

LES 16 ÉTAPES-CLÉS D'UN PROJET DE CONSTRUCTION

La construction d'une maison, c'est un projet de grande envergure dont on n'imagine pas toujours l'ampleur des surprises qu'il peut réserver. Raison de plus pour bien le préparer. Les explications de Sandrine Law Wing Chin, gérante de LWC Constructions. **Mireille Legait**

1

DÉFINIR SON FINANCEMENT

Inutile de se lancer dans l'élaboration des plans si vous ne connaissez pas le budget que vous pouvez allouer à votre projet. Ce budget dépend de votre apport personnel et de votre capacité d'emprunt, laquelle dépend de votre situation professionnelle et financière, notamment des crédits que vous pourriez avoir en cours. Il est possible d'effectuer le calcul directement sur internet grâce à des calculatrices et simulateurs ou tout simplement auprès d'une banque.

2

PRÉCISER SES ATTENTES

Nombre de chambres, de salles de bain, un bureau ou pas, une cuisine indépendante ou américaine, un plain-pied ou des étages, en ville ou en campagne... Une maison se construit dans la durée et reflète le style de vie de ses propriétaires. Posez bien par écrit vos attentes, qui vous permettront de choisir judicieusement l'emplacement, de définir la superficie et de réfléchir aux plans de votre future maison.

3

CALCULER LE COÛT DE CONSTRUCTION

En faisant le tour de quelques constructeurs, vous aurez une idée de ce que coûte un projet comme le vôtre : superficie, type de matériaux... En moyenne, il faut compter entre 1300 et 1800 euros du m2. Pensez à ajouter le financement des prestations intérieures (cuisine intégrée, équipement de salle-bain, carrelages et peinture...). Il vous faudra peut-être revoir votre projet initial en fonction du budget dont vous disposez. Cela prend toujours un peu de temps pour parvenir à un projet satisfaisant.

4

TROUVER LE TERRAIN

Il vous faudra en visiter plusieurs avant de fixer votre choix. Avant de commencer votre repérage, définissez la localisation souhaitée, qui doit tenir compte de la proximité avec vos impératifs de vie : travail, écoles, commerces, loisirs... Pensez à vérifier la viabilité (raccordement aux différents réseaux), à évaluer le voisinage et les éventuelles nuisances sonores, visuelles ou olfactives.



5

CHOISIR VOTRE CONSTRUCTEUR

Une fois votre terrain choisi, il est temps de choisir l'entreprise qui se chargera de la construction de votre maison. Vous pouvez faire appel à un constructeur de maisons, à un architecte ou encore à un courtier en travaux qui sélectionnera pour vous les différents corps de métier. Assurez-vous que le constructeur présente de solides garanties.

« UN COURTIER EN TRAVAUX EST UN FACILITATEUR DE PROJET »

Sandrine Law Wing Chin, vous explique en quoi consiste son métier.

Pourquoi faire appel à un courtier en travaux ?
Un courtier en travaux, c'est un facilitateur de projets, qui met son expérience au service de ses clients. Personnellement, j'ai 32 ans d'expérience en expertise des bâtiments. En fonction des attentes et des moyens de mes clients, je les aide à finaliser leur projet, en décryptant leurs besoins, et en réfléchissant aux types d'entreprises à mobiliser, artisans ou PME.

Choisissez-vous les entreprises ?
C'est le client qui va choisir, mais j'interviens en amont, pour sélectionner les meilleures entreprises pour leur projet et leur demander des devis. Ma connaissance du terrain est un gage d'obtenir les meilleures prestations à un prix juste. Je suis un apporteur d'affaires et l'entreprise n'a pas intérêt à ne pas jouer franc jeu avec moi. Je suis en situation de négocier des tarifs en faisant jouer la concurrence à prestations égales, ce qui n'est pas toujours

simple pour les particuliers et qui peut surtout être chronophage pour eux. Le client choisit ensuite entre les différents devis.

Votre mission s'arrête donc aux devis ?
Pas forcément. Je peux aussi proposer une assistance en maîtrise d'ouvrage, avec l'élaboration de plannings à respecter par les entreprises et mettre en place des visites sur le chantier pour vérifier que les entreprises respectent ce planning. Le courtier en travaux peut également proposer à ses clients un courtier en finances pour trouver les meilleurs taux.

Concept Travaux Courtage O.I. (CTCOI),
6, boulevard du Vauban, 97400 Saint-Denis
0693 04 83 18.



6

FAIRE BORNER LE TERRAIN

Dans certains cas, le bornage est obligatoire ; si le voisin le demande, en cas de terrain en lotissement ou si le terrain fait l'objet d'une division se situant à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou est le fruit d'un regroupement initié par une association foncière urbaine. Même s'il n'est pas obligatoire, le bornage, qui consiste à faire poser des repères externes pour délimiter le terrain, est une sécurité pour éviter les conflits futurs et les risques de démolition si votre maison ou votre piscine empiète sur le terrain du voisin. Le bornage est réalisé par un géomètre-expert. Au vu du budget global de la construction, le coût du bornage est relativement indolore : de 600 à 2000 euros selon la superficie du terrain ; la région et l'ancienneté de la parcelle... et le géomètre-expert, puisque la profession est libre de fixer ses prix, il n'est donc pas inutile de demander plusieurs devis.

3 POINTS À CONNAÎTRE SUR LE BORNAGE

- 1. Un procès-verbal de bornage est rédigé par le géomètre-expert et doit être enregistré auprès du bureau des hypothèques pour opposabilité aux tiers.
- 2. Le procès-verbal doit mentionner les éléments suivants : identification des propriétaires, désignation cadastrale des parcelles, plan de bornage, toutes informations relatives à l'approbation du PV de bornage du terrain, date et signatures des parties ainsi que du géomètre-expert.
- 3. Le bornage d'un terrain à bâtir est recommandé lors de toute vente. Il est généralement indiqué sur le compromis de vente. À défaut, la nullité de l'acte est encourue sur la demande de l'une ou l'autre des parties, sans frais ni indemnité, comme le prévoient les articles L115-4 et L115-5 du Code de l'urbanisme.

7

SIGNER LA PROMESSE DE VENTE

Dans la promesse de vente, le propriétaire s'engage auprès du candidat acheteur ou bénéficiaire à lui vendre son bien à un prix déterminé. Il lui donne ainsi en exclusivité une «option» pour un temps limité, généralement deux à trois mois. Durant cette période, le vendeur ne peut pas se rétracter ni proposer le bien à un autre acheteur. De son côté, si le candidat acheteur renonce au projet d'achat, les 10% versés pour la réservation resteront acquis à titre d'indemnisation au vendeur. Pour être valable, la promesse de vente doit être enregistrée auprès de la recette des impôts, dans les dix jours qui suivent la signature, nonobstant des frais peu importants (environ 125 euros). Par ailleurs, lorsqu'elle est consentie pour une durée supérieure à 18 mois, elle doit être réalisée par acte authentique.

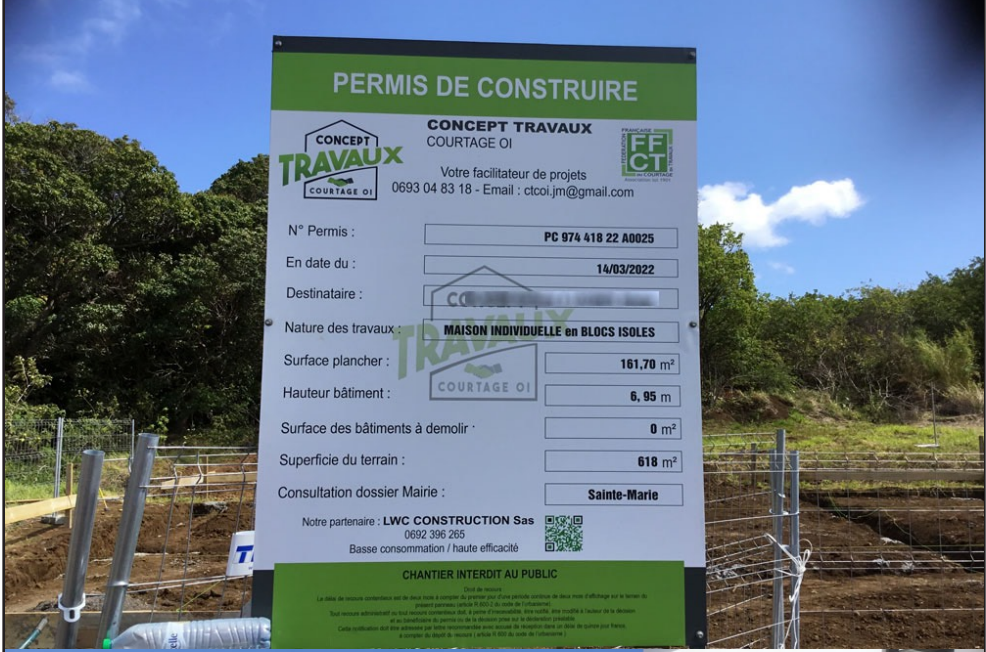
PROMESSE DE VENTE OU COMPROMIS DE VENTE ?

Dans le compromis de vente, vendeur et acheteur s'engagent l'un comme l'autre à conclure la vente à un prix déterminé en commun. Juridiquement, le compromis vaut donc vente. Si l'une des parties renonce à la transaction, l'autre peut l'y contraindre par voie de justice, en exigeant de surcroît des dommages et intérêts. Comme pour la promesse de vente, la signature du compromis s'accompagne du versement par l'acquéreur d'une somme d'environ 10 % du prix de vente. Le compromis n'a pas besoin d'être enregistré auprès des services fiscaux. Mais, si l'une des parties renonce à la transaction, l'autre peut l'y contraindre par voie de justice en exigeant des dommages et intérêts. Sauf si des clauses suspensives ont été intégrées, prévoyant par exemple le dédit si le prêt n'est pas accordé par la banque. Il est donc indispensable de bien rédiger ce compromis en listant les différentes possibilités de dédit (servitude, préemption...).

8

FAIRE RÉALISER LES PLANS PAR L'ARCHITECTE

En dessous de 150m2, le recours à un architecte n'est pas obligatoire. Néanmoins, faire appel à ce professionnel apporte une plus-value à la maison contrairement à une maison construite selon des plans standards. Et permet d'optimiser les espaces en fonction de vos attentes. Qui plus est, l'architecte se charge de la bonne conformité aux normes en vigueur. Un casse-tête en moins. Il peut intervenir en qualité de chef de chantier pour vérifier que les plans ont été bien respectés. Et peut aussi négocier les devis à votre demande, mais beaucoup d'architectes s'en tiennent aux plans sans se charger de la partie courtier en travaux. En général, les honoraires de l'architecte sont évalués à 10 ou 15% du montant des travaux hors taxes. Un budget assez conséquent tout de même. Mais tant qu'à faire, vous pouvez prendre un forfait qui prévoit aussi la réalisation du dossier de permis de construire, toujours assez complexe pour un néophyte.



CTCOI
(Concept Travaux Courtage Océan Indien)



REEMPLIR LA DEMANDE
DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Cette formalité est obligatoire principalement lorsque le projet crée une construction nouvelle (quelle que soit sa hauteur) d'une surface hors œuvre brute (Shob) supérieure à 20m2. Le code de l'urbanisme énumère, en outre, une liste de travaux qui requièrent un permis de construire (art. R.421-1 et suivants). L'installation d'une piscine couverte, dont la couverture a plus de 1,80 m de haut, quelle que soit sa superficie, en fait partie. Sur le portail service-public.fr, vous trouverez une fiche d'aide au calcul de la Shob et une notice explicative d'une trentaine de pages pour savoir à quelle formalité vous êtes soumis (permis de construire, autorisation de travaux...) en fonction de la nature, de l'importance et de la localisation du projet. Dans le doute, le service urbanisme de la mairie sera votre interlocuteur. Vous devez remplir un formulaire type. Il s'agit de l'imprimé Cerfa n°13406*01 de «demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions». Si votre chantier implique des démolitions, vous n'aurez pas besoin de demander en plus un permis de démolir, cet imprimé suffira. Votre demande doit être établie en quatre exemplaires. Si votre demande se rapporte à une construction au cœur du Parc national, il faudra joindre deux exemplaires supplémentaires.



DÉCLARER LE CHANTIER

Une fois le permis obtenu, l'affaire n'est pas encore gagnée. Vous devez adresser au maire une déclaration d'ouverture de chantier (formulaire Cerfa n°13407*01, téléchargeable sur service-public.fr) en 3 exemplaires. Sur le terrain, vous devez afficher le récépissé sur lequel la mairie a apposé son cachet et installer un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Ce panneau, rectangulaire, aux dimensions supérieures à 80 cm, devra y demeurer pendant la durée du chantier. Vous pouvez télécharger un modèle sur le site ministériel www.developpement-durable.gouv.fr, (tapez «panneau» dans le menu Recherche puis cliquez sur «modèles pour l'affichage»). Ce panneau devra mentionner le nom du bénéficiaire, le numéro du permis ; la date de remise du permis ; la nature des travaux (maison, annexe...), l'adresse de la mairie où l'on peut consulter le dossier, la superficie du terrain, la surface et la hauteur de la construction autorisée, le nom de l'architecte (si obligation de recours), les droits de recours des tiers. Par sécurité, mieux vaut faire constater par huissier la pose du panneau et la fin de l'affichage pour clôturer la fin des recours des tiers. De son côté, la mairie doit afficher votre permis dans les huit jours suivant sa délivrance, pour une période de deux mois au minimum. Pendant ce délai, il pourra être contesté par des tiers (voir encadré à droite).

LA GARANTIE DOMMAGES OUVRAGE :
UNE OBLIGATION

La loi impose au maître d'ouvrage d'une maison, autrement dit à celui qui demande la réalisation des travaux ou la construction, de souscrire à une assurance dommages ouvrage avant le début du chantier. Valable pour une durée de 10 ans, comme la garantie décennale, elle permet de se couvrir contre diverses malfaçons qui pourraient mettre en péril la solidité du logement ou le rendre inhabitable et/ ou imposer des travaux de dépose et de remontage de l'ouvrage, forcément très coûteux. Des assurances complémentaires pour assurer des risques non compris dans le contrat Dommages ouvrage sont conseillées. Il faut faire le point avec chaque entreprise intervenant sur le chantier pour connaître ses garanties et faire appel à l'expertise d'un assureur pour estimer quels sont les risques restant à couvrir.



DÉPOSER LA DEMANDE
DU PERMIS DE CONSTRUIRE

C'est à la mairie de la commune du lieu de construction que la demande de permis de construire doit être déposée. Vous pouvez également l'envoyer par lettre recommandée avec avis de réception. La mairie vous remettra un récépissé indiquant la date de dépôt du dossier et son numéro d'enregistrement. Dans les 15 jours, votre demande fera l'objet d'un affichage en mairie. Elle y demeurera pendant toute la durée d'instruction du dossier qui, en principe, est de deux mois (art.R. 423-23 du code de l'urbanisme). La mairie peut refuser l'octroi du permis ou repousser sa décision et prononcer un sursis à statuer. C'est notamment le cas lorsque les règles d'urbanisme sont en cours de modification. Les motifs et le nouveau délai doivent être indiqués dans le courrier de la mairie. Si vous ne recevez pas de courrier durant ce délai, cela signifie que vous bénéficiez d'un permis tacite (un certificat

mentionnant la date d'obtention de ce permis vous sera délivré sur simple demande). Il est également possible que la mairie vous fasse parvenir sa décision favorable par écrit. Dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, la mairie peut aussi vous envoyer un courrier pour vous signaler qu'il manque une ou plusieurs pièces dans le dossier. Dans ce cas, le délai d'instruction ne commencera à courir qu'à compter du moment où il sera complet. Ou pour vous avertir qu'un autre délai s'applique, pour permettre, lorsque le code de l'urbanisme le prévoit, des consultations nécessaires (architecte des Bâtiments de France, directeur de parc national, préfet, etc.). Ou encore pour vous demander des adaptations mineures, comme un changement de couleur de la façade. Si les modifications (mineures) viennent de vous alors que vous disposez déjà d'un permis de construire en cours de validité, vous pouvez demander un permis modificatif. Vous devrez alors remplir le formulaire Cerfa n°13411*01.

LES DOCUMENTS À JOINDRE
AU PERMIS DE CONSTRUIRE

Selon les articles R.431-7 à R. 431-10 du code de l'urbanisme, vous devrez fournir :

- un plan de situation du terrain dans la commune ;
- un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier, coté dans les trois dimensions ;
- un plan de coupe du terrain et de la construction (si les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan doit faire apparaître l'état initial et l'état futur) ;
- une notice décrivant le terrain et présentant le projet ;
- un plan des façades et des toitures (lorsque le projet a pour effet de les modifier sur un bâtiment existant, ce plan doit faire apparaître l'état initial et l'état futur) ;
- un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement ;
- une photographie montrant le terrain dans son environnement proche ;
- une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain.

Si vous construisez dans un lotissement, vous devrez inclure :

- deux certificats, l'un indiquant la surface constructible attribuée à votre lot, l'autre attestant l'achèvement des équipements desservant le lot.

Si l'opération comporte des démolitions, vous devrez également produire :

- un plan de masse et une photographie des constructions à démolir ou, s'il y a lieu, à conserver.

Attention: pensez à numéroté chaque pièce demandée et à noter son numéro sur le bordereau de dépôt.

QUELLE EST LA DURÉE DE VALIDITÉ D'UN PERMIS
DE CONSTRUIRE ?

Vous avez deux ans pour entreprendre vos travaux (art. R. 424-17 du code de l'urbanisme). Si vous n'entrez pas les travaux dans ce délai, ou si vos travaux sont interrompus pendant plus d'un an, votre permis deviendra caduc. Vous devrez alors refaire une demande de permis de construire. Sauf si vous avez pris soin de le faire prolonger d'une année. La demande, en deux exemplaires, doit être faite deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité de votre permis. Sans réponse dans les deux mois, le permis est valable une année de plus. Mais cette possibilité est limitée à une seule prolongation.



FAIRE UNE ÉTUDE DE SOL

L'entrée en vigueur de la loi Elan le 1er janvier 2020, rend obligatoire l'étude de sol pour la vente de terrains situés dans des zones considérées de risque modéré à fort. Cette règle est devenue obligatoire avec la publication du décret d'application le 6 août 2020. Ces zones sont notamment définies par la présence d'argiles dans les sols, ce qui augmente le phénomène de retrait-gonflement, pouvant à terme dégrader la future construction. Le portail gouvernemental Géorisques permet de vérifier la présence d'argile présumée sur un sol ou un terrain. Ceci étant, même si vous n'êtes pas dans une zone à risques et donc non

soumise à obligation, mieux vaut faire réaliser une étude de sol. Le coût varie en fonction du terrain et de sa superficie mais dépasse rarement 2 000 euros. Grâce à cet examen du sous-sol, vous connaîtrez exactement la nature du sol et saurez précisément quelle sera la nature des fondations et leur profondeur. S'il existe plusieurs études de sol, seule l'étude G12 vous protège puisqu'elle engage la responsabilité du technicien ou du cabinet d'étude ayant réalisé celle-ci grâce à l'assurance Dommages ouvrage. **À savoir :** votre banque peut exiger une étude de sol. Le fait que l'étude de sol ait été menée par le précédent propriétaire n'est pas une garantie puisque le lieu exact de l'implantation de la maison n'était pas connu.



13 DÉBUTER AU GROS ŒUVRE

Le chantier peut maintenant commencer. La première étape est la mise en place des fondations et des terrassements. Grâce à l'étude G12 précédemment réalisée, le constructeur pourra choisir le type de fondation adéquat. Ensuite vient l'étape du soubassement. Il s'agit ici de poser les premiers parpaings ou les premières briques sous la terre. Le soubassement peut être un sous-sol, un vide sanitaire ou encore un hérisson, c'est-à-dire que la dalle de sol du plancher est coulée directement sur sol naturel, après évidemment une étape de préparation. Ensuite, c'est l'étape d'élévation des murs : en parpaings, en briques ou en panneaux coffrants et isolants en polystyrène dans lesquels du béton est coulé, tel le process Plastbau dont LWC Construction a l'exclusivité à La Réunion. Un procédé innovant à découvrir, car le choix des matériaux détermine la performance énergétique du bâtiment. Après les murs, la charpente, qui peut être en bois ou en métal. Et enfin la toiture. Là, vous n'avez pas trop le choix des armes, car la mairie impose généralement des types de toitures ou de revêtement pour conserver une unité esthétique entre les maisons. Les menuiseries extérieures, portes, fenêtres, stores et volets ; constituent la dernière étape du gros œuvre.

ASSURANCE HABITATION : INDISPENSABLE EN FIN DE GROS D'OEUVRE

Cette assurance vient en complément de l'assurance dommages ouvrage et elle est obligatoire dès lors que les travaux de gros oeuvre sont terminés même si vous n'y habitez pas. À ce stade de la construction, votre maison est en effet considérée comme un bâtiment habitable, rendant l'assurance habitation indispensable du point de vue de la loi pour vous protéger en cas de sinistres non inclus dans l'assurance Dommages ouvrage, tels qu'un incendie, un dégât des eaux, une catastrophe naturelle...



15 VEILLER AUX FINITIONS EXTÉRIEURES

Enduits et crépis mettent la dernière touche à votre construction. Reste tout de même les abords : le nettoyage du terrain après travaux, à la charge du constructeur, ainsi que le chemin d'accès à la maison, le nivellement du terrain, la voirie en cas de besoin, qui doivent faire l'objet d'un chantier spécifique, à moins que vous ne vous sentiez de taille à vous en charger. Quel que soit votre choix, il sera plus ou moins onéreux, mais de toute façon coûteux, et il faut avoir pris soin de budgéter la dépense.

14 SURVEILLER LE SECOND ŒUVRE

Vous savez désormais à quoi ressemble votre maison... ou presque puisque les enduits et crépis ne sont pas encore appliqués. Pour la suite, c'est le second œuvre qui prend la main avec l'isolation du toit, du sol et des murs (si vous n'avez pas fait appel au process Plastbau, qui permet de gagner beaucoup de temps sur la construction grâce à ses caissons coffrants et isolants. Les cloisons intérieures sont ensuite posées pour délimiter les différentes pièces. Plombiers et électriciens se partagent ensuite le terrain pour mettre en place la tuyauterie, les sanitaires et la robinetterie, les prises, les interrupteurs et autres points lumineux. Et bien sûr les appareils de climatisation. Attention, lors des visites de chantier si vous souhaitez changer de place une porte ou un bloc électrique, tout changement génère des coûts supplémentaires, impossibles à négocier au titre du fameux « geste commercial ».



LWC CONSTRUCTION, CONSTRUCTEUR EXCLUSIF PLASTBAU

Déjà développée en Europe, cette technologie innovante intègre une résistance anticyclonique et antisismique, ainsi qu'une bonne isolation thermique et phonique. Les caissons isolants, réalisés sur mesure, sont commandés lors de la signature du contrat de courtage. Les matériaux arrivent par containers à La Réunion pour être montés puis remplis de béton, assurant la structure de la maison. Le polystyrène composant ces caissons a reçu l'agrément du Centre scientifique et technique du Bâtiment (CSTB) et l'Agrément technique Européen (ETA). Le montage est beaucoup plus rapide que la construction traditionnelle (8 jours environ pour le montage des murs) et permet donc de gagner plusieurs mois sur la construction. Le coût de construction revient entre 1300 et 1500 euros le m2 (hors terrain).



16 SOIGNER LES FINITIONS INTÉRIEURES

À ce stade, le constructeur a en général terminé son travail et vous remet les clés après visite du chantier et nonobstant quelques signatures sur des documents officiels. Il reste encore à réaliser les peintures des murs et plafonds, les revêtements de sol, la pose de la cuisine intégrée et des meubles de salle de bains. Soit vous êtes bricoleurs et vous vous y mettez dans la joie et la bonne humeur, soit vous confiez votre bonheur à des professionnels (et là encore le courtier en travaux sera votre meilleur allié). Une fois tout fini et vos meubles posés, il ne reste plus qu'à lancer les invitations pour pendre la crémaillère.

