

Faire construire sa maison

Les Différentes étapes

Faire construire sa maison n'est pas une entreprise de tout repos. Vous devez suivre trois étapes principales : trouver un terrain, choisir un constructeur et enfin trouver un financement. Voici quelques conseils pour ne pas faire d'erreurs et gagner du temps.

1. Trouver un terrain

Le choix d'un terrain est la première étape si vous souhaitez construire votre maison. Vous avez deux possibilités :

- Acheter un terrain isolé.
- Acheter un lot appartenant à un lotissement.

Les terrains isolés sont en général plus grands voire beaucoup plus grands que les terrains dépendant de lotissements. Les terrains isolés ont un avantage : très souvent ils ne présentent aucun vis-à-vis. Mais quelques inconvénients se présenteront : vous devrez notamment **vous occuper vous-même de la viabilisation du terrain**. Ce qui engendre des coûts supplémentaires. Un terrain isolé peut aussi être éloigné de tout, ce qui peut poser d'autres types de problèmes (isolement, accès aux commerces, services... etc)

D'où la deuxième option possible : acheter un terrain en lotissement. C'est la solution la plus simple.

Avantages d'acheter un terrain en lotissement :

- Votre terrain est viabilisé et prêt à construire
- Les lotissements sont souvent situés dans des zones urbaines ou périurbaines, ce qui vous donne accès à tous les services de proximité.

2. Trouver un constructeur

Après avoir trouvé le terrain, vous devez partir à la recherche du constructeur, c'est-à-dire du **professionnel-maître d'œuvre-architecte à qui vous confierez la construction de la maison**. C'est avec lui que vous définirez la forme, les matériaux, la taille, la structure de votre maison et que vous préciserez votre projet.

« Constructeur » n'est pas un nom de métier, comme lorsqu'on parle d'un médecin ou d'un plombier. Cela rend d'autant plus difficile la recherche et le choix du constructeur.

Voici quelques conseils pour vous aider à trouver votre constructeur :

- Choisissez un professionnel qualifié, c'est-à-dire de préférence un architecte ou une entreprise de bâtiment avec une forte notoriété sur le secteur

- **Assurez-vous que les professionnels que vous ciblez travaillent sous le régime juridique du CCMI** (contrat de construction d'une maison individuelle). Dans le cadre de la construction d'une maison, il est préférable de signer un contrat CCMI qu'un contrat classique régi uniquement par le Code civil. Cela vous offre plus de sécurité.
- **Les constructeurs doivent souscrire des assurances professionnelles.** Assurez-vous que c'est bien le cas en leur demandant les justificatifs (attestations d'assurances RC et DO par exemple)
- Choisissez si possible un professionnel certifié « NF Maison individuelle » ou membre de l'association « Maison de qualité » ou de l'Union des Maisons Françaises.
- **Participez à des portes ouvertes de constructeurs** pour accéder à un large de choix de constructeurs.
- Informez-vous sur internet et sur les forums consacrés à la construction pour y récolter les avis sur les différents constructeurs.
- Vous pouvez également **contacter l'agence départementale pour l'information sur le logement** pour recevoir des conseils personnalisés.

3. Trouver un financement

Vous devez enfin trouver des sources de financement pour vous acquitter des différents coûts de la construction d'une maison. C'est la dernière étape.

Ces coûts, pour l'essentiel, sont les suivants : le prix du terrain, la préparation du terrain (égalisation des sols, terrassements, études des sols, etc.), les frais d'architecte et de notaire, la construction de la maison, l'aménagement de la maison et du jardin.

En fonction de votre situation et de la nature de votre projet, d'autres coûts peuvent venir s'ajouter. Si vous construisez sur un terrain isolé, vous devrez inclure les coûts de raccordement aux réseaux par exemple.

Pour financer une construction de maison, vous devez contracter un prêt immobilier auprès d'un établissement de crédit. Sauf bien entendu si vous disposez déjà du capital nécessaire.