

8 – Projet détaillé, consultation des entreprises, suivi et réception des travaux

Pour préciser le projet et pour choisir des entreprises, il faut un dossier de consultation des entreprises (DCE). Ce dossier comprend des détails d'exécution, des plans techniques et des métrés pour chaque corps d'état. Il est possible aussi de confier cette mission à l'architecte, qui a l'avantage de maîtriser les aspects techniques et de connaître les entreprises locales.

Pour le suivi et la réception des travaux, l'architecte peut vous accompagner. On parle alors de « mission complète » qui intègre également les étapes précédentes (3 et 5).

Certains architectes peuvent aussi vous accompagner sur de l'auto-construction totale ou partielle, avec une mission plus légère (conseil et appui technique).

Niveau administratif, vous devrez déposer une déclaration au lancement et à la fin de vos travaux. La première est une Déclaration d'ouverture de chantier (Doc - cerfa 13407). La seconde est une Déclaration de conformité des travaux (Daact - cerfa 13408). Il faudra joindre à ce document une attestation de respect de la RE2020, avec un contrôle d'étanchéité à l'air.

€ Pour une « mission complète », selon la nature de projet et selon vos exigences, il faut compter entre 7 et 13% du prix HT des travaux. Ce tarif incluant alors les étapes 3 et 5, avec le recours par l'Architecte à un Bureau d'Etude Structure et à un Bureau d'Etude Thermique.

€ Afin d'estimer grossièrement le prix de vos travaux, voici des ratios pour des travaux réalisés entièrement par des entreprises. (hors espaces extérieurs et fondations spéciales)

- Pour une construction standard en maçonnerie, prévoir environ 1 300 € HT/m²
- Pour une construction standard en ossature bois, prévoir environ 1 700 € HT/m²
- Pour une construction écologique et/ou exemplaire, prévoir entre 1 800 et 2 300 € HT/m²

€ Pour un test d'étanchéité à l'air, il faut compter environ 500 € HT/test. Sachant qu'il est fortement recommandé de réaliser un test intermédiaire pendant les travaux et un test final, afin de pouvoir rectifier les éventuels problèmes avec les entreprises en cours de chantier.

9 – Assurance Dommage-Ouvrage (DO)

Il s'agit d'une assurance obligatoire exigée par la loi et également par la plupart des banques de crédit. L'assurance DO, à la charge du propriétaire, est souscrite avant le lancement des travaux, soit par le propriétaire, soit par le constructeur s'il y en a un.

Cette assurance permet de prendre en charge rapidement les frais induits par des malfaçons qui menacent la solidité ou rendent le logement inhabitable, sans attendre l'aboutissement d'une procédure judiciaire de recherche de responsabilité. La DO couvre la durée de la décennale des entreprises, elle est donc valable 10 ans. Elle peut être déclenchée par le propriétaire-constructeur, mais aussi par un propriétaire successif (en cas de vente) qui aurait subi un sinistre. En effet, vous restez responsable de la construction pendant 10 ans.

Pour l'auto-construction partielle, il est possible d'obtenir une assurance DO couvrant les prestations réalisées par les entreprises. Pour l'auto-construction totale, l'assurance DO est inutile.

€ Les tarifs varient beaucoup selon les assureurs qui ont tous des grilles tarifaires basées sur des critères différents. Comptez 3 000 à 10 000 € HT

€ Si vous avez des questions, vous pouvez contacter l'ADIL de l'Aude pour obtenir des conseils. Dans le cas d'auto-construction, rapprochez vous des réseaux d'auto-constructeurs.



Etapes et indications budgétaires pour une construction neuve

Faire construire du neuf ou rénover ?

Réaliser une construction neuve est une démarche longue, de plus en plus complexe et coûteuse. Acquérir un bâtiment existant, à rénover ou pas, est bien souvent plus simple et plus accessible financièrement.

Mais ce mini guide vous permettra d'avoir une vision de l'ensemble des étapes à franchir pour un projet de construction neuve. Un architecte ou un constructeur peuvent prendre le relai pour piloter intégralement ou partiellement votre projet, mais cela représente aussi un coût.

En fonction des indications financières, vous pourrez évaluer la faisabilité de votre projet en intégrant les frais de construction, mais aussi les frais annexes, qui sont très nombreux.

1 – Achat du terrain

Pour commencer, il est important de vérifier la constructibilité du terrain, si nécessaire avec un Certificat d'Urbanisme (CUB). En particulier si le terrain est soumis au RNU sans carte communale, et/ou dans le cas d'un terrain non viabilisé (problèmes d'accès et/ou de réseaux). Lors du compromis de vente, il est préférable d'inscrire des clauses suspensives pour l'obtention du Prêt et du Permis de Construire. Selon les cas, il peut être également utile de prévoir une clause en cas de surcoûts importants pour les fondations et/ou pour la viabilisation du terrain.

€ Les coûts à prendre en compte sont l'achat du terrain, les frais de notaire et les frais bancaires (si crédit pour achat et/ou travaux)

? Si vous avez des doutes lors de l'achat, vous pouvez prendre un RDV auprès de l'ADIL 11 pour obtenir des conseils gratuits sur les aspects administratifs, juridiques et financiers.

2 – Bornage et relevé de l'existant

Dans certains cas, un bornage est nécessaire. Dans tous les cas, un relevé de la parcelle est conseillé pour pouvoir établir le projet (dimensions, topographie, végétation, réseaux ...).

€ Il s'agit de frais complémentaires à prendre en compte ; devis à demander auprès de géomètres. Le bornage peut être à la charge du vendeur.

3 – Viabilisation du terrain

Selon les cas, il faut anticiper les créations ou modifications de branchement : alimentation en eau potable (AEP), eaux usées (EU), eaux pluviales (EP), gaz, électricité, télécom et fibre. Selon les réglementations d'urbanisme qui s'appliquent, le gestionnaire (Mairie ou Communauté de Commune) sera contraint ou pas de prendre à sa charge l'amenée des réseaux jusqu'à votre limite de parcelle. Les coffrets de branchement en limite de parcelle restent à votre charge, ainsi que leur connexion à la maison sur votre terrain. Pour l'assainissement, c'est le Schéma Directeur d'Assainissement qui indique si un assainissement peut être individuel ou collectif.

€ Se renseigner auprès du gestionnaire de chaque réseau pour les modalités d'obtention des devis.

4 – Etude de faisabilité : conception de l'avant projet sommaire (APS)

D'une manière générale, en particulier pour une construction neuve, il est conseillé de recourir à un architecte pour avoir une étude de faisabilité. Cette étude a pour but de préciser vos besoins (surface, fonctionnement, ...) et de concevoir 2 à 3 scénarios différents et chiffrés, en tenant compte des contraintes réglementaires et techniques relatives à votre terrain (règles d'urbanisme, risque d'inondation éventuel, adaptation au climat local, topographie, vues, voisinage ...). Cette étape permet d'avoir un pré-projet afin de s'engager plus sereinement (validation du prêt et de l'achat).

€ Selon votre projet, il faut compter entre 1500 et 3000 € HT.

5 – Permis de Construire : conception de l'avant projet détaillé (APD)

Ce dossier est obligatoire dans tous les cas. Pour réaliser le Permis (cerfa 13406), le recours à un Architecte est conseillé dans tous les cas (en particulier en zone ABF) et obligatoire pour une maison de plus de 150m² de surface de plancher (voir définition légale). Il sera obligatoire de joindre à ce dossier une attestation RE 2020, réalisée par un Bureau d'Etude Thermique. Le temps d'instruction peut varier selon le projet et la réglementation, allant de 2 à 3 mois.

€ Comptez entre 1 500 et 3 500 € HT pour le recours à un Architecte, auxquels il convient d'ajouter environ 700 € HT pour l'attestation RE 2020.

? Des documents plus détaillés sont disponibles au CAUE ou sur internet : les-caue-occitanie.fr
Ex : notice explicative du Permis de Construire, notice Vivre et Construire avec le Climat, ...

6 – Etude de sol

Depuis 2020 et dans le cas particulier d'un terrain exposé au risque d'argiles gonflantes et couvert par un PPRN, le propriétaire est obligé de vous fournir une étude géotechnique préalable (dite G1). Mais dans tous les cas, il est obligatoire de réaliser une étude géotechnique complète avant toute construction (dites G2 AVP - G2 PRO). Cette étude permet de définir la nature des fondations, et donc leur prix. Aucune entreprise n'acceptera de faire le chantier et d'engager son assurance décennale sans ces informations. Pour cette étude, il faut savoir où et comment sera construite la maison.

€ Selon la nature du terrain et selon son accessibilité, il faut prévoir entre 1500 et 4000 € HT.

7 – Taxes

€ La Taxe d'Aménagement (TA) est obligatoire pour toute création de surface de plancher. Un simulateur de calcul est disponible sur service-public.fr. Il s'agit de frais non négligeables à anticiper. Un abattement est appliqué sur les 100 premiers m² en cas de résidence principale.

? Des documents plus détaillés sont disponibles au CAUE ou sur internet : les-caue-occitanie.fr
Ex : notice explicative du Permis de Construire, notice Vivre et construire avec le climat, ...