction.

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 ? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Le sol est-il pollué ? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Présente-t-il des risques d'effondrement ? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | S'agit-il d'une zone inondable ? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Le terrain est-il visé par un Plan de Prévention des Risques naturels et Industriels ? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

| 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 €. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

| 3. | À COMBIEN S'ÉLÈVERA LE MONTANT DE VOS IMPÔTS LOCAUX ? | 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 ? |
|----|---|
|----|---|

Vous avez le choix entre :

- Un architecte (obligatoire si la surface de votre maison dépasse 150 m², il réalise les plans et suit le chantier, mais ne garantit ni les délais ni le coût final).
- Un maître d'œuvre (si votre future maison fait moins de 150 m², il peut vous accompagner et coordonner les travaux).
- Un architecte (à la fois architecte et maître d'œuvre, il s'engage sur les prix et les délais).
- Un promoteur-constructeur de maisons individuelles (il prend tout en charge et garantit les prix ainsi que les délais).
- L'auto-construction.

CHECKLIST : FAIRE CONSTRUIRE SA MAISON

5.

À QUOI RESSEMBLERA VOTRE PREMIÈRE MAISON ?

COMMENTAIRES

Allez-vous tracer les plans vous-même ou confier cette tâche à un expert ?

Quelle sera son exposition ?

De quelle superficie souhaitez-vous disposer ?

Dombien 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 penser à 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 FINANCIEREZ VOTRE PROJET ?

OUI

NON

COMMENTAIRES

Envisagez-vous de souscrire un prêt immobilier ?

Aurez-vous recours à un prêt-relais ?

Disposez-vous des fonds suffisants pour acheter comptant ?

CHECKLIST : FAIRE CONSTRUIRE SA MAISON

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 ?

Savez-vous

11.

SI C'EST VOUS QUI DEVREZ VOUS CHARGER DE DÉPOSER LE PERMIS DE CONSTRUIRE EN MAIRIE ?

COMMENTAIRES

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

12.

SI VOTRE FUTUR MAISON SE TROUVE À PROXIMITÉ D'UN BÂTIMENT CLASSÉ ?

COMMENTAIRES

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

13.

SI LE PROFESSIONNEL AUQUEL VOUS AVEZ CONFIE LE CHANTIER S'EST VU DÉCERNER LE LABEL NF « MAISON INDIVIDUELLE » ?

COMMENTAIRES

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

14.

S'IL EST NORMAL DE NE VOIR AUCUN OUVRIER SUR LE CHANTIER ?

COMMENTAIRES

En plus des temps de séchage et de stabilisation à respecter, tous les corps de métier n'interviennent pas forcément en même temps. En revanche, si le chantier reste inactif pendant plusieurs semaines, n'hésitez pas à contacter votre interlocuteur (ainsi que son garant si vous avez signé un CCMI).

CHECKLIST : FAIRE CONSTRUIRE SA MAISON

Prenez soin de

15. SOUSCRIRE UNE ASSURANCE « DOMMAGES-OUVRAGE » : OUI NON COMMENTAIRES

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.

16. SIGNER UN CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE (CCMI) OUI NON COMMENTAIRES

Si vous faites appel à un promoteur-constructeur 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 ».

17. 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.

18. VOUS RENDRE SUR LE CHANTIER À CHAQUE MOMENT-CLÉ DE L'AVANCÉE DES TRAVAUX : OUI NON COMMENTAIRES

Il s'agit des étapes au cours desquelles les fonds sont débloqués progressivement (début du chantier, réalisation des fondations, élévation des murs, pose du toit (« mise hors d'eau »), installation des fenêtres et cloisons (« mise hors d'air »), mise en place des équipements et levée des réserves). En étant présent, vous pourrez vérifier le respect des délais et la conformité aux plans. Plus une erreur est signalée tôt, plus elle est facile à corriger !

19. VÉRIFIER QUE LE BUDGET N'EST PAS DÉPASSÉ : OUI NON COMMENTAIRES

En plus de certaines dépenses imprévues, les intérêts intercalaires (payés entre le début et la fin des travaux) dus à la banque qui finance votre acquisition peuvent alourdir la facture si le chantier s'éternise.

Les questions à se poser

20. 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

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
|--|--|--|--|

CHECKLIST : FAIRE CONSTRUIRE SA MAISON

21.

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

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

22.

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 ? ont-ils été installés aux emplacements prévus.

Les prises sont-elles en nombre suffisant et aux emplacements prévus ?

23.

L'ON VOUS AURA REMIS LES NOTICES EXPLICATIVES AINSI QUE LES CERTIFICATS DE GARANTIE DE VOS ÉQUIPEMENTS (CHAUDIÈRE, PORTE DE GARAGE ÉLECTRIQUE...).

24.

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