

CONSTRUIRE OU RÉNOVER

Une maison économe, agréable et sûre



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ministère de l'Équipement
des Transports et du Logement
secrétariat d'État au Logement

Vous construisez ou vous rénovez votre maison ?

Soyez attentifs à :

- choisir le meilleur endroit pour vous installer ;
- créer un cadre de vie et un voisinage agréable ;
- assurer la longévité de votre maison ;
- consommer moins d'énergie et rejeter moins de déchets ;
- mener votre chantier dans les meilleures conditions économiques et écologiques.

Renseignez-vous auprès des organismes dont la liste détaillée se trouve à la fin de ce document. Vous trouverez auprès de ces interlocuteurs les conseils utiles pour construire dans les règles de l'art, en conciliant bien-être et art de vivre dans un cadre préservé.

Construire ou rénover votre maison en contribuant au développement durable

Satisfaire ces exigences à la fois économiques, environnementales et sociales vous permettra d'accéder, pour le présent et le futur, à un véritable plaisir d'habiter. Cela vous permettra aussi, par le souci de l'intérêt général et la bonne gestion du bien commun, de contribuer à ce qu'il est convenu

d'appeler le développement durable.

Aborder toutes ces questions au moment de commencer la réalisation de votre projet d'habitat, c'est aussi vous engager dans une démarche de « haute qualité environnementale » (HQE).

«Le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.»

(conférence des Nations unies – déclaration de Rio de Janeiro – 1992)

Choisir le meilleur emplacement

Du choix de votre terrain vont dépendre l'agrément de votre maison, sa valeur marchande et vos futures charges d'entretien. Sa superficie, son exposition au soleil et au vent, l'urbanisation du secteur, les accès, les servitudes et règles d'urbanisme sont à prendre en compte.



→ Les charges imprévues

Interrogez-vous sur les avantages et les inconvénients de vivre dans un secteur urbain ou dans un lieu plus isolé. Cela dépend de votre mode de vie et de votre vie de famille, de votre plaisir de profiter d'un jardin éloigné de tout voisinage et intégré au paysage. Réfléchissez aux charges liées à votre choix :

- aux raccordements à l'électricité, au gaz ou à la voirie. Si votre terrain n'est pas dans un secteur urbanisé, ils seront à votre charge, mais peuvent aussi donner lieu à une demande de participation financière par la commune ;
- aux charges fiscales plus lourdes si des équipements collectifs tels qu'écoles ou transports collectifs sont programmés dans ce secteur ;
- au fait qu'une maison située dans un secteur urbain équipé vous évitera ces dépenses et le recours à une deuxième voiture.

→ Les risques naturels

Enfin, n'oubliez pas les risques naturels éventuels, tels qu'inondations, présence de gaz radon ou risque sismique. Une étude peut être nécessaire sur la topographie ou la nature des sols, induisant des travaux complémentaires et des surcoûts élevés.

Dans l'ancien, un diagnostic préalable concernant la détection de termites peut être nécessaire.

Avant de vous décider, recherchez toutes les informations disponibles, auprès de la mairie, de la direction départementale de l'Équipement, du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, et du voisinage.

Créer son cadre de vie

Le confort de votre maison, l'aménagement du jardin, l'attention portée au voisinage et au paysage rendront votre cadre de vie encore plus agréable. N'oubliez pas quelques principes utiles.



→ Les bons principes

En préparant les plans de votre maison et de votre jardin, veillez à :

- respecter les particularités naturelles de votre terrain et du lieu d'habitation ;
- préserver la vue, les perspectives, la végétation, le paysage ;
- penser à l'intimité de vos voisins et à la vôtre en plaçant judicieusement les portes et les fenêtres ;
- soigner la qualité de votre architecture et de vos matériaux de construction ;
- prévoir l'emplacement de vos clôtures et des plantations de votre jardin sans oublier qu'elles peuvent gêner votre voisinage.



Sachez que des prescriptions d'aménagement et de construction existent dans de nombreuses communes. Renseignez-vous à la mairie, à la direction départementale de l'Équipement et au Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement.

→ Le confort thermique

Sachez tirer parti du climat, du site, et de la végétation sur votre terrain pour organiser le meilleur confort thermique chez vous en limitant vos dépenses :

- orientez les pièces à vivre au sud pour votre confort d'hiver et prévoyez des espaces tampons (garage, atelier) contre le froid et le vent ;
- pensez à protéger vos façades du soleil pour éviter trop de chaleur l'été ;
- tenez compte de l'inertie thermique du sol et des parois dans votre choix de chauffage.



Parlez-en à votre maître d'œuvre (architecte) ou à votre constructeur de maison individuelle.

→ L'art de vivre chez soi

Dans votre maison, séparez les pièces calmes de celles plus bruyantes. Organisez les espaces en fonction de la lumière, de l'ensoleillement, de l'exposition au bruit, des vues sur l'extérieur et des accès.

Pour votre jardin, tenez compte des ouvertures pour prolonger les espaces de séjour et de repas vers l'extérieur et faciliter la surveillance des enfants, surtout si vous avez prévu une piscine.

Avec un choix adapté de plantations à des emplacements bien étudiés, votre jardin offrira des espaces ensoleillés ou protégés du soleil ou du vent.



La végétation est vivante : elle peut, avec le temps, gêner la vue, réduire l'ensoleillement chez vous et chez vos voisins et occasionner des désordres dans la construction. Pensez-y.

Construire pour durer

Vous allez faire construire votre maison mais vous voulez qu'elle vieillisse bien et qu'elle réponde longtemps à vos besoins. Quelques conseils pour y réussir.



→ Le bon choix des matériaux

La plupart des matériaux de construction d'aujourd'hui sont de bonne qualité sur le plan environnemental. Préférez-leur cependant les matériaux renouvelables ou recyclés lorsqu'ils existent, ainsi que les techniques de construction traditionnelles. Certains matériaux, produits ou procédés de construction d'utilisation très courante, font l'objet de normes et de certifications de qualité portant sur leurs performances et leur durabilité.

→ L'exemple du bois

Le bois est le plus répandu des matériaux de structure renouvelable. Le choix architectural et le choix des essences permettent l'utilisation du bois même en extérieur, sous réserve d'un entretien régulier selon l'esthétique recherchée.



Étudiez avec le professionnel à qui vous avez confié votre chantier les matériaux qui correspondent à vos critères de choix.

→ Les conseils d'entretien

La durée de vie de votre maison sera plus longue si vous prévenez les dégradations par un entretien régulier. Cela suppose de bien connaître la manière dont la construction a été conçue et réalisée, ainsi que le fonctionnement des équipements.



Demandez à votre chef de chantier les dossiers et plans d'exécution, ainsi que les notices d'utilisation et d'entretien.

→ La possibilité de s'agrandir

Votre maison doit pouvoir s'adapter aisément à l'évolution de vos besoins ou à ceux d'un acheteur en cas de revente. L'arrivée d'un nouvel enfant, le besoin d'autonomie de futurs adolescents, l'accueil de personnes âgées ou handicapées sont des perspectives à intégrer dès sa conception. Cela peut se traduire par la taille des équipements d'origine, la possibilité de redistribuer des espaces intérieurs ou de vous étendre à l'extérieur grâce à une implantation judicieuse des ouvertures.

→ Les charges à prévoir

Au-delà du remboursement de vos emprunts, votre montage financier doit permettre de faire face aux charges d'entretien et de fonctionnement de votre maison, sans négliger les impôts locaux et les frais de transport. Vous aurez souvent intérêt à accepter un effort sur la qualité dès l'investissement de départ pour limiter les charges ultérieures.



Des subventions peuvent être attribuées pour l'utilisation d'énergies renouvelables et les travaux d'économies d'énergie. Renseignez-vous auprès de la mairie, de l'Adil, de l'Ademe et du Conseil d'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement.

→ Les travaux annexes

N'oubliez pas de chiffrer le bornage et le modelage du terrain, la reconnaissance de sol, les frais de raccordements aux réseaux, les aménagements intérieurs, le portail et la clôture, l'alarme, l'aménagement du jardin.

Vivre dans une maison saine et sûre

Vous vivrez dans une maison plus saine et plus sûre si vous suivez quelques conseils qui complètent les prescriptions réglementaires de construction.



→ La ventilation

Une bonne ventilation permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité. Elle doit fonctionner en permanence et les bouches et entrées d'air ne doivent pas être obstruées.

Cela ne dispense pas pour autant d'ouvrir régulièrement les fenêtres pour aérer. Dans l'ancien, le renouvellement d'air doit être maintenu en cas de pose de fenêtres étanches.



Pour vérifier le respect des règles dans le neuf, faites mesurer les débits d'air par votre installateur. Veillez aussi à l'entretien de la ventilation.

→ Le ménage et l'entretien

Évitez les recoins inaccessibles ! Utilisez du matériel facilement démontable, par exemple pour les bouches de ventilation, et préférez l'emploi de produits d'entretien non polluants.

→ Les substances dangereuses

Dans l'ancien, un diagnostic obligatoire peut permettre, dans certains cas, de repérer la présence de certains polluants pour mieux s'en protéger. Le diagnostic peut porter sur la présence de matériaux contenant de l'amiante, des peintures anciennes au plomb, des tuyauteries en plomb, ou sur la concentration en gaz radon (radioactivité naturelle).



Renseignez-vous auprès de la mairie, de la Ddass et de la direction départementale de l'Équipement.

→ Prudence avec les plantes vertes

Évitez de placer des plantes allergisantes ou toxiques chez vous ou dans votre jardin. Certaines espèces peuvent avoir des effets nocifs sans que vous le sachiez.



Renseignez-vous auprès de spécialistes, paysagistes ou jardiniers.

→ Un bricolage propre

Vos travaux de bricolage peuvent être une source de pollution intérieure : amiante, plomb, fibres minérales, poussières de ponçage, produits de décapage, solvants. L'élimination de leurs déchets doit respecter l'environnement.



Les professionnels du bâtiment connaissent ces risques et savent comment les maîtriser.

→ Les accidents domestiques

Attention pour vous et vos proches : il y a en France environ 2,7 millions d'accidents domestiques chaque année. La majorité des accidents chez les enfants de moins de 5 ans (63 %) et chez les personnes âgées de plus de 65 ans (52,5 %) intervient à l'intérieur de la maison. Les risques d'accidents peuvent être réduits par des rangements sûrs pour les produits dangereux, un bon éclairage des escaliers, la protection de la piscine pour les jeunes enfants, le réglage de l'eau chaude à 50° C. Les installations électriques ou de gaz, les inserts de cheminée ou les portes automatiques de garage, doivent respecter des normes de sécurité. Les appareils à combustion doivent être entretenus régulièrement.



Renseignez-vous et consultez des professionnels qui connaissent les règles d'installation et d'entretien.

Consommer juste et limiter vos déchets

Vous ferez de réelles économies si vous maîtrisez votre consommation d'énergie et d'eau. Vous contribuerez aussi à la préservation des ressources naturelles, à la lutte contre les changements climatiques et à la réduction de la pollution.



→ Une isolation efficace

Vous dépenserez peu en chauffage si votre maison est bien conçue. Votre construction doit tenir compte du climat et peut prévoir une isolation supérieure aux règles minimales fixées par la réglementation thermique.



Réduire de 1°C la température de chauffage chez vous équivaut à 6 % d'économies d'énergie.

→ Un chauffage économe

Des thermostats et des programmeurs simples d'usage permettent d'adapter la température aux besoins de chaque pièce en période d'occupation ou d'absence. L'utilisation d'énergies renouvelables comme le bois ou le solaire peuvent également réduire sensiblement les factures de chauffage.



Demandez à votre installateur une comparaison entre différents systèmes de chauffage intégrant les coûts d'installation et d'utilisation. Renseignez-vous auprès de l'Ademe sur les aides financières et techniques pour l'emploi d'énergies renouvelables.

→ L'avantage du solaire

1 m² de capteurs solaires thermiques peut produire entre 300 et 750 kWh/an. Bien dimensionnée, une installation solaire de production d'eau chaude sanitaire peut couvrir 40 à 60 % de vos besoins.



Contactez la délégation régionale de l'Ademe, les points Info-Énergie de votre région, l'Agence régionale de l'énergie et de l'environnement, pour en savoir plus.

→ Réduire la facture d'électricité

Dans une maison neuve, l'électroménager et l'éclairage sont souvent plus coûteux que le chauffage. Contrôlez la puissance de votre électroménager indiquée sur vos appareils. Éteindre une lampe et ne pas laisser les appareils en veille permet des économies significatives.

→ La gestion de l'eau

Dès la conception de votre maison, pensez à vos dépenses d'eau. Réduire les longueurs des canalisations d'eau chaude, installer des chasses d'eau économes, choisir des appareils ménagers peu consommateurs permet de réduire vos consommations. Chassez les fuites : un robinet qui goutte peut consommer plusieurs dizaines de m³ d'eau par an. Enfin, récupérez l'eau de pluie en toiture pour l'arrosage du jardin et choisissez des plantes adaptées au climat et au terrain. Pour éviter les inondations, laissez au terrain sa capacité à absorber l'eau en limitant les surfaces imperméabilisées.

→ Trier les déchets

Facilitez le tri des déchets en prévoyant suffisamment d'espace pour accueillir plusieurs poubelles, ainsi qu'un cheminement aisé jusqu'au point de ramassage. Pensez aussi à la valorisation des déchets végétaux (compostage).

Bien mener son chantier

Votre chantier doit être mené dans le respect de l'environnement et du voisinage. Le recours à des entreprises en règle vous donnera les garanties voulues de responsabilité et de qualité des travaux.



→ Les nuisances

Même s'il reste modeste, votre chantier peut être une source de nuisances pour votre voisinage : bruit, salissures sur la voie publique entraînant des risques d'accidents, accumulation de déchets.

Il est de votre responsabilité de maître d'ouvrage de faciliter l'accès de votre chantier pour limiter les salissures sur la voie publique. Les entreprises qui y travaillent doivent gérer l'élimination de leurs déchets. Exigez qu'elles indiquent dans leurs devis son coût et leur destination finale.



Pour garder de bonnes relations avec vos voisins, informez-les avant le démarrage de votre chantier.

→ Le travail clandestin

Un chantier mené par des professionnels reconnus, bénéficiant d'une protection sociale et respectant toutes les règles de sécurité, encourage le dynamisme de l'économie locale. Avec des professionnels, vous êtes en droit d'exiger des travaux exécutés dans le respect des règles de l'art et des normes.

La loi protège également le maître d'ouvrage que vous êtes. Vous bénéficiez de plusieurs garanties : garantie de livraison à prix et délais convenus dans le cas du contrat de construction de maison individuelle, garantie de parfait achèvement, garantie de bon fonctionnement des équipements, garantie décennale.



Le saviez-vous ? Les surcoûts liés aux défauts de conception et de réalisation dans la construction sont estimés globalement à huit milliards d'euros par an. (source : Agence Qualité Construction).

→ L'assurance dommages-ouvrages

L'article L242-1 du code des assurances impose au maître d'ouvrage de souscrire une assurance dite dommages-ouvrages avant l'ouverture du chantier. Cette assurance garantit le maître d'ouvrage pendant dix ans de la prise en charge rapide des réparations des désordres relevant de la garantie décennale. En cas de vente dans un délai de dix ans, elle protège également le vendeur contre un recours de l'acquéreur.



Souscrivez une assurance dommages-ouvrages et vérifiez que les intervenants auxquels vous faites appel ont bien souscrit une assurance couvrant leur responsabilité de constructeur au sens de l'article 1792 du code civil.

→ Rénovation : TVA à 5,5 %

La taxe sur la valeur ajoutée est actuellement fixée au taux réduit de 5,5 % au lieu de 19,6 % sur les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur les locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans et sur certains éléments d'équipement. Elle s'applique aux travaux pour lesquels une facture est émise entre le 15 octobre 1999 et le 31 décembre 2002.

Glossaire

→ Contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan par le constructeur

Articles L231-1 et R231-1 du code de la construction et de l'habitation. Le constructeur fournit le plan de la maison et exécute les travaux ou les fait exécuter par diverses entreprises.

→ Contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan par le constructeur

Articles L231-1 et R231-1 du code de la construction et de l'habitation. C'est le type de contrat signé avec un entrepreneur principal qui ne fournit pas le plan et qui se charge au moins des travaux de gros-œuvres, du toit, de la pose des huisseries et des vitres.

→ Contrat d'entreprise lot par lot

Lorsque le maître d'ouvrage fait appel à plusieurs entreprises, il signe avec chacune d'elles un contrat d'entreprise. Chaque entreprise est responsable individuellement des seuls travaux qui lui ont été confiés.

→ Garantie de bon fonctionnement

Pendant deux ans après la réception, la garantie de bon fonctionnement couvre la réparation ou le remplacement des éléments d'équipement, objets d'un mauvais fonctionnement.

→ Garantie décennale

À compter de la réception, la garantie décennale couvre les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage ou qui rendent le logement impropre à sa destination.

→ Garantie de livraison à prix et délais convenus

Le titulaire d'un contrat de construction de maison individuelle a l'obligation de fournir une garantie financière donnée par une société d'assurance ou un établissement de crédit qui s'engage à terminer les travaux en cas de défaillance du titulaire du contrat de construction de maison individuelle.

→ Garantie de parfait achèvement

Elle permet au maître d'ouvrage d'obtenir, auprès du constructeur ou des entreprises, la réparation des désordres signalés à la réception et pendant l'année qui suit celle-ci.

→ HQE (haute qualité environnementale)

Ce terme désigne une démarche visant à conférer à un projet de bâtiment neuf ou réhabilité, une aptitude à réduire son impact sur son environnement extérieur et à créer un environnement intérieur sain et confortable. Les exigences de qualité environnementale sont organisées en quatre familles : éco-construction, éco-gestion, confort, santé. La démarche HQE

s'inscrit pleinement dans la logique du développement durable. Les recommandations données dans le document présent s'inspirent pour partie de la démarche HQE.

→ Maître d'œuvre

C'est celui qui est chargé de la conception et des études, du suivi des travaux et de la coordination des corps d'état, pour le compte du maître d'ouvrage. Selon le cas et le type de travaux, le maître d'œuvre peut être un architecte, un agrée en architecture, un ingénieur, un bureau d'études, etc.

→ Maître d'ouvrage

C'est celui pour qui l'opération est réalisée et qui la finance. Il peut recourir soit à un professionnel, titulaire d'un contrat de construction de maison individuelle, soit à un maître d'œuvre et à des entreprises. Le rôle et les responsabilités du maître d'ouvrage sont différents suivant le contrat qu'il a signé.

→ Réception des travaux

La réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage accepte avec ou sans réserves ou n'accepte pas les travaux lorsqu'ils sont achevés. Elle constitue le point de départ des différentes garanties.

Ce document a été réalisé par la mission de l'aménagement durable de la direction générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction (DGUHC) avec le concours du Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques (CERTU) ; de la direction régionale de l'Équipement Provence-Alpes-Côte d'Azur (DRE Paca) ; des Centres d'études techniques de l'équipement (CETE) de l'Est, Lyon, Méditerranée et Nord-Picardie ; et les contributions de : l'AFNOR (Association française de normalisation) ; l'AIMCC (Association des industries de matériaux, produits, composants et équipements pour la construction) ; l'ANAH (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat) ; l'ANIL (Association nationale pour l'information sur le logement) ; l'ARCHINOV (Association Architecture Innovation) ; l'association HQE (association pour la haute qualité environnementale des bâtiments) ; l'association Qualitel ; la CAPEB (Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment) ; la société Cequami (Certification et qualité en maison individuelle) ; la CNAMTS (Caisse nationale d'assurance maladie des travailleurs salariés) ; le CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment) ; les Directions départementales de l'équipement des départements du Nord, de la Savoie et du Var ; la FFB (Fédération française du bâtiment) ; la FNCAUE (Fédération nationale des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) représentée par le CAUE du Loiret et de la Seine-et-Marne ; le SNAL (Syndicat national des aménageurs lotisseurs) et l'UNCMI (Union nationale des constructeurs de maisons individuelles).

Pour en savoir plus

AGENCE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE (ADEME)

Pour des informations sur les aides financières, les réglementations, les aspects économiques et techniques relatifs à l'environnement et à la maîtrise de l'énergie.
www.ademe.fr

AGENCE DÉPARTEMENTALE POUR L'INFORMATION SUR LE LOGEMENT (ADIL) / CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

Pour obtenir des conseils sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux du logement.
www.anil.org
ou pour obtenir la liste des Adil
Tél. : 01 42 02 65 95

AGENCE NATIONALE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (ANAH)

Pour obtenir des subventions afin d'améliorer le confort dans l'habitat privé.
www.anah.fr
ou voir auprès de chaque DDE

ASSOCIATION HQE

Pour tout renseignement sur la haute qualité environnementale des bâtiments.
www.assoHQE.org
Tél. : 01 40 47 02 82

CENTRE DE DOCUMENTATION ET D'INFORMATION SUR L'ASSURANCE (CDIA)

Pour obtenir une information générale sur l'assurance et son fonctionnement.
www.ffsa.fr ou 3614 CDIA
Tél. : 01 42 46 13 13

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT (CAUE)

Pour obtenir des conseils sur la qualité architecturale, l'insertion urbaine et la préservation de l'environnement adaptés à la commune d'implantation.
www.fncaue.org
Tél. de la fédération nationale :
01 43 22 07 82

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ACTION SANITAIRE ET SOCIALE (DDASS)

Pour tout renseignement sur les problèmes de santé liés à l'habitat.
www.sante.gouv.fr

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT (DDE)

Pour connaître la réglementation et vos obligations, ainsi que les aides accordées par l'État.
www.logement.equipement.gouv.fr
ou 3615 infologement (0,20 € la minute)

MAIRIE

Pour des informations générales sur les documents d'urbanisme.

POINTS INFO-ÉNERGIE

Pour des informations liées aux consommations d'énergie.
Tél. : 0810 060 050 (prix d'un appel local) pour connaître le point Info-Énergie le plus proche de chez vous.

Arche de la Défense - 92055 La Défense Cedex

téléphone : 33 (0) 1 40 81 21 22

internet : www.logement.equipement.gouv.fr

mél : infologement.dguhc@equipement.gouv.fr