



ATELIER **X.Y.Z**

**Construire
sa maison
en 8 étapes.**

Ça y est, vous allez enfin faire construire la maison de vos rêves.

Cependant, avant de pouvoir poser vos bagages dans votre nouveau nid douillet, plusieurs étapes inévitables sont à respecter. En effet, faire construire sa maison est loin d'être un projet anodin, c'est même souvent le projet d'une vie.

Du choix du terrain à la remise des clés, en passant par l'élaboration des plans, il faut rester vigilant à plusieurs enjeux cruciaux afin d'obtenir la maison idéale.

Sommaire/

1_Les avantages de faire construire sa maison	4
2_Comment choisir un terrain lorsque l'on fait construire sa maison?	6
3_Le budget pour faire construire sa maison	8
4_Des plans pour construire votre propre maison	10
5_Quelle énergie choisir au moment de construire votre maison?	12
6_Quels matériaux utiliser pour votre future maison?	13
7_Le comparatif entre un constructeur, un architecte et un maître d'œuvre	14
8_Les trucs à éviter lorsque l'on construit sa maison	16

1 Les avantages de faire construire sa maison

Faire **construire sa maison** fait généralement écho au projet de toute une vie, la procédure regorge de **spécificités** et il tombe donc sous le sens de s'y prendre de la **bonne manière** afin de comprendre tous les **avantages** que cela représente.

Lorsque l'on fait construire sa **propre maison**, il est important d'assimiler qu'un **maître d'œuvre** se charge de la réalisation intégrale de celle-ci, coordonnant la construction depuis les **fondations** jusqu'aux moindres **finitions**. Celui-ci est donc votre unique interlocuteur et est un **partenaire** intimement lié à votre **projet**. De ce fait, l'échange est simplifié puisqu'il est direct.

Le **maître d'œuvre** (ou l'**architecte**) est totalement **indépendant** des artisans. Vous contractez avec lui par un **contrat** de maîtrise d'œuvre. Il assure la **conception**, les **démarches administratives**, les **études techniques** et le **suivi des artisans** pour votre compte et dans **vos intérêts** exclusifs.

Au-delà des **garanties** dont vous bénéficiez grâce au **maître d'œuvre**, sachez que la construction d'une maison peut offrir un certain nombre d'**avantages fiscaux**. En effet, si vous optez pour la construction d'une **maison neuve**, vous serez totalement ou partiellement exonéré de **taxe foncière** pendant une durée allant jusqu'à **2 ans**, selon la commune où vous habitez.



Si vous faites construire dans le but d'acquérir votre première résidence principale, vous pouvez également bénéficier du « **Prêt à Taux Zéro +** » (PTZ+). Si vous êtes éligible au PTZ+, sachez que l'aide dont vous bénéficierez dépendra de votre **zone géographique**, de la composition de votre **famille** et du montant de vos **revenus**.

Faire le choix de construire une **maison neuve** signifie également bénéficier d'une habitation équipée selon les dernières **normes** en vigueur, notamment en ce qui concerne le **système électrique** et les **normes thermiques**.

De ce fait, ces nouvelles habitations présentent indéniablement de **meilleures performances énergétiques** car leur **isolation** est **optimale** et que le système de **chauffage** est **adapté** ; Vous réaliserez alors des **économies d'énergie** conséquentes.

Enfin, notez que faire construire votre maison, avec un **maître d'œuvre**, vous permet d'obtenir une habitation **personnalisée**, modelée selon vos préférences, dont vous aurez choisi la **localisation**, les **plans** ainsi que le moindre **matériau**. De plus, vous n'aurez pas de **budget travaux** à prévoir, car elle ne nécessitera pas de **rénovation** avant un certain nombre d'années.



En revanche, c'est une maison que vous pouvez entrevoir comme « **évolutive** » puisque ouverte à toute possibilité d'**aménagement**, d'**extension** (ajout de pièces, changement de matériaux...)

ARTICLE : Les avantages de faire construire sa maison



2

Comment choisir un terrain lorsque l'on fait construire sa maison ?

Vous rêvez de faire **construire votre maison** ? Seulement voilà, avant toute chose, le projet nécessite un **terrain**. Si vous ne savez pas par où commencer, cette partie est faite pour vous :

Pour dénicher l'**endroit idéal**, épluchez les **petites annonces** et consultez régulièrement les **offres** que proposent **mairies, notaires et agences immobilières** situés dans votre périmètre de recherche. Vous pouvez également vous rendre chez un **lotisseur**.



Mettez toutes les chances de votre côté en privilégiant les terrains à proximité des **écoles, des commerces, des médecins et des transports** en commun. Bien évidemment, soyez vigilants à la proximité avec les **axes routiers, les chemins de fers, les lignes à haute tension, les couloirs aériens** et même les **champs cultivables** alentour qui

risqueraient de causer des **nuisances** et de déprécier votre acquisition.



Bien choisir l'**emplacement** de votre future maison, c'est primordial. En effet, de l'endroit où vous aurez choisi de faire construire votre **maison individuelle** dépendent non seulement votre **confort** (la proximité avec les écoles, les commerces, votre travail ou les lignes de bus) mais aussi le **prix** que vous pourrez tirer de votre bien à la **revente**, car il n'est jamais trop tôt pour y penser.

Que vous optiez pour un **lotissement** plutôt qu'un **terrain isolé** pour bâtir votre future habitation, l'un n'est pas meilleur que l'autre, pour peu qu'il réponde non seulement à vos **envies** mais aussi à vos **besoins** et à vos **goûts**.

S'agissant du **terrain** à proprement parler, assurez-vous toutefois qu'il est bien **constructible**. Il est par exemple fortement conseillé de faire intervenir un **géotechnicien** afin qu'il procède à un examen du sous-sol du terrain avant que vous envisagiez de vous l'offrir. De par leur nature, certains **sols** ne se prêtent pas à d'éventuels **travaux** de construction, et peuvent parfois même les rendre plus **coûteux**.

Le terrain, que vous allez choisir doit répondre à différents **critères** tels que la possibilité de le **viabiliser**, la proximité avec les **commodités**, et il déterminera notamment les autres facteurs de construction ainsi que les **frais annexes**.

Pensez donc à vérifier des critères tels que l'**orientation**, le coût de la **viabilisation**, le type de **construction** que vous pouvez envisager, sans compter l'**emplacement** et le **voisinage**. Une fois que vous avez trouvé le terrain qui vous correspond, vous devez transmettre une **offre d'achat** au propriétaire.

Vous l'aurez donc compris, il n'y a pas de terrain **objectivement idéal** pour la construction d'une toute nouvelle maison. En effet, seuls vos choix et votre ressenti, subjectif, à l'égard d'un emplacement pourront amener à une décision qui conviendra à vos **attentes**. Cette recherche du terrain parfait peut prendre du temps, mais n'oubliez pas que des **professionnels** peuvent vous **conseiller** et vous aiguiller dans votre démarche !



ARTICLE : Comment choisir un terrain lorsque l'on fait construire sa maison ?

3/ Le budget pour faire construire votre maison

Vous avez envie de faire construire votre nouvelle maison ? Il s'agit d'un grand projet qui, pour certains, représente un véritable **changement de vie**. Cela dit, avant de vous lancer, il est judicieux d'estimer le **prix** que cela pourrait vous coûter. Voici alors les éléments à prendre en compte pour calculer votre **budget** ainsi que quelques **conseils** qui vous permettront de faire de véritables **économies**, sans pour autant dénaturer votre **projet initial**.

Il vous sera évidemment difficile de **construire** une maison sans acheter, au préalable, un **terrain**. Le **prix** de celui-ci variera en fonction de son **emplacement**, de sa **taille** et de son **état** (est-il en friche, en pente, vallonné, y-a-t-il un ou plusieurs points d'eau qui auraient besoin d'être asséchés... ?).



Non seulement ces données sont à prendre en compte lors de votre choix de **terrain** ou d'**emplacement** particulier, mais il faut aussi apprendre à écouter ses **envies** et ses **besoins**. Ceux-ci dépendent énormément de chaque **individu**, il convient alors de demander conseil à un **professionnel**, qui pourra vous orienter lors de cette démarche périlleuse.

Le choix de ce **professionnel** fera également varier votre **budget** de construction de maison. Cependant, tout dépendra de vos **envies** ; Si vous êtes plutôt porté par la construction d'une **maison d'architecte**, votre budget gonflera bien plus que si vous préférez un **logement** à la structure plus **classique**.

Dans ce deuxième cas, cela ne veut pas dire que votre maison ressemblera à **toutes les autres**. Un **maître d'œuvre** est l'interlocuteur parfait pour vous **conseiller** et vous accompagner dans votre projet, à l'aide de **plans originaux** dessinés en fonction de vos **envies**, **besoins** et votre **mode de vie**.

Si vous disposez d'un **budget limité** pour la construction de votre maison, vous pouvez facilement en **réduire le coût** de façon significative. Il faut prendre le temps de **mettre en concurrence plusieurs professionnels**, de **comparer leurs offres** et **spécificités** avant de faire votre **choix** final.

Vous aurez également une idée plus précise de votre **budget total** si vous connaissez par avance les **matériaux** qui vont composer votre maison. Si vous optez pour une maison passive, le **prix au m²** sera plus élevé, du fait qu'il vous faut prévoir des **matériaux isolants**. Cependant, ce budget supplémentaire sera ensuite amorti par les **économies d'énergie** que vous ferez annuellement.

En effet, vous pouvez faire de réelles **économies** en choisissant méticuleusement les **matériaux** de votre **maison**. Vous pouvez par exemple faire le choix du **PVC** pour vos portes et fenêtres, ainsi que des baies vitrées ouvrant à la française plutôt que coulissantes.

ARTICLE : Le budget pour faire construire sa maison



Ces petits détails mis bout à bout s'en ressentiront largement sur le **prix final** de la **construction**.

Enfin, n'oubliez pas d'intégrer dans votre **budget de construction** de votre maison les **frais annexes** :

- Les **autorisations** : un permis de construire ne vous coûtera pas le même prix en fonction de votre projet, il peut donc varier entre 1 000 € et 5 000 €.
- Les **assurances** : comme pour tout logement, une assurance habitation sera nécessaire. Son prix annuel variera en fonction de la couverture que vous choisirez, nous vous invitons donc à vous rapprocher de votre assureur. Mais vous devez également souscrire à l'assurance dommage-ouvrage pour votre construction neuve ! Son prix est d'environ 2,2 % de votre budget total.
- **Raccordements** simples de l'eau, électricité, gaz, téléphonie/internet : ceux-ci vous coûteront environ 1 000 € pour l'électricité, de 335 à 1 000 € pour le gaz, 1 500 € pour l'eau et 200 € environ pour la téléphonie/internet.
- La **mise aux normes** : notamment à la réglementation RT 2012, pour laquelle l'attestation coûte entre 250 € et 290 €.

4

Des plans pour construire votre propre maison

Pour préparer votre **projet de construction**, vous pouvez faire le choix de tout **coordonner vous-même** ou bien de faire appel à un **professionnel**. Si vous faites appel à un professionnel, tel qu'un **maître d'œuvre**, c'est lui qui se chargera alors de calculer les **frais de construction** ainsi que les **frais annexes**.

C'est également avec ce **professionnel** que vous pourrez élaborer les fameux **plans** de votre **future maison** et ainsi signer un **contrat** qui pourra différer selon vos **envies, besoins** et selon les **conseils** qui vous seront donnés.

Le **plan** de votre future maison est le reflet de tous vos **besoins techniques** mais avant tout la retranscription de vos **envies**.



Chaque **projet de construction** est différent selon chaque **client**, et c'est en ce sens que nous vous conseillons de faire appel à un **maître d'œuvre**. Ce dernier saura être capable de vous **conseiller** ainsi que de vous **accompagner** dans votre projet, vos envies et dans la **mise en forme progressive** du plan.

Matériaux, emplacement, forme de la maison, commodités à proximité, situation géographique, prix du terrain... Tout doit être passé au crible avant de passer à la rédaction des **plans**.

Puisque les **plans** ne peuvent pas réaliser (tous) les miracles, nous vous conseillons de choisir un **terrain** en conséquence. En effet, faire construire la maison de ses rêves, c'est bien, encore faut-il qu'elle soit placée au **bon endroit**. On le sait, la **situation géographique** d'une maison est primordiale!

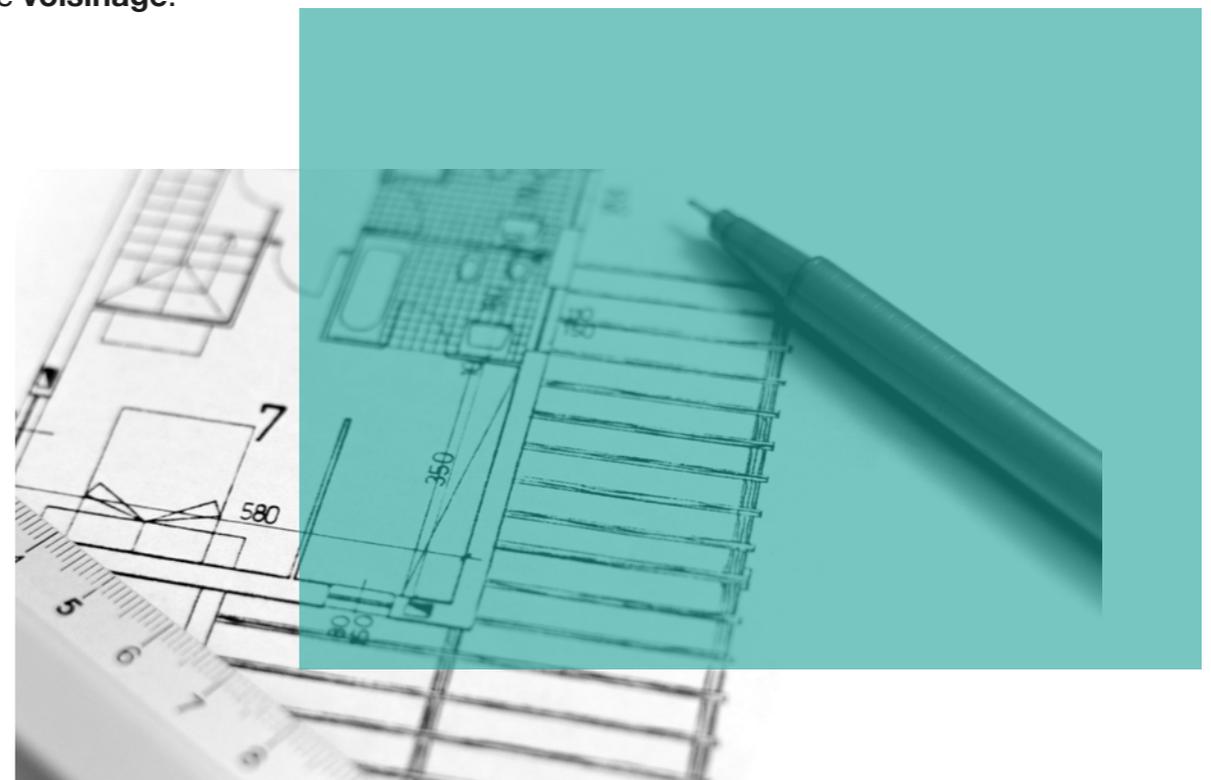
Cependant, cela est loin d'être une chose facile, car le terrain que vous allez choisir doit répondre à différents critères, tels que la possibilité de le **viabiliser** ou encore la proximité avec les **commodités** (commerces, écoles, transports, temps de trajets pour rejoindre son lieu de travail...) mais également en termes de **superficie**, d'**orientation** et de **prix**.

Finalement, ce choix du terrain déterminera les **facteurs de construction** de votre future maison ainsi que les **frais annexes**. Pensez donc à vérifier l'**orientation** de votre future maison, le coût de la **viabilisation**, le **type de construction** que vous pouvez envisager, sans compter l'**emplacement** et le **voisinage**.

Si les constructeurs de **maisons individuelles** disposent le plus souvent de **catalogues** proposant des **modèles** d'habitations prédéfinis, vous pouvez tout à fait, si votre **budget** vous le permet, faire appel à un **architecte**. Si votre futur nid douillet fait plus de **170 m²** de superficie, c'est d'ailleurs **obligatoire**.

Vous pouvez également faire appel à un **maître d'œuvre** qui, comme nous l'avons évoqué plus tôt, saura faire aboutir votre **projet rêvé** pour un **budget** souvent **moins élevé** que celui d'un **architecte**.

Quoiqu'il en soit, entre les **normes** qui s'appliquent aux constructions de **nouvelles maisons** (réglementation thermique, éventuels aménagements pour les personnes à mobilité réduite, etc...) et la **disposition des pièces** de la maison, le tracé du plan se doit d'être impeccable, sous peine de voir votre projet de construction devenir **chaotique** et **compliqué**.



ARTICLE : Des plans pour construire votre propre maison

5/ Quelle énergie choisir au moment de construire votre maison ?

Faire construire sa maison, c'est aussi l'occasion de se poser la question de l'énergie qui sera utilisée.

De la plus **propre** à la **plus économique**, découvrez les différents **modes de chauffage** accessibles aujourd'hui, tous apportant leur lot d'**avantages** et de **limites**.

Vous devez vous pencher à la fois sur le **coût** de l'installation, car il s'agit d'un **investissement de départ**, mais n'oubliez pas non plus d'étudier le **prix de la consommation d'énergie à long terme**.

Enfin, certains modes de **chauffage** sont plus **écologiques** que d'autres, et n'oubliez pas non plus de prendre en compte le **stockage** (comme pour le bois qui nécessite de l'espace), et le **réapprovisionnement**. Car les **propriétaires** qui oublient de se réapprovisionner à temps ne sont pas rares, et certains réapprovisionnements nécessitent du **temps**, comme pour le **fioul**.

Il existe énormément d'**énergies viables** pour alimenter votre **future maison**, toutes correspondant aux **besoins** de chaque personne (gaz, fioul, électrique, solaire, bois, pompes à chaleurs...).

ARTICLE : Quelle énergie choisir au moment de construire votre maison ?



6/ Quels matériaux utiliser pour votre future maison ?

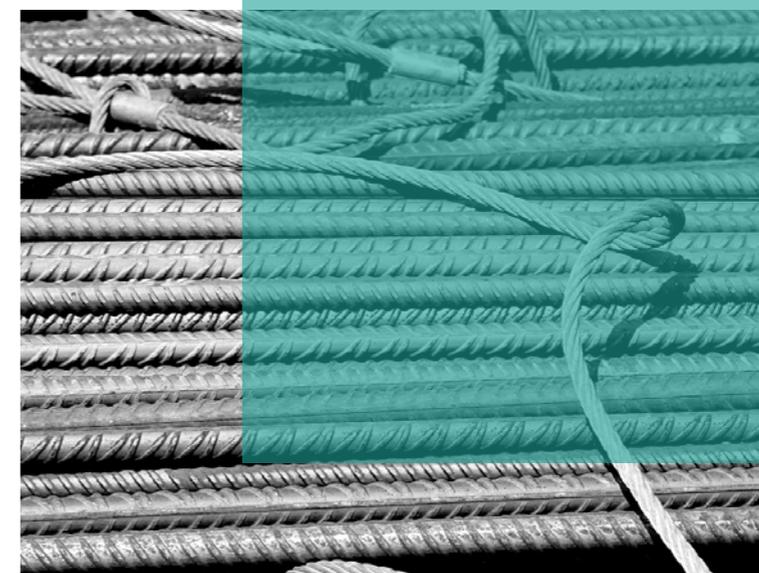
Le choix du **matériau de construction** pour une **maison individuelle** a une forte influence sur le **confort** intérieur, il ne se fait donc pas au hasard.

En effet, choisir le **matériau** de construction avec lequel sera bâtie votre maison neuve est une étape importante ! **Bloc béton, brique, béton cellulaire...** l'éventail est large et la comparaison n'est pas toujours facile.

L'**esthétique** n'étant pas le seul critère, votre choix devra également être déterminé par les **performances techniques** de chaque **matériau**.

Ils ne possèdent pas tous les mêmes **qualités thermiques** et **mécaniques**. De bonnes raisons pour étudier leurs **caractéristiques** de plus près avant de vous lancer dans votre **projet de construction** de maison.

De plus, chaque **matériau** n'a pas le même **prix**, pas le même **temps d'installation**, de **séchage** ou ne requiert pas les mêmes **qualifications** pour les mettre en place. Évidemment, certains **matériaux** sont plus **chers** ou plus **écologiques** que d'autres.



ARTICLE : Quels matériaux utiliser pour votre future maison ?

7 Le comparatif entre un constructeur, un architecte et un maître d'oeuvre

Si l'on a tendance à minimiser cette étape, elle se révèle pourtant cruciale pour vos **finances**, qui seront garantes de votre **projet de rêve**.

Dans le domaine de la construction, vous avez le choix de faire appel à l'un de ces trois **professionnels** : le **constructeur**, l'**architecte** et le **maître d'oeuvre**.

Sachez que le **maître d'oeuvre** et l'**architecte** proposent généralement des devis très **transparents**, mais les **prix** peuvent **évoluer** au cours de la construction en fonction des **matériaux** choisis, de la **disponibilité** de certains éléments, des **besoins** du client etc... Du côté du constructeur, vous bénéficiez de l'avantage d'un **prix ferme et définitif**.

Dans l'idéal, demandez des devis à **plusieurs professionnels**, et ne vous prononcez pas avant d'en avoir obtenu **au moins 3**. La mise en **concurrence** est très importante, car elle vous permet de **négoier** les **tarifs**, de juger de la transparence de chacun et du **professionnalisme** et de choisir la personne qui correspond le mieux à vos **attentes**.

S'il vous est possible d'opter pour l'**auto-construction** (en clair, c'est vous seul qui coordonnerez l'ensemble des **artisans** qui interviendront dans la **construction** de votre habitation) ou pour le recours à un **maître d'oeuvre** (dans ce cas, c'est alors un **professionnel** qui est chargé de superviser le chantier à votre place, de vérifier les **assurances**, les **délais**...), c'est le plus souvent à un constructeur que la plupart des Français s'adressent pour la construction de leur première maison. En effet, l'**auto-construction** implique beaucoup de **sacrifices** et de **risques**. D'ailleurs peu de banques financent et assurent des auto-constructions.



L'**architecte** est souvent plus **onéreux** qu'un **constructeur**, mais plus **souple** également. Quant au **maître d'oeuvre**, il est le **bon compromis** entre constructeur et architecte, à condition d'opter pour une surface inférieure à **170m²**.

Si, malgré tout, vous choisissez de confier votre **futur chantier** à un **constructeur** disposant d'une **couverture nationale** ou au contraire seulement **local**, nous ne saurions trop vous conseiller de recourir aux services d'un **constructeur** affilié à un **syndicat professionnel** tel que l'**Union des Maisons Françaises (UMF)** ou dont les travaux sont réglementés par le contrat de construction de la loi de 1990 (**CCMI**).

Bien évidemment, toutes ces précautions ne vous dispensent pas de faire jouer le bon vieux «**bouche à oreilles**» afin de déterminer avec quel **professionnel** vous souhaitez entreprendre votre **projet**!



ARTICLE : Le comparatif entre un constructeur, un architecte et un maître d'oeuvre



8/

Les trucs à éviter lorsque l'on construit sa maison

Nous avons réalisé plusieurs articles pour vous **orienter** dans votre **projet de construction de maison**, vous permettant d'y voir clair et d'accomplir votre rêve. Il convient donc de rappeler les points importants des **conseils** que nous avons pu vous offrir ci-dessus, et vous indiquer les **erreurs** à ne surtout pas faire lors de vos **démarches**!

Il ne faut surtout pas **choisir un terrain sans réfléchir**! Le choix du terrain est important, ne vous hâtez pas à choisir le premier que vous trouvez. Sans parler de sa **localisation**, vous devez être attentif à plusieurs choses: la **forme**, les **pent**es, l'**accessibilité**, la **végétation**, les **commodités**.

En effet, ces critères influenceront sur la **construction** de votre maison, notamment sur les **plans** que le **professionnel** réalisera. Cela peut vous empêcher d'accéder à toutes les **requêtes** dont vous rêvez pour obtenir la maison idéale.

Aussi, selon la **nature** de votre **terrain**, le **prix** pour la construction de votre maison peut passer **du simple au double**. Vous ne devez donc pas négliger l'**étude de sol** si possible avant même l'achat du terrain au risque de vous retrouver avec un **terrain inondable** ou avec la **présence d'argile** dans le sol.



D'ailleurs, n'oubliez pas non plus **avant l'achat**, de vérifier auprès de la **mairie** si le terrain est **raccordable** aux différents **réseaux** (eau, fosse septique, électricité, gaz, etc...), nous vous recommandons [notre article à propos du choix d'un terrain pour construire sa maison](#).

Votre **budget** définit votre projet, mais attention, car même en ayant bien préparé le montant de la construction de la maison de vos rêves, vous pourriez avoir des **surprises**.

En effet, des **coûts supplémentaires** sont toujours susceptibles de s'ajouter au fur et à mesure de l'avancement du chantier. Soyez donc prêt à faire face aux **imprévus** en vous laissant une **marge de manœuvre**.

Le **choix du constructeur** fera également varier votre **budget de construction** de maison. Cependant, tout dépendra de vos **envies**; Si vous êtes plutôt porté par la construction d'une **maison d'architecte**, votre **budget** gonflera bien plus que si vous préférez un **logement** à la structure plus **classique**.

Dans ce deuxième cas, cela ne veut pas dire que votre maison ressemblera à toutes les autres. En effet, un maître d'œuvre est l'interlocuteur parfait pour vous conseiller et vous accompagner dans votre projet, à l'aide de plans originaux dessinés en fonction de vos envies et besoins.



Il existe beaucoup d'autres **variables** à prendre en compte pour votre **budget** (maison **compacte**, à **étage**, **matériaux**, énergie...), nous vous conseillons alors de consulter directement [notre article traitant de comment gérer son budget lorsque l'on fait construire sa maison](#).



Si vous choisissez de construire votre maison **vous-même**, ce n'est pas anodin. Certes, c'est un bon moyen pour réaliser des **économies** sur la **main d'œuvre** mais si vous êtes simple bricoleur du dimanche, vous pourriez le regretter et commettre certaines **erreurs** qui pourraient vous **coûter cher**.
Donc à moins d'être du métier, laissez la place à de **véritables maçons professionnels**.



Si vous disposez d'un **budget limité** pour la construction de votre maison, vous pouvez facilement en **réduire le coût** de façon significative. Il faut prendre le temps de mettre en **concurrence** plusieurs **professionnels**, de **comparer** leurs **offres** et **spécificités** avant de faire votre **choix final**.

Les **artisans** que vous employez doivent être **qualifiés**. Vérifiez leurs références et privilégiez le **bouche-à-oreille**. N'hésitez pas à consulter les avis laissés par d'autres **particuliers** sur internet.

Si l'on a tendance à minimiser cette étape, elle se révèle pourtant cruciale pour vos **finances**. Profitez-en pour consulter [notre article traitant du comparatif entre un architecte, un constructeur et un maître d'œuvre](#).

Choisir les **mauvais matériaux** en fonction de vos **besoins** et de votre **situation géographique** peut également se révéler être une grave **erreur** sur le **long terme**. En effet, cela peut non seulement pénaliser vos **finances** mais surtout être extrêmement **inconfortable** dans la vie quotidienne.

En effet, vous pouvez faire de réelles **économies** en choisissant méticuleusement les **matériaux** de votre maison. Vous pouvez par exemple faire le choix du **PVC** pour vos portes et fenêtres, ainsi que des baies vitrées ouvrant à la française plutôt que coulissantes. Ces **petits détails** mis bout à bout s'en ressentiront largement sur le **prix final** de la construction.

Faire construire sa maison, c'est aussi l'occasion de se poser la question de **l'énergie** qui sera utilisée. De la plus **propre** à la plus **économique**, découvrez les différents **modes de chauffage** accessibles aujourd'hui, tous apportant leur lot d'**avantages** et de **limites**.

Vous devez vous pencher à la fois sur le **coût de l'installation**, car il s'agit d'un **investissement** de départ, mais n'oubliez pas non plus d'étudier le **prix de la consommation d'énergie**. Cette dernière dépendra également des **matériaux** que vous avez utilisés pour votre maison, consultez [notre article sur les matériaux à utiliser pour votre future maison afin d'avoir un rendement des plus intéressants !](#)



ARTICLE : [Les trucs à éviter lorsque l'on construit sa maison](#)



Maisons neuves

Extensions

Rénovations

ATELIER X.Y.Z
Construisons votre projet ensemble.

15 rue Gen. Revel de Breteville
14210 Ste-Honorine du Fay

06 10 41 08 97
contact@atelier-xyz.fr
www.atelier-yxz.fr