

TERALTA

GROUPE AUDEHARD



COMMENT RÉUSSIR SON PROJET DE CONSTRUCTION DE MAISON À LA REUNION ?



AU SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1. Acheter ou construire, comment choisir ?	4
1.1 Bien analyser et cadrer votre projet	5
1.2 Ce qu'il faut savoir avant d'acheter sa maison dans le neuf à La Réunion	6
• <i>Les avantages et les inconvénients d'acheter sa maison dans le neuf</i>	
• <i>Pour quel budget ?</i>	
• <i>À qui faire appel pour acheter sa maison dans le neuf ?</i>	
1.3 Ce qu'il faut savoir avant d'acheter sa maison dans l'ancien à La Réunion	8
• <i>Les avantages et les inconvénients d'acheter sa maison dans l'ancien</i>	
• <i>Pour quel budget ?</i>	
• <i>À qui faire appel pour acheter sa maison dans l'ancien ?</i>	
1.4 Ce qu'il faut savoir avant de faire construire sa maison à La Réunion	11
• <i>Les avantages et les inconvénients de faire construire sa maison</i>	
• <i>Achat du terrain, prix au m2 à La Réunion</i>	
• <i>À qui faire appel pour faire construire sa maison ?</i>	
1.5 Panorama des types de maison à La Réunion	15
1.6 Maison de plain-pied ou à étage ?	16
2. Construire sa maison : les étapes incontournables	17
2.1 Les démarches administratives : check list	18
2.2 Vos interlocuteurs	19
2.3 Le déroulement du chantier	20
2.4 Le choix des matériaux de construction	21
2.5 Les phases clés d'un chantier	24
2.6 La réception des travaux de fin de chantier	25
3. Comment assurer et financer son projet de construction ?	26
3.1 Comment choisir et négocier avec les professionnels qui vous accompagneront ?	27
3.2 Quelles sont vos possibilités de financement ?	29
CONCLUSION	31

INTRODUCTION



C'est décidé, vous souhaitez devenir propriétaire, vous vous lancez dans votre projet de maison ! C'est une très belle aventure pour vous et votre famille.

Mais là, se pose la question fatidique : *que faire ? Acheter ou construire ?*

Chaque des deux options comportent des avantages et des inconvénients.

Acheter dans le neuf a des côtés très pratiques. Aucun autre investissement ne sera nécessaire. Si vous aimez le charme des anciennes cases, acheter dans l'ancien, peut vous correspondre ! Des rénovations sont peut-être nécessaires. Réfléchissez bien à ce que vous êtes prêts à réaliser pour remettre à jour certains aspects de votre maison ?

Vous avez également la possibilité de faire construire votre maison des fondations aux plafonds ! Quelles sont les étapes incontournables à la construction d'une maison ? Comment financer et assurer la viabilité d'un projet de construction ?

Vous, qui souhaitez entreprendre la construction de votre maison, ce guide est fait pour vous !

Vous y trouverez toutes les informations utiles et nos conseils pour vous permettre de réaliser votre projet en toute sérénité !

1 ACHETER OU CONSTRUIRE, COMMENT CHOISIR ?

Avant d'entreprendre tout projet, que celui-ci soit d'acheter une maison dans le neuf ou l'ancien ou encore de la faire construire, il est essentiel de recueillir les informations utiles qui vous permettront de prendre une décision.



1.1 BIEN ANALYSER ET CADRER VOTRE PROJET



Un projet immobilier, qu'il soit d'acheter ou de construire, vous engage sur du long terme.

Avant de vous lancer, nous vous conseillons de vous poser les questions suivantes :

- *Quels sont vos besoins et ceux de votre famille, en terme de surface habitable pour aujourd'hui mais aussi pour demain ?*
- *Prévoyez-vous des aménagements extérieurs spécifiques, du type piscine, constructions annexes à la maison, ... ?*
- *Disposez-vous de temps pour suivre votre projet et effectuer les démarches nécessaires à sa réalisation ?*
- *Quel est votre budget ?*
- *Sur combien de temps pouvez-vous vous engager sur un crédit immobilier ?*

1.2 CE QU'IL FAUT SAVOIR AVANT D'ACHETER SA MAISON DANS LE NEUF À LA RÉUNION



Si votre décision penche vers l'achat dans le neuf à La Réunion, voici quelques informations à connaître.

DÉFINITION DU LOGEMENT NEUF

Un habitat neuf est un logement ayant moins de 5 ans d'existence. Il n'a fait l'objet ni d'une donation, ni d'une succession, ni d'une vente.

Les logements neufs sont obtenus soit en "acquis achevé" clés en main, soit en "VÉFA" (Vente en État de Futur Achèvement). En "Véfa", le logement est vendu sur plan avec l'impossibilité de choisir les prestations.

◆ Les avantages et les inconvénients d'acheter sa maison dans le neuf

Avantages	Inconvénients
Le "clés en main" : possibilité de visiter votre future maison construite, de vous y projeter, de pointer les éventuels défauts et vices de construction.	Lors d'un achat "clés en main", les travaux ne comprennent généralement que la maison. Les aménagements extérieurs sont à vos frais, sauf si vous en avez fait la demande au préalable.
Le "Véfa" : possibilité d'ajuster les plans de votre future maison en fonction de vos attentes.	Lors d'un achat en "Véfa", entre la signature du contrat et l'entrée dans votre future maison, comptez entre 12 et 24 mois. Ce qui peut être long !
Dans le cas d'une vente en "Véfa", les frais de notaire sont moins élevés de 3 à 4% car la TVA est comprise dans le prix d'achat.	Lors de l'achat en "Véfa", vous payez avant d'occuper votre maison. Vous réglez non seulement les mensualités de votre prêt immobilier mais également celles de votre habitation en cours.
Le logement neuf est conforme aux normes en vigueur : isolation thermique, excellente étanchéité à l'air des fenêtres et des portes, sécurité incendie...	La mise aux normes en vigueur de votre future maison a un coût. Il se répercute sur le prix d'achat de votre maison.
La facture énergétique d'un logement neuf est moindre. Des économies peuvent être réalisées sur le long terme.	Si vous souhaitez habiter en centre-ville, sachez qu'il y a peu d'offres dans le mobilier neuf.
Possibilité d'être exonéré de taxe foncière pendant 2 ans.	Dès l'achat, vous payez la TVA, qui est directement reversée à l'Etat.
Dans le logement neuf, vous êtes éligible au Prêt à Taux zéro (PTZ).	Choisir le bon promoteur, vérifiez s'il est fiable, s'il a souscrit à toutes les garanties nécessaires.
Les frais de notaire sont moins élevés dans le neuf : 2 à 3% contre 7 à 8% dans l'ancien.	Vous ne pouvez pas déduire la valeur de biens mobiliers dans le neuf (ex : cuisine équipée, électroménager...).

◆ Pour quel budget ?

Au premier trimestre 2018, selon le [Journal du Net](#), le prix des maisons neuves au m² à La Réunion variait entre 1 330 € et 2 750 € le m².



◆ A qui faire appel pour acheter sa maison dans le neuf ?

Pour acheter votre maison dans le neuf, vous ferez principalement appel à un promoteur immobilier. Les biens dits "neufs", inférieurs à 5 ans d'existence, sont plutôt rares à La Réunion. Pour ceux là, vous passerez soit par des agences, soit en direct avec les propriétaires.

Nos 4 conseils pour bien choisir votre promoteur immobilier

- 1. Est-il adhérent à la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) ? Si oui, c'est un gage de qualité car il s'engage à vous accompagner pas-à-pas et à être à vos côtés, de la réservation du logement jusqu'au service après-vente.*
- 2. Vérifiez sa fiabilité. Assurez-vous qu'il a souscrit à toutes les garanties nécessaires, qu'il est bien assuré et qu'il ne risque pas de faire faillite !*
- 3. Choisissez un promoteur dont vous pouvez connaître les réalisations afin de vous faire une idée de la qualité de son travail.*
- 4. Après avoir rencontré plusieurs promoteurs immobiliers, quel est celui qui vous semble le plus à l'écoute ?*

1.3 CE QU'IL FAUT SAVOIR AVANT D'ACHETER SA MAISON DANS L'ANCIEN À LA RÉUNION



Vous êtes séduit par le charme des maisons créoles traditionnelles ? Si vous décidez d'investir dans le logement ancien à La Réunion, dans une maison qui a plus de 5 ans d'existence, voici les informations incontournables à connaître.

DÉFINITION DU LOGEMENT ANCIEN

Habitat dont les travaux ont été achevés plus de 5 ans auparavant et ayant déjà fait l'objet d'une transaction, d'un transfert de propriété.

◆ Les avantages et les inconvénients d'acheter sa maison dans l'ancien

Avantages	Inconvénients
En achetant dans l'ancien, vous pouvez visiter votre future maison dans son entièreté, constater les aménagements à effectuer, les changements que vous souhaitez y apporter. Il est plus facile de s'y projeter.	Les frais de notaires et droits d'enregistrement sont plus chers que dans le neuf.
Votre future maison est disponible rapidement.	Il se peut que des travaux de rénovation énergétique soient entrepris pour que votre logement soit conforme à la loi en vigueur.
Le choix des maisons est plus vaste que dans le neuf et vous pouvez dénicher la maison de charme dans laquelle vous souhaitez habiter.	La mise aux normes d'un logement ancien peut très vite devenir un casse-tête. Évaluez les rénovations et soyez attentif aux résultats des diagnostics obligatoires que doit fournir le vendeur : amiante, termite, plomb, électricité ...
Un logement ancien peut rapidement prendre de la valeur en fonction du lieu où il est situé et des rénovations que vous réalisez.	Sur le long terme, les charges d'entretien d'un logement ancien ont un coût.
Dans l'immobilier ancien, vous pouvez prétendre au Prêt à taux zéro (PTZ) si le montant des travaux est équivalent à 25% du coût total de la maison.	Attention au propriétaire qui vous vend sa maison. Est-il l'unique possesseur du bien ? Vous pourriez être privé des droits à posséder votre maison.
Si à l'achat, votre logement ne correspond pas aux critères de décence, vous êtes éligible au dispositif Pinel qui vous donne droit à une réduction d'impôt exprimée en pourcentage du prix d'achat.	Bien vérifier que vous achetez une maison sans vices cachés.

◆ Pour quel budget ?

Au premier trimestre 2018, selon le [Journal du Net](#), le prix des maisons anciennes au m² à La Réunion variait entre 1 260 € et 2 420 € le m².

Un numéro spécial immobilier de “Made in Réunion” d’avril-mai 2019, intitulé le “Guide de l’acheteur” fait état du prix médian des maisons anciennes par villes à La Réunion pour l’année 2018.

Dans le tableau ci-dessous, vous trouverez une répartition de ces prix par ville. Ces données sont extraites de la base PERVAL des notaires de France.

Prix médians décroissants des maisons anciennes par ville à La Réunion

VILLE	PRIX MÉDIAN D'UNE MAISON ANCIENNE
Les Aviron	319 965 €
Saint-Paul	290 340 €
Sainte Marie	285 368 €
Saint-Leu	278 640 €
Etang Salé	271 529 €
La Possession	269 412 €
Saint-Denis	250 000 €
Sainte Suzanne	219 850 €
Saint-Pierre	205 449 €
Bras Panon	202 500 €
Saint-Louis	185 000 €
Petite Ile	185 000 €
Salazie	185 000 €
Entre Deux	175 000 €
Le Tampon	165 000 €
Saint-André	158 700 €
Saint-Benoit	155 600 €
Trois Bassins	149 310 €
La Plaine des Palmistes	138 000 €
Saint-Joseph	135 500 €
Le Port	120 000 €
Cilaos	110 000 €
Saint-Philippe	100 000 €
Sainte Rose	70 000 €

◆ A qui faire appel pour acheter sa maison dans l'ancien ?

Pour acheter une maison dans l'ancien, vous pouvez soit :

- *faire appel à une agence immobilière,*
- *réaliser une vente de particulier à particulier,*
- *faire appel à un courtier qui sera en mesure de négocier pour vous un taux de prêt immobilier intéressant auprès d'une banque qui vous convient. Vous bénéficierez en outre de son expérience, de ses conseils et de son réseau.*

Nos 4 conseils pour bien choisir son courtier en immobilier

- 1. Optez pour un courtier agréé auprès de l'Orias (Organisme pour le Registre des Intermédiaires en Assurances).*
- 2. Connaître les services que propose un courtier vous permettra de le choisir en adéquation avec vos besoins : montage d'un dossier complet, conseils et accompagnement, négociation d'un prêt au meilleur taux.*
- 3. Un bon courtier doit pouvoir vous proposer le choix entre plusieurs banques pour vous permettre de contracter votre prêt immobilier. Informez-vous sur l'étendue de son réseau bancaire.*
- 4. Vérifiez la transparence des prix pratiqués (honoraires, rémunération bancaire...).*

1.4 CE QU'IL FAUT SAVOIR AVANT DE FAIRE CONSTRUIRE SA MAISON À LA RÉUNION



Si votre projet vous conduit à faire construire votre maison, voici quelques informations essentielles à connaître.

◆ Les avantages et les inconvénients de faire construire à La Réunion

Avantages	Inconvénients
Vous dessinez avec l'aide d'un architecte la maison de vos rêves qui répond à vos besoins et vos envies (choix des pièces, de leur superficie, de leur forme...). Vous pouvez construire une maison évolutive et la transformer en fonction de vos périodes de vie.	Un projet de construction de maison est très chronophage : élaboration des plans, présence quotidienne nécessaire sur le chantier...
La construction d'une maison neuve peut vous exonérer de taxe foncière pendant 2 ans.	Des démarches administratives longues : demande de permis de construire, recrutement des artisans...
En construisant une maison, vous bénéficiez des dernières normes en matière d'efficacité énergétique. Vous réalisez des économies sur le long terme.	Le respect de la norme RT2012, augmente le coût des travaux de 10 à 15%.
Vous pouvez bénéficier du prêt à taux zéro (PTZ) si c'est votre résidence principale.	Pour habiter dans votre nouvelle maison, vous devez attendre la fin du chantier soit entre 12 à 18 mois.

◆ Achat du terrain, prix au m² à La Réunion

Au premier trimestre 2018, selon le [Journal du Net](#), le prix des terrains au m² à La Réunion variait entre 190 € et 300 € le m².

Le numéro spécial immobilier de "Made in Réunion" d'avril-mai 2019, intitulé le "Guide de l'acheteur" fait état du prix médian des terrains à bâtir par ville à La Réunion pour l'année 2018.

Dans le tableau ci-dessous, vous trouverez une répartition de ces prix par ville. Ces données sont extraites de la base PERVAL des notaires de France.

Prix médians décroissants des terrains à bâtir par ville à La Réunion

VILLE	PRIX MÉDIAN D'UN TERRAIN À BÂTIR
La Possession	139 000 €
Sainte Marie	130 000 €
Saint-Leu	128 416 €
Saint-Paul	125 000 €
Etang Salé	124 800 €
Bras Panon	103 000 €
Saint-Denis	101 752 €
Le Port	97 500 €
Trois Bassins	97 400 €
Salazie	92 656 €
Sainte Rose	92 656 €
Saint-Pierre	90 000 €
Saint-André	89 600 €
Petite Ile	88 500 €
Saint-Benoit	85 500 €
Saint-Louis	80 000 €
Le Tampon	77 200 €
Saint-Philippe	75 000 €
La Plaine des Palmistes	73 350 €
Saint-Joseph	70 000 €
Sainte Suzanne	67 775 €
Entre Deux	63 000 €
Les Avirons	57 000 €
Cilaos	45 000 €

Nos 7 conseils pour bien choisir votre terrain à bâtir

- 1. Vous fixer un budget maximal pour l'achat de votre terrain. A l'achat, le prix doit correspondre à vos besoins et à vos moyens.*
- 2. Quel est votre mode de vie ? Vous souhaitez plutôt trouver un terrain proche de la ville, pratique si vous avez des enfants qui vont à l'école, ou dans les hauts, loin de toute habitation ?*
- 3. Quelle forme choisissez-vous pour votre terrain ? En pente ? Un terrain plat ? N'oubliez pas que votre maison devra s'adapter à votre terrain.*
- 4. À quoi ressemble l'environnement de votre terrain ? Est-il isolé ? Dans les prochaines années, risque-t-il d'y avoir la construction de routes ou d'autres infrastructures à proximité ?*
- 5. Avant tout achat, consultez le plan local d'urbanisme (PLU), afin de vous assurer que le terrain est bien constructible.*
- 6. Demandez si une étude de sol a été réalisée. Cette étude permet aux professionnels de la construction d'être au fait des spécificités du sol et de prévoir les mesures des fondations de votre maison. Si ce n'est pas le cas, demandez un diagnostic fiable réalisé par un professionnel.*
- 7. Votre terrain est-il bien intégré aux réseaux de télécommunications (Internet, 4G...) ?*

◆ À qui faire appel pour faire construire sa maison ?

De nombreux professionnels prennent part à la construction d'une maison : architectes, artisans aux spécialités diverses (maçon, plombier, électricien...), entreprises générales du bâtiment...

Vous pouvez solliciter un architecte comme maître d'oeuvre. Totalemment indépendant des artisans, il prendra en charge l'intégralité de votre projet de construction, et sera votre interlocuteur privilégié pour toutes les démarches administratives, les études techniques et le suivi des artisans pour votre compte et dans votre intérêt exclusif.

Vous le rémunérez pour qu'il vous représente et vous défende. En travaillant avec un architecte, vous payez en direct les artisans. Ce n'est pas à l'architecte de faire cet intermédiaire. Pour tous projets d'une surface supérieure à 150 m², l'architecte est obligatoire.

Il est aussi possible de faire appel à un constructeur de maisons individuelles (ou CMIste) qui se présente comme votre interlocuteur unique du début à la fin du projet. Il ne fait pas forcément les travaux lui-même. Les artisans sont ses sous-traitants.

Il vous propose un contrat de construction encadré par la loi avec des garanties pour vous protéger. Vous n'avez ainsi pas de lien contractuel avec les artisans et leur relation avec le constructeur n'est pas votre problème.

Il s'adresse à son réseau de professionnels de la construction pour vous bâtir la maison de vos rêves.



BON À SAVOIR

- Le prix du devis du CMIste n'est pas approximatif, mais définitif !
- Votre maison est livrée dans les délais fixés.
- Les paiements que vous effectuez sont échelonnés et fixés par une réglementation.
- Vous bénéficiez d'une maison basse consommation selon les règles de la **RT2012**.

Il est aussi possible de faire appel à un auto-constructeur, qui fera office de maître d'œuvre et maître d'ouvrage. Tout le monde peut construire, mais tout le monde ne s'improvise pas maître d'œuvre facilement !

Chaque mode de construction présente des avantages et des inconvénients. N'hésitez pas à faire appel à votre notaire pour vous orienter si besoin.



1.5 PANORAMA DES TYPES DE MAISON À LA RÉUNION

Typologie	Mode Constructif	Matériaux utilisés
Maison en maçonnerie traditionnelle	La maison en maçonnerie traditionnelle assure confort et résistance. Son mode constructif est environnementalement performant avec l'empilement de blocs béton. Son coût est relativement faible.	Le bloc béton traditionnel. Il en existe 2 sortes : le bloc américain ou le bloc français. C'est un matériau à faible empreinte carbone.
Maison en ossature bois	La maison en ossature bois est une construction propre, écologique, évolutive.	Le bois est un matériau écologique, esthétique, qui nécessite un traitement spécifique.
Case container	Utilisation de containers maritimes pour construire votre maison. Il est possible d'empiler plusieurs containers, de la recouvrir de bois ou de métal.	Les cases containers sont en acier corten, alliage de chrome, nickel et de molybdène. Matériaux solide, résistant au feu, à la corrosion.
Maison passive	Une maison qui utilise des matériaux et éléments naturels pour une meilleure performance énergétique, un bien-être et le respect de l'environnement : implantation bien pensée, isolation performante, emploi d'énergies renouvelables, économie d'eau...	Bois, paille, chaux, pierre, béton, terre, verre...
Maison évolutive	La maison évolutive est une habitation imaginée dans le temps, c'est à dire qui se verra s'agrandir avec des modules en fonction de l'évolution de la famille, de vos envies et de votre budget. Cela permet de construire avec des budgets très modestes.	La maison évolutive privilégie des matériaux écologiques et recyclables (le bois, le verre, le chanvre et la chaux...). Les matériaux doivent être adaptés à la démarche du développement durable.

Nos 4 conseils pour une maison évolutive

- 1. Choisissez un grand terrain constructible pour vous permettre toutes les évolutions possibles.*
- 2. Consultez le PLU de votre commune pour vous assurer que toutes les évolutions que vous ferez sont possibles.*
- 3. Prévoir des combles aménageables, une surélévation ou une extension, un agrandissement par le garage ou par pièce.*
- 4. Créez des surfaces types terrasses sur le toit, au rez de chaussée ou encore à l'étage pour mettre en place une assise solide pour y ajouter une future extension.*

1.6 MAISON DE PLAIN-PIED OU À ÉTAGE ?



Si la maison de plain-pied a plutôt la côte ces dernières années, c'est parce qu'elle offre une expérience de vie plus appréciable.

Dans un contexte où les terrains à La Réunion se font plus rares et sont plus chers ; une maison avec étage prend tout son sens.

◆ Les avantages et les inconvénients de la maison de plain-pied

Avantages	Inconvénients
Facile à vivre : tout avoir de plain-pied est plus agréable. L'espace à vivre est de suite accessible depuis toutes les pièces. A terme, pour les personnes âgées ou à mobilité réduite la circulation est beaucoup plus simple.	Délimitation des espaces de vie : c'est parfois un peu compliqué à mettre en place. Séparer les zones de jour et de nuit nécessite de la place sur le terrain.
Plus grande sécurité : si vous avez de jeunes enfants, les chutes dans les escaliers sont évitées. Fini aussi les peurs bleues sur les balcons avec un passage entre les barreaux.	Terrain adéquat : pour une maison de plain-pied, il faut disposer d'un terrain suffisamment grand pour y construire ce type de maison. Il faut aussi bien penser son implantation (privilégier le garage et la buanderie ou les WC en exposition nord. Ces pièces peuvent se passer d'un éclairage vif).
Entretien : il est plus facile d'entretenir une maison de plain-pied car vous n'aurez pas les multiples allers-retours à l'étage....	Budget : qui dit terrain plus grand, dit coûts d'acquisition plus élevés. En plus du prix du terrain, construire une maison de plain-pied revient un peu plus cher (budget terrassement, couverture...à la hausse).

2

CONSTRUIRE SA MAISON : LES ÉTAPES INCONTOURNABLES



2.1 LES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES : CHECK LIST



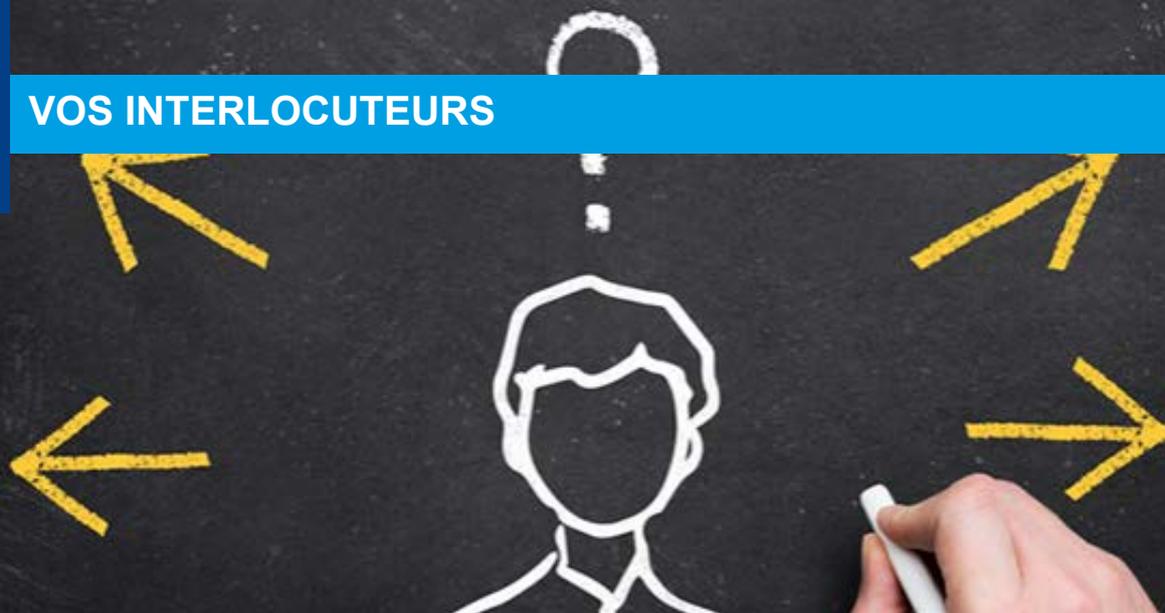
Afin de démarrer la construction de votre maison, vous devez :

- Être officiellement propriétaire d'un terrain établi par acte notarié.*
- Avoir obtenu votre permis de construire.*
- Avoir souscrit à une assurance dommages-ouvrages.*
- Avoir fait les démarches de raccordement de votre maison à l'eau et à l'électricité.*
- Avoir réalisé une étude de sol de votre terrain.*

Si toutes ces conditions sont réunies, alors vous pouvez démarrer la construction de votre case.

Nous vous conseillons d'y aller pas à pas. Surtout, ne vous pressez pas ! La construction d'une maison ne se fait pas à la va-vite. Prenez votre temps !

2.2 VOS INTERLOCUTEURS



Le notaire : il sécurise la transaction liée à l'achat de votre terrain.

L'architecte : si la surface au sol de votre future maison dépasse 150 m², la loi vous oblige à avoir recours à un architecte. En deçà de cette superficie, vous pouvez construire les plans de votre maison vous-même. Le recours à un architecte peut être très avantageux pour la construction de votre maison. C'est un professionnel aux conseils précieux pour la conception, l'orientation et l'aménagement de votre future maison.

L'entreprise générale de construction : ce type d'entreprise exerce plusieurs des spécialités de la construction. Dans les cas où celle-ci s'occupe de la construction de A à Z, elle est qualifiée "tout corps d'état".

L'artisan : l'entrepreneur artisan dispose d'un savoir-faire particulier et intervient de manière autonome. Il est spécialisé dans une compétence particulière : maçon, plombier, électricien, carreleur...

Nos 3 conseils pour trouver les professionnels de la construction qui vous correspondent

1. Le bouche à oreille est un excellent moyen de trouver des professionnels fiables. Si vous avez de la famille ou des amis qui ont fait construire leur maison sans difficultés, vous pouvez leur demander les coordonnées des professionnels qui ont réalisé ce travail.

2. En surfant sur le web, il est aussi possible de trouver les sites des architectes, des artisans, des entreprises de construction les plus proches de chez vous. Des avis et références sont souvent postés sur leurs compétences. N'hésitez pas également à vérifier s'ils ont des photos de leurs réalisations.

3. À La Réunion, le Salon de la Maison est également un événement incontournable pour trouver des professionnels. Vous les rencontrez directement sur leurs stands et vous pouvez vous faire une idée de leur professionnalisme.

2.3 LE DÉROULEMENT DU CHANTIER

Instaurer des relations de confiance avec vos interlocuteurs à travers une bonne communication

Instituez des règles de fonctionnement et de communication communs dès le départ, notamment au moment des visites de chantiers.

Celles-ci doivent faire l'objet d'un compte rendu par le maître d'œuvre et être relayé à toutes les personnes présentes.

Dans ces comptes-rendus, précisez vos attentes, vos réserves. Ces documents sont importants car ils font office de preuves en cas de litiges.

Prenez régulièrement des photos de l'avancée du chantier

A chacune de vos visites de chantier, prenez des photos pour suivre l'avancement de la construction de votre case. Ces photos vous seront également très bénéfiques en cas de litige ou dans l'avenir lorsque vous aurez de petits travaux d'aménagements à faire : positionner une lampe sans risque de toucher des fils électriques ou un tuyau d'évacuation d'eau, par exemple...

Respectez le calendrier des appels de fonds

Le calendrier des appels de fonds est une disposition encadrée par la loi que vous devez respecter. [L'article R*231-7 du Code de la Construction et de l'Habitation](#) stipule le pourcentage maximum du prix convenu, exigible aux différents stades de la construction d'après l'état d'avancement des travaux de la façon suivante :

15% à l'ouverture du chantier, pourcentage incluant éventuellement celui du dépôt de garantie ;



25% à l'achèvement des fondations ;



40% à l'achèvement des murs ;



60% à la mise hors d'eau ;



75% à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air ;



95% à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.

Chaque étape de ce calendrier doit faire l'objet d'une visite et d'un compte rendu qui valide l'achèvement des travaux de l'étape.

Il est à noter que les 5% restant ne sont payés qu'après votre validation à la visite finale. Si à ce moment, vous constatez des défauts, les fonds restent bloqués jusqu'à ce que le constructeur ait réalisé les réparations que vous demandez.

2.4 LE CHOIX DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

Pour construire votre maison, vous aurez besoin de matériaux fiables (et performants). Bien souvent, le choix des matériaux de construction est très orienté par les artisans et architectes. Cependant, vous pouvez très bien demander à privilégier certains matériaux pour des raisons esthétiques et/ou plus respectueux de l'environnement.

Retrouvez dans ce tableau, les avantages et les inconvénients des principaux matériaux de construction.

Avantages et inconvénients des principaux matériaux de construction

	Matériaux	Avantages	Inconvénients
Pour le montage des murs et leur élévation	Bloc Béton	Bloc américain: économique, léger et polyvalent Bloc français: bonne isolation thermique et phonique. Bloc à bancher: bonne résistance mécanique et meilleure isolation phonique.	Bloc américain: mauvaise isolation thermique. Bloc français: non proposé par tous les fournisseurs. Bloc à bancher: lourd à manipuler.
	Béton prêt-à-l'emploi	Robuste et solide. S'adapte à toutes les formes de coffrage.	Nécessite une bonne préparation du chantier et d'avoir le matériel adéquat.
	Bloc polystyrène	Bonne isolation thermique et phonique. Léger, et mise en œuvre rapide.	Nécessite une bonne préparation du chantier. Non proposé par tous les fournisseurs. Difficulté de trouver le bon revêtement pour l'enduit. Peu de recul sur ce mode constructif à La Réunion.
	Bois	Bonne isolation thermique et phonique. Léger. Esthétique. Large choix d'essences.	Non proposé par tous les fournisseurs. Produits importés. Nécessite un entretien régulier du bois (lasure, termites...).

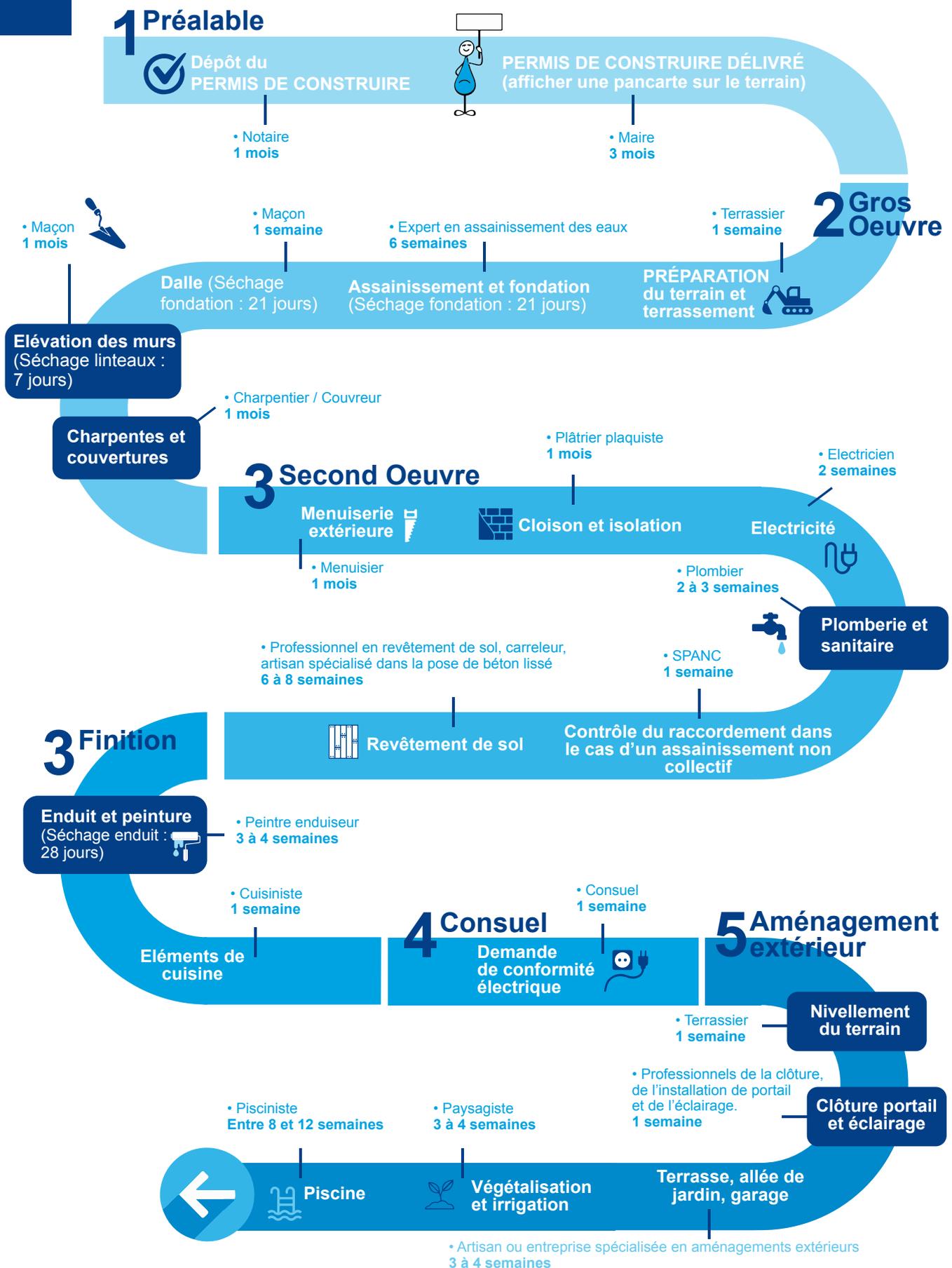
Tableau - SUITE

	Matériaux	Avantages	Inconvénients
Pour le dallage et le plancher	Dalle béton	S'adapte à toutes les conditions d'utilisation et aux contraintes climatiques. Résistante.	Un plancher béton doit être mis en oeuvre dans un délai de 2h maximum.
	Poutrelle et entrevous béton	Facile à mettre en oeuvre. Disponible chez tous les fournisseurs. Facile à manipuler. Bonne isolation thermique.	Calcul du plancher à valider par un bureau d'étude. Nécessite une grande rigueur dans la mise en oeuvre.
	Poutrelle et entrevous polystyrène	Ultra-léger. Moins de pénibilité. Isolation thermique efficace.	Calcul du plancher à valider par un bureau d'étude. Matériau fragile. Manque d'adhérence, nécessite un enduit spécifique.
	Ragréage	Economique. Rapidité d'exécution. Finitions grattée, talochée, lissée. Utilisable sur murs intérieurs et extérieurs.	Ne peut pas être appliqué sous la pluie ou lors de fort vent.
Pour les finitions extérieures	Monocouche	Finition grattée, talochée, lissée. Large choix de couleur.	Moindre durabilité (vulnérabilité aux chocs et champignons). Non proposé par tous les fournisseurs.
	Bardage bois	Bonne isolation thermique. Esthétique et résistant.	A lasurer au minimum tous les 5 ans selon la qualité du bois. Sujet aux attaques d'insectes et de champignons. Non proposé par tous les fournisseurs.
	Bardage métallique	Grande résistance aux intempéries. Participe à l'étanchéité. Bonne isolation thermique et phonique. Large choix de couleurs et de textures (lisse, ondulée, matricée).	Non proposé par tous les fournisseurs. Certains bardages peuvent être onéreux.

Tableau - SUITE

	Matériaux	Avantages	Inconvénients
Pour les varangues, cours et allées	Béton standard	Solide et durable. Ne nécessite pas d'entretien.	Non esthétique (gris).
	Béton décoratif	Résistant. Economique. Facile d'entretien. Diversité de choix (texture, couleur, finition).	Requiert le savoir-faire d'un artisan applicateur spécialisé.
	Béton drainant	Sécurité : inondations et glissades sont évitées. Économique : ne nécessite pas de système d'évacuation d'eau supplémentaire. Écologique : réapprovisionnement des nappes phréatiques.	Nécessite une préparation de sol adéquat. Requiert le savoir-faire d'un artisan applicateur.
Pour les finitions extérieures	Carrelage	Esthétique. Disponible chez tous les revendeurs. Mise en oeuvre facile. Large choix de coloris et de tailles. Entretien facile.	Peut nécessiter un rattrapage du sol pour obtenir une surface plane avant la pose. Matériau fragile. Difficile de trouver le même modèle de carrelage 2 ans après.
	Bois	Esthétique. Large choix d'essences. Facile à mettre en oeuvre.	Entretien du bois (lasure, termites...) Sécurité : échardes, chaleur. Durée de vie limitée dans le temps.
	Pavé	Esthétique. Mise en oeuvre facile. Disponible chez tous les revendeurs. Peut être drainant.	Peut se déchausser si la préparation du sol n'est pas optimale. Nécessite un entretien pour éviter la formation de mousse et de lichens. Pousse de mauvaises herbes entre les pavés.
	Gravillon	Economique. Facile à mettre en oeuvre. Plusieurs coloris disponibles.	Entretien : mauvaises herbes, mousses, et gravillons éparpillés. Stabilité médiocre. Nécessite un réapprovisionnement de gravillons au fil des années et du tassement.

2.5 LES PHASES CLÉS D'UN CHANTIER DE CONSTRUCTION



? LE CONSUEL KÉSAKO ?

Le Consuel est le nom de l'organisme qui assure le contrôle de votre installation électrique (Comité National pour la Sécurité des Usagers de l'Électricité).

Obtenir un consuel est obligatoire pour les installations nouvelles ou totalement rénovées.

Sans consuel, votre logement ne pourra être raccordé au réseau électrique.

2.6 LA RÉCEPTION DES TRAVAUX DE FIN DE CHANTIER



Ça y est, vous avez finalisé votre chantier et vous vous apprêtez à réceptionner votre chantier.

Lors de la réception des travaux, vous ne devez rien omettre et bien signaler tous les éléments et défauts relevés sur une fiche dédiée.

Vous devrez contrôler tous les points de votre construction :

- **de l'extérieur** : aspect de la maison, des sols, des terrasses, des dimensions, l'assainissement, coffret électrique, puisard, traitement des limites...
- **à l'intérieur** : toutes les pièces, appareillage électrique et chauffage ou climatisation, plomberie...

Il faudra préciser à chaque fois : la nature, l'emplacement, l'état, la couleur, la présence ou non, les dimensions, le bon fonctionnement ou non, l'accessibilité, les fissures, les défauts de jointoiement, les traces de frottements, la bonne conformité au PC ou à la notice...

Nous vous conseillons de classer vos remarques selon 3 types d'écarts :

- **La remarque** : écart ne nécessitant pas de travaux importants et réparable en moins d'une journée.
- **L'observation** : écart nécessitant des actions spécifiques avec ou sans travaux importants et réparable aussi en moins d'une journée.
- **La non-conformité** : écart avéré entre le permis de construire ou la notice descriptive et l'existant.

Enfin, n'hésitez pas à notifier les éléments que vous n'aurez pas pu tester ou vérifier. Datedez et signez le document que s'il vous semble correcte car c'est ce dernier qui servira en cas de litige.

3

COMMENT ASSURER ET FINANCER SON PROJET DE CONSTRUCTION ?

Afin d'assurer votre projet de construction, vous devrez faire appel à des professionnels. Comment les choisir et négocier avec eux ?



3.1 COMMENT CHOISIR ET NÉGOCIER AVEC LES PROFESSIONNELS QUI VOUS ACCOMPAGNERONT ?



Nos 5 astuces pour choisir et négocier avec son architecte

1. Demandez à voir les réalisations des architectes que vous sollicitez pour savoir si leur style vous convient.
2. Demandez plusieurs devis et comparez-les.
3. Vérifiez qu'il est bien assuré et inscrit à l'Ordre des Architectes.
4. Vous pouvez négocier les honoraires de l'architecte en lui proposant une rémunération au forfait si vous décidez de lui confier la totalité de projet de construction.
5. Privilégiez un architecte proche de votre future maison pour faciliter les entrevues et le suivi avec les artisans.



Nos 5 astuces pour choisir et négocier avec son artisan ou son entreprise générale de construction

1. Demandez des références aux artisans et aux entreprises de construction que vous sollicitez.
2. Assurez-vous que l'artisan ou l'entreprise de construction a bien contracté la garantie décennale.
3. Vérifiez les prix des matériaux, les quantités, la qualité sur les devis.
4. Demandez plusieurs devis et comparez-les. Négociez en faisant jouer la concurrence.
5. Choisissez un artisan proche de votre future maison. Cela vous évitera tous les retards occasionnés à cause du trafic routier ou du basculement de la route du littoral...



Nos 5 astuces pour choisir et négocier avec son notaire

1. Optez pour un notaire spécialiste des questions immobilières.
2. Choisissez votre notaire en fonction de sa renommée.
3. Demandez à votre famille et vos amis s'ils auraient un notaire à vous recommander.
4. Pour faciliter les démarches et gagner du temps, vous pouvez choisir le notaire du vendeur. Cela évitera les transferts de dossiers et de croiser les agendas de tout le monde.
5. La loi Macron permet d'obtenir une réduction de 10% des frais de notaire sur la fraction supérieure si votre achat dépasse 150 000 €. Pensez à vérifier ce point !

? LES FRAIS DE NOTAIRES KÉSAKO ?

En tant qu'acquéreur, les frais de notaire sont à régler lors de la signature de l'acte authentique de vente. Ils se composent de 3 éléments :

- les impôts et les taxes revenant à l'état,
- les débours du notaire (frais avancé par le notaire pour le compte de son client),
- la rémunération du notaire.



Nos 5 astuces pour choisir et négocier avec son assureur

1. Choisissez votre assureur dans la ville la plus proche de votre future maison, à moins de 50 km. En cas de problème, il sera plus facile de vous y rendre.
2. Demandez plusieurs devis à plusieurs compagnies ou courtiers en assurance et comparez-les. Faites jouer la concurrence !
3. Questionnez votre assureur sur les délais prévus pour envoyer un expert en cas de dommages. La qualité du service après-vente doit être irréprochable.
4. Pour l'assurance dommages-ouvrage, il est possible de négocier le prix des garanties facultatives comme l'effondrement avant réception ou encore la police tous risques chantier qui couvre les dommages accidentels à l'ouvrage en cours de construction.
5. Si vous prévoyez d'effectuer vous-même certains travaux, pensez à assurer votre outillage sur votre chantier. En cas de vol ou de perte vous serez dédommagé.



Nos 5 astuces pour choisir et négocier avec sa banque

1. Faites le tour de toutes les banques pour trouver celle qui vous propose le meilleur taux pour votre crédit immobilier et les meilleures garanties.
2. Choisissez un établissement de crédit spécialiste des crédits habitat.
3. Testez la rapidité des banques. Si votre offre de prêt met 3 mois à être éditée c'est mauvais signe.
4. Faites appel à un courtier immobilier qui a un bon réseau bancaire et qui sera capable de négocier le meilleur taux pour votre crédit immobilier.
5. Vous pouvez négocier les assurances de crédit. Elles peuvent passer de 0,4% à 0,14% lorsque vous demandez à votre banque une délégation d'assurance, c'est à dire le droit de contracter votre assurance emprunteur auprès d'un autre établissement.



3.2 QUELLES SONT VOS POSSIBILITÉS DE FINANCEMENT



LE PLAN EPARGNE LOGEMENT OU PEL

Vous connaissez certainement le Plan Epargne Logement (PEL) proposé par les banques. Chaque mois, afin de vous constituer un apport personnel à un projet immobilier, de construction ou de rénovation de votre case, vous y posez un montant équivalant au minimum à 45,00 €.

Au bout de 3 ans, vous pouvez bénéficier d'un prêt épargne logement (PEL) à un taux préférentiel de 2,20 % pour un prêt maximum de 92 000 €.

C'est une façon intéressante et progressive de se constituer un capital pour financer son projet de construction.

0% LE PRÊT À TAUX ZÉRO OU PTZ

Si c'est la première fois que vous devenez propriétaire ou que vous n'avez pas été propriétaire de votre résidence principale au cours des deux dernières années et en fonction de votre situation, vous pouvez peut-être avoir accès au Prêt à Taux Zéro ou PTZ. Pour l'obtenir, vous devez obligatoirement y associer un ou plusieurs prêts complémentaires pour financer votre projet de construction. Pour plus de renseignements sur le PTZ, contactez [l'Agence Départementale d'Informations sur le Logement \(ADIL\)](#).



LE CRÉDIT D'IMPÔT "TRANSITION ÉNERGÉTIQUE" OU CITE

Si vous souhaitez effectuer des travaux qui améliorent les performances énergétiques de votre maison, vous pouvez, sous certaines conditions, bénéficier du Crédit d'Impôt Transition Énergétique (CITE).

Le CITE permettra de déduire de votre impôt sur le revenu, une partie des dépenses engagées pour vos travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique de votre maison.

Si le montant du crédit d'impôt dépasse celui de l'impôt dû, l'excédent vous est restitué.

Afin d'être éligible au CITE, les travaux de rénovation de votre case devront être effectués par une entreprise, un artisan certifié RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

Dans ce cadre, vous pouvez également bénéficier d'une TVA à taux réduit de 5,5%.

Retrouvez la liste des travaux éligibles dans le [bulletin officiel des finances publiques](#).

L'ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO

Avec l'éco-prêt à taux zéro, vous avez la possibilité de financer des travaux sans payer d'intérêt. Il concerne tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique de votre habitat.

Vous pouvez emprunter jusqu'à 30 000 € et bénéficier d'une durée maximale de 15 ans pour rembourser votre prêt.

Il finance l'achat et la pose des matériaux et équipements. Les travaux devront impérativement être effectués par un artisan certifié RGE.

L'OFFRE DE FINANCEMENT DE TERALTA POUR VOS AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS.

Si vous souhaitez aménager l'extérieur de votre case avec des matériaux solides, durables et très esthétiques comme les bétons décoratifs, Teralta vous propose **une offre de financement** (LIEN vers Offre de financement : une formule de financement adaptée à vos projets de rénovation et d'aménagements extérieurs !")

L'offre **Teralta** vous propose de rembourser jusqu'à 120 mois au TAEG fixe de 8,49 % des achats de matériaux (béton, par exemple) dont les montants sont compris entre 500 et 6000 €.

CONCLUSION



Réussir son projet de construction de maison est toute une aventure ! Elle nécessite de bien s'informer avant de se lancer.

Vous devez appréhender :

- *Les avantages et les inconvénients de la construction.*
- *Les coûts : l'achat du terrain, les frais de notaire, d'architecte, des artisans, des matériaux de construction...*
- *Les interlocuteurs à qui vous aurez à faire.*
- *Les différentes phases du chantier auxquelles vous serez confronté.*
- *Toutes les solutions de financements à votre portée.*

Elle demande également de la patience, du temps et un certain sens de la négociation.

Nous terminerons notre guide par une citation de Ken Follett qui disait :

“Ce qui coûte le plus cher dans une construction ce sont les erreurs”

TERALTA, c'est :

- Plus de 50 ans de présence à la Réunion
- 2 sociétés : Teralta Granulat Béton Réunion et Teralta Ciment Réunion
- 5 activités : granulat, béton, préfabrication, ciment et mortier
- 11 sites de production et de commercialisation
- 1 laboratoire qualifié performant
- Des collaborateurs engagés pour la satisfaction clients

Le meilleur reste à bâtir



L'AUTEUR

Maxime LE GRUMELEC

«Je suis en charge du développement des produits bétons et je soutiens les équipes commerciales pour satisfaire toutes les demandes clients. Interlocuteur privilégié des bureaux d'études et architectes, je les conseille plus particulièrement sur les bétons techniques et décoratifs pour les projets qui bâtiront La Réunion de demain..»



JE PRENDS CONTACT AVEC UN EXPERT TERALTA

2 rue Amiral Bouveret / CS 91099

97829 Le Port Cedex

www.teralta-audemard.com

teralta.contact@audemard.com

TERALTA

GROUPE AUDEMARD

