



Faire construire sa maison : Les idées reçues, les erreurs à éviter

Cette plaquette vous guidera pendant les différentes étapes de la construction pour vous éviter les erreurs les plus fréquentes. Elle ne peut pas être exhaustive.

Vous trouverez sur les sites Internet toutes les fiches utiles complémentaires.

Cette plaquette a été réalisée avec le concours des différents acteurs de la construction.

① Comment choisir le bon terrain ?

Choisir un terrain c'est choisir plus qu'un site ou qu'un environnement. Il faut être attentif à son orientation, à sa forme, à la pente et à l'accessibilité, à la qualité du sol, à la végétation présente...

Plusieurs de ces paramètres vont influencer d'une façon importante les caractéristiques de la future construction :

- Son implantation ;
- Son architecture ;
- La distribution des pièces ;
- Le type de fondations.
- La possibilité d'ouvrages en sous-sol...

Renseignez-vous à la mairie pour les raccordements aux équipements publics (assainissement, réseaux divers) ; demandez aussi les documents d'urbanisme, les servitudes, les autorisations d'emprise temporaire sur le trottoir et les informations sur les risques naturels ou technologiques.



Vous pouvez consulter :
www.argiles.fr, www.prim.net
et www.termite.com.fr

Pourquoi faut-il faire une étude du sol ?

L'étude du sol renseigne le professionnel sur la présence d'eau, la nature du terrain, la résistance du sol, toute information qui détermine la profondeur et le type de fondations (terre-plein ou vide sanitaire...). Pour un terrain de qualité moyenne, il faut parfois compter plusieurs sondages, car le sol n'est pas forcément homogène en profondeur et sa portance diffère selon les emplacements.

L'homme de l'art, c'est le géotechnicien. Son rapport indiquera, notamment :

- Les qualités mécaniques du sol ;
- Les tassements prévisionnels ;
- Le niveau des fondations, leur type ;
- Le dallage préconisé ;
- L'épaisseur de la terre végétale ;
- La profondeur hors gel ;
- Le ruissellement d'eau ;
- Le niveau et les variations saisonnières de la nappe phréatique ;
- La capacité d'absorption du sol.

② Comment choisir le bon professionnel ?

Une maison n'est pas un produit de consommation courante que l'on peut échanger ou se faire rembourser en cas de déception ! Il est essentiel de bien choisir les professionnels.

1 - Règles d'or :

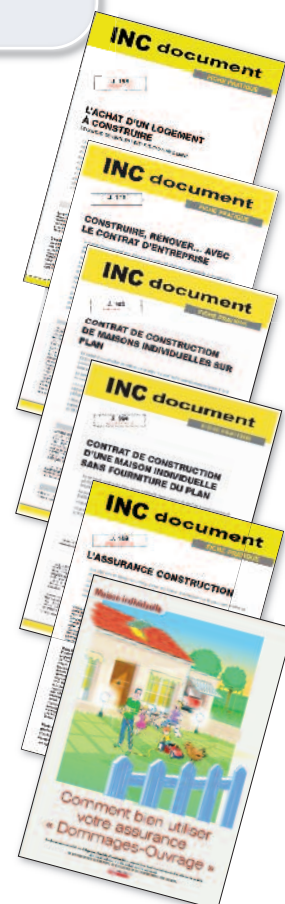
- Ne jamais se précipiter ni s'engager avant d'avoir un terrain ;
- Ne pas signer avec une société qui vous démarché à domicile ou sur les foires expositions car il est impératif que le professionnel connaisse votre terrain avant de vous faire une proposition.

2 - Vous avez le choix entre :

- Prendre un constructeur qui assure une mission complète de conception des plans à la réalisation et délivre une garantie de bonne fin de travaux ;
- Vous adresser à un maître d'œuvre et à une ou plusieurs entreprises ;
- Confier la construction directement à plusieurs entreprises, en lots séparés.

3 - Références :

Il faut absolument que vos interlocuteurs vous donnent leurs références et celles de leurs sous-traitants éventuels : chantiers réalisés, attestations d'assurances.



③ Comment définir son projet ?

Les règles d'urbanisme de la commune où se trouve votre terrain peuvent comporter des dispositions qui vont vous amener à modifier vos projets. Pour les connaître, consultez le service technique de la mairie ou demander un certificat d'urbanisme.

Avant le premier contact avec un professionnel, établissez la liste des questions à lui poser, par exemple :

- Vous rêvez d'une grande famille : quelles sont les possibilités d'agrandissements ?
- Si vous voulez un sous-sol habitable, demandez s'il est aménageable.
- Quel est l'agencement des pièces entre elles ? Comment préserver les chambres du bruit ?
- Quels sont vos choix sur le style général et les équipements extérieurs ?
- Êtes-vous tenté par les nouveaux modes de chauffage, quelles sont ses propositions : géothermie, pompes à chaleur, solaire... ?
- Est-il prévu la pose d'équipements complémentaires : cheminée, climatisation, véranda, domotique (aspiration centralisée), récupération des eaux de pluie, panneaux solaires... ?
- Quel est le niveau de qualité de la construction : extérieur, intérieur, structure... ?
- Pensez-vous que votre maison puisse un jour abriter une personne malade, handicapée ou âgée ?

Exprimez vos besoins et vos attentes pour qu'il puisse vous proposer des solutions adaptées. Imaginez l'avenir mais pensez également à une revente éventuelle.

Un temps de réflexion est utile : pourquoi ne pas résumer le premier entretien dans une note qui vous permettra de vérifier que vous avez bien été compris ?

Si vous prévoyez de vous agrandir ultérieurement, il est nécessaire d'en parler dès la conception car cela peut amener le constructeur à modifier la structure pour vous permettre de faire plus tard cette extension à un moindre coût financier et avec une plus grande sécurité.

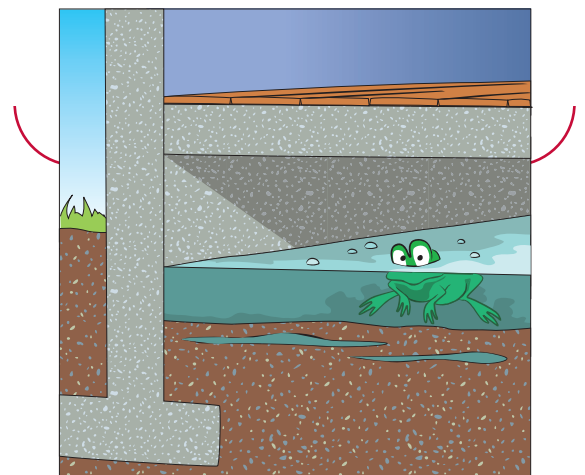
Ce qu'il faut savoir absolument pour se comprendre :

- Les combles ne sont pas systématiquement aménageables ;
- Un sous-sol n'est pas obligatoirement sec ;
- Un vide sanitaire peut avoir de l'eau stagnante ;
- Un carrelage a besoin d'un joint et pour les carreaux de grande surface, il faut accepter des joints larges ;
- L'isolation phonique entre les diverses pièces intérieures n'est pas obligatoire ;
- Il faut choisir un enduit selon l'exposition (éviter les couleurs sombres sur les versants exposés au soleil).



Vide sanitaire

Pour un projet de maison sans sous-sol, il est recommandé de choisir un vide sanitaire dès que le sol risque de subir des variations de volume (sol argileux) ou des tassements différentiels (terrains en pente). Si le terrain est humide ou inondable, il est normal que le vide sanitaire soit une zone d'humidité. C'est sans gravité puisque la maison est protégée des remontées capillaires.



La lecture des plans

Il est difficile d'imaginer les volumes à partir des plans. Pour vous y aider, positionnez vos meubles dans l'espace. Prenez le temps de réfléchir aux propositions qui vous sont faites. Votre maison, c'est un choix sur du long terme.



Les règles de l'art

Avoir des questions, c'est légitime. Mais le professionnel a la responsabilité du **respect des règles de l'art**. S'il s'oppose à vos demandes sur la réalisation de certains projets par respect des règles, demandez un second avis.



C'est nouveau : l'étude thermique.

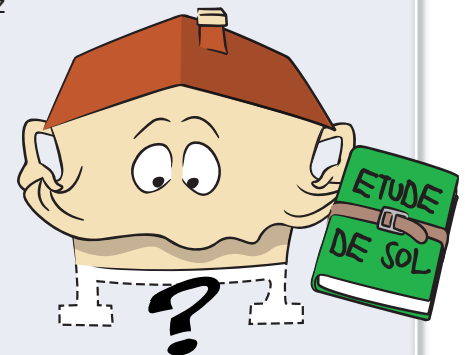
Pour tous les chantiers ouverts depuis juillet 2007, pensez à interpellier le professionnel sur la nécessité d'une étude thermique en vue du DPE (diagnostic de performance énergétique) final que vous devez être en mesure de communiquer en fin de chantier. Ce document de sensibilisation vous permettra d'évaluer le niveau de performance thermique de la construction.

Le devis descriptif

Le devis descriptif joint au contrat reprend pour chaque lot de la construction, de la préparation du terrain aux finitions, la description détaillée des travaux à réaliser. Soyez précis sur la qualité des matériaux et des équipements que vous souhaitez en donnant les références ou le niveau de protection que vous attendez.

Posez des questions à votre professionnel sur les avantages et inconvénients des différents dispositifs. Discutez avec lui des différentes options possibles et des travaux d'ajustement techniques tels que :

- Quel est le type de fondations (semelles filantes, radier, puits, pieux), et quelle est leur profondeur ? Sont-elles compatibles avec l'étude de sol ?
- Comment est protégé le sous-sol enterré contre l'humidité (étanchéité ou imperméabilisation) ? Quelles solutions avez-vous prévues ?
- Est-ce un dallage sur terre-plein ou un vide sanitaire qui est prévu ? Pourquoi ? Que suggère l'étude de sol ?
- Quel type de charpente (traditionnelle ou fermettes industrialisées) est prévu ? Sera-t-il possible d'aménager des combles ?
- En quel matériau est la couverture ? Cela respecte-t-il les exigences d'urbanisme ?
- La ventilation est-elle naturelle ou mécanique ?
- Quels sont les matériaux pour les menuiseries extérieures (bois, PVC, métal, mixte) ? Quel type de fenêtres est prévu (oscillo-battant, avec ouverture ou châssis fixe...), quel type de volets (battants, roulants, fermetures manuelle ou automatique...)?
- Quels sont les niveaux de l'isolation phonique (extérieur et intérieur) et thermique (normaux ou renforcés) ?
- Quel est le mode de chauffage (type d'énergie, générateur de chaleur, mode de distribution) et les équipements ?
- Est-il prévu un conduit de cheminée en prévision d'un changement de chauffage ?
- Comment sont les cloisons (plâtre, brique, cloisons légères) ?
- Quelle est la qualité retenue des équipements (plomberie, robinetterie, électricité) ?
- Comment sont les enduits ou revêtements extérieurs (traditionnels, enduits monocouches...) ? Y aura-t-il des joints de façade ?
- Quel est le niveau de finition (peinture, carrelages...) ?



Vous voulez vous réserver des travaux ?

Pour des raisons économiques, certains sont tentés de prendre des travaux à leur charge. Ne prenez pas de risques. Il existe des règles de construction et les ignorer peut avoir des conséquences, notamment sur les performances thermiques ou phoniques de votre construction ou compromettre la sécurité des occupants (réalisation d'escaliers, de garde-corps, de cheminée).

Par ailleurs, il ne faut pas gêner le déroulement programmé du chantier, ce qui peut avoir des conséquences sur les délais. Si vous faites intervenir un professionnel extérieur, en cas de malfaçons, la recherche des responsabilités sera plus complexe.

Les modifications en cours de chantier entraînent des surcoûts et peuvent être source de désordres ultérieurs. Pour l'entreprise, déplacer une cloison peut désorganiser son chantier et avoir des répercussions techniques sur l'ensemble. Des contraintes administratives peuvent aussi empêcher des modifications une fois le permis obtenu : c'est le cas si vous demandez de nouvelles ouvertures en façade.

④ Combien de temps pour le chantier ?

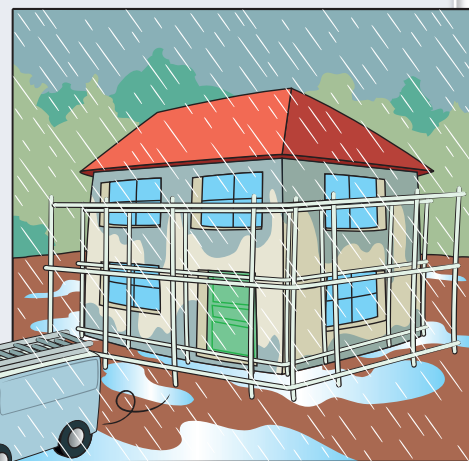
Un minimum de délais

Bien construire nécessite de respecter des délais :

- 9 à 12 mois pour une construction classique, congés et intempéries compris entre la signature du contrat et le jour de réception ;
- Au délai brut d'exécution (6/7 mois), il faut ajouter les temps de séchage pour certains matériaux ou de mise en place (plancher). Les ouvrages de gros œuvre, notamment ceux en béton, subissent des phénomènes de retrait pendant une durée de trois mois. Les ouvrages de finition (enduits, ravalements, carrelage...) ont également besoin d'une période de stabilisation pour éviter les fissures. Il ne faut donc pas s'inquiéter de voir le chantier « en sommeil » dans ces périodes ;
- Tous les corps de métiers ne peuvent pas travailler ensemble et ils doivent coordonner leurs interventions. Comme les entreprises ne peuvent pas se succéder au jour près, c'est aussi une cause de suspension du chantier.



- Dans le planning, le constructeur réserve un mois entre la date de fin des travaux et celle de la livraison par sécurité en raison des aléas du chantier ;
- Les intempéries peuvent retarder l'avancement du chantier pour les produits sensibles au froid, à la sécheresse ou à la pluie. Ainsi, béton et mortiers ne doivent pas être préparés sous une pluie battante, ou par temps trop froid. Les enduits et la peinture extérieure sont sensibles au froid et à la pluie.



Le planning

Demandez le planning des étapes principales pour veiller aux délais sans presser inutilement le professionnel :

- Tracé de l'implantation de la future construction ;
- Préparation du terrain : décapage des terres, fouilles en rigoles, coulage des semelles, élévation des murs de fondations, pose des tuyaux d'écoulement et vérification de leur pente, mise en place de l'isolant ;
- Coulage du dallage ou du plancher. Les tuyaux en attente de raccordement sont protégés pour éviter d'être bouchés par des gravats ;
- Élévation des murs, chaînage, charpente, et la maison est hors d'eau (soit 4 mois et demi après le début des travaux) ;
- Ouvertures, huisseries, électricité, pose des cloisons ;
- Sanitaires, carrelage, enduits extérieurs, zinguerie, menuiseries intérieures, finitions électriques.

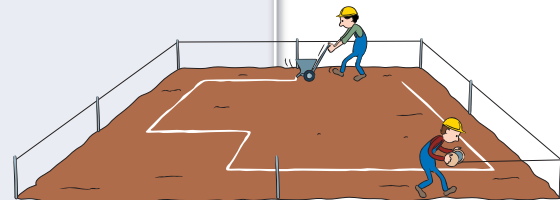
La responsabilité du chantier est confiée au conducteur de travaux. Il prévoit un rendez-vous hebdomadaire avec ses équipes au cours duquel il vérifie le respect du planning, la conformité des travaux réalisés au descriptif. Il gère les interventions des différents corps de métiers et résout les problèmes qui se présentent. C'est lui qui sera votre interlocuteur au cours de vos visites.

⑤ À quel moment visiter le chantier ?

Les visites proposées par le constructeur à son client

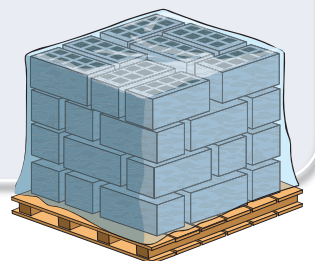
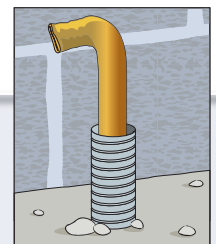
Certains prévoient une visite par mois et au moins pour cinq étapes clés, sans exclure les demandes ponctuelles :

- 1 - Terrassement, fondations coulées : le chantier est délimité par des piquets, marqueurs et fils tendus. Il s'agit à ce moment là d'éviter certaines erreurs quant aux limites du terrain (mitoyenneté).
- 2 - Maçonnerie, charpente et couverture montées.
- 3 - Aménagement des cloisons intérieures : le client voit les volumes et peut corriger certains détails (emplacement des prises électriques).
- 4 - Équipements et finitions : peinture, carrelage, sanitaires (...).
- 5 - Pré-réception à 95 % des travaux.



Les points particuliers à voir

- **Les tuyaux qui attendent d'être raccordés** par les vidanges du plombier doivent être obturés à leur sortie pour éviter que des gravats y tombent. L'obstruction ne se révèle pas immédiatement, le bouchon peut se former après quelques années lorsque la canalisation s'entartre.
- Avant la pose du revêtement mural, vérifiez que les prises électriques seront assez nombreuses, placées à la bonne hauteur, et au bon endroit. Vous pouvez faire un marquage au mur pour que l'électricien ait un repère visuel.
- **Regardez si les matériaux sont bien stockés** à l'abri des intempéries.



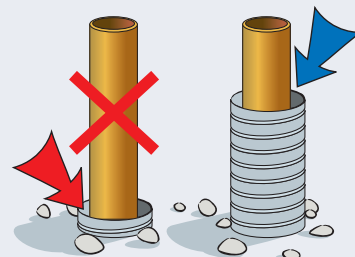
La visite de chantier

- **Attention** : ne vous inquiétez pas si, visitant le chantier au moment du coulage de la dalle plancher, vous avez l'impression d'une maison toute petite, alors que vous aviez bien calculé vos besoins. C'est une impression normale. De même lorsque les murs de parpaings sont montés, le gris ne donne pas de volume. Une fois les murs enduits et colorés, le revêtement de sol posé, le rendu du volume sera différent.
- Un chantier est un lieu à risques. Le dimanche, évitez les promenades en famille.
- Vos visites peuvent être faites à l'improviste lorsqu'il s'agit simplement de voir comment est tenu le chantier et si les matériaux sont bien stockés ; auquel cas mieux vaut rester à l'extérieur.
- En cas d'anomalies apparentes, prenez la précaution de vous renseigner pour ne pas vous tromper. Ainsi, certains matériaux ont besoin ou peuvent rester à l'air, d'autres comme les huisseries, les cloisons, les isolants sont à mettre à l'abri.
- Ne faites vos remarques qu'au chef de chantier. Confirmez-les par courrier simple, puis en recommandé s'il n'y a pas de réaction. Pensez à prendre des photos.
- En cas d'inquiétude, n'hésitez pas à consulter un homme de l'art (architecte ou contrôleur technique) avant de prendre la décision de faire arrêter le chantier.

⑥ Ce qu'il faut savoir sur les causes de quelques sinistres

Les principaux désordres

- Non conformité au permis de construire : cela peut engendrer de grandes difficultés ; attention notamment aux erreurs d'implantation.
- **Les joints de fractionnement du carrelage** sont nécessaires même si, parfois, vous les jugez non esthétiques ; les supprimer peut entraîner une fissuration du carrelage.
- La végétation à proximité des fondations est à éviter (absorption d'eau) : les arbres doivent être plantés à une distance de 1,5 fois leur hauteur adulte.
- Fermettes et aménagements de combles : chaque composant d'une fermette est nécessaire ; en cas d'aménagement des combles, faites appel à un professionnel.
- Conduits de fumées : des règles précises existent pour éviter que le conduit n'enflamme des matériaux situés à proximité ; là aussi, faites appel à un professionnel.
- Mise en chauffe des planchers chauffants : les variations de température doivent être progressives (certains matériaux se dilatent) ; bien respecter la notice remise par le professionnel.
- **Sorties sous gaine** des canalisations encastrées : ne pas araser la sortie de gaine qui évite l'entrée de produits corrosifs pour les tuyaux.
- **Obstruction des ventilations** : le logement doit être ventilé, ce qui nécessite des amenées d'air qu'il ne faut pas obstruer.
- Entretien des couvertures et des terrasses : évacuer les feuilles mortes, les sacs plastiques, etc. qui peuvent empêcher la bonne évacuation des eaux.



Pour toutes informations complémentaires, vous pouvez consulter gratuitement sur le site www.qualiteconstruction.com, les fiches Pathologie du bâtiment, accessibles dès la page d'accueil.

⑦ La fin du chantier

Se faire aider

Si vous n'êtes pas sûr de vous, vous pouvez vous faire aider au moment de la réception en faisant appel aux services d'un spécialiste. Vous le choisirez de préférence parmi les contrôleurs techniques agréés, à moins que vous préfériez tel architecte de votre connaissance ou un ingénieur spécialisé.

Pour que rien ne vous échappe

Le plus sûr moyen de ne rien oublier est de procéder pièce par pièce méthodiquement, sans oublier l'extérieur. Prenez avec vous le contrat et le descriptif qui vous seront utiles en cas de contestation sur les travaux réalisés ou les équipements livrés. La réception vous permet de vérifier la bonne exécution des travaux, mais aussi de relever les travaux prévus au marché qui n'auraient pas été exécutés.

Avant de vous quitter

Pensez à réclamer les documents de votre chantier (notices techniques, bons de garantie...). Demandez aux professionnels les conseils d'entretien (périodicité selon les équipements).



Adresses utiles

INC : fiches juridiques gratuites disponibles sur le site : www.conso.net

AQC : fiches techniques gratuites disponibles sur le site : www.qualiteconstruction.com

ADIL (Agences départementales d'information sur le logement)
leurs consultations sont gratuites :

Pour connaître leurs coordonnées : 0 820 16 75 00.
Site Internet : www.anil.org



ISBN : 978-2-35443-033-7

