

LE GUIDE DE LA CONSTRUCTION



**RICHARD
BENCETTI**

Fondateur de


que-du-terrain-a-batir.com

Tel : 03 81 32 01 46

Fax : 03 81 32 15 12

communication@que-du-terrain-a-batir.com

Sommaire

Sommaire	2
Préambule	3
1e partie : Le déroulement chronologique d'une construction	5
2e partie : Un exemple de planning pour coordonner les travaux	10
3e partie : Les points essentiels	13
4e partie : Les garanties à demander	16
5e partie : Comment payer ses travaux	17
Notes personnelles	18
Contacts	19

Préambule

Pourquoi ce guide ?

J'ai souhaité réaliser ce guide pour vous aider à comprendre comment se déroule la chronologie d'une construction et les points importants qu'il vous sera nécessaire de prévoir et de vérifier. Ce guide vous facilitera le pilotage de vos travaux et vous fera bénéficier de toute mon expérience professionnelle dans ce métier.

Comment l'utiliser ?

Pour utiliser ce guide, il vous suffit d'être attentif pour chacun des corps de métiers concernés. Vous devez lire le guide dans sa globalité, métier après métier, étudier les points essentiels à prévoir, vérifier et contrôler afin d'éviter de commettre des éventuelles erreurs ou des oublis.

Comment s'organiser ?

La meilleure méthode pour s'organiser et ainsi d'aboutir à un excellent résultat est de prendre toutes les dispositions utiles et nécessaires pour vous préparer à un pilotage de travaux efficace.

Cette méthode consiste à :

- contracter au départ, par artisan, les devis (signature et date), de vous assurer que chacune des entreprises dispose de sa police d'assurance (ou garantie décennale) en cours de validité.

L'ensemble de ces documents, (devis, facture, police d'assurance), vous devrez les conserver 10 ans afin de vous prémunir d'éventuel dommage.

NOTA : Pour s'assurer de la qualité de travail d'un artisan, il est indispensable de visiter un ou deux chantiers qu'il a réalisés et de s'informer auprès de ses fournisseurs (ex : Point P, etc.) de sa notoriété.

- Déterminer un calendrier d'intervention, en élaborant avec chaque artisan, une démarche sur les délais. La meilleure méthode est d'imposer pour chacun des artisans, une rémunération au fur et à mesure de l'avancement de leurs travaux.

Dans ce guide vous disposez d'un exemple typique de planning vous permettant de comprendre la chronologie en temps pour réaliser un projet.

Une fois le permis déposé, le propriétaire du terrain doit se rapprocher des services de ERDF (services réseaux) pour tous les travaux d'alimentation électrique.

Dès que le permis de construire est accepté, les travaux pourront commencer sous un délai d'environ un mois. Il est important de pouvoir fournir à l'entreprise si besoin l'eau qui lui sera nécessaire pour réaliser cet ouvrage. Rapprochez-vous de la mairie de votre commune pour obtenir les informations sur la gestion des eaux potables.

Le panneau de chantier est obligatoire. Il doit être affiché devant le chantier. Nous vous fournirons ce panneau à l'obtention de votre permis.

Les calculs d'implantation altimétriques sont fournis par le bureau d'études. L'implantation de la maison sera établie par le bureau d'études.

Tous les produits commandés doivent être vérifiés à la livraison pour la conformité.

IMPORTANT : Après la mise Hors d'Eau Hors d'Air, les différents artisans qui interviendront dans la phase de second œuvre, devront disposer d'un jeu de clés afin d'accéder facilement au chantier. Vous devez donc prévoir plusieurs jeux de clés à remettre à chaque artisan, éventuellement contre un reçu, afin que ce dernier comprenne bien qu'il a l'obligation de rendre les clés, sans quoi il devra prendre à sa charge les frais de changement de la serrure de la maison.

1e partie : Le déroulement chronologique d'une construction

- 1. Implantation**
- 2. Terrassement**
- 3. Gros œuvre**
- 4. Charpente / Couverture / Zinguerie**
- 5. Menuiseries extérieures**
- 6. Volets / Portes de services / Porte d'entrée / Porte de garage**
- 7. VRD (voiries, réseaux divers) / Viabilité**
- 8. Placo isolation / plâtre**
- 9. Electricité**
- 10. Sanitaire chauffage**
- 11. Carrelage faïence**
- 12. Menuiseries intérieures**
- 13. Escalier intérieur**
- 14. Revêtement de sol**
- 15. Papier peint / peinture**
- 16. Enduit de façade**

1. Implantation

Le Bureau d'Etudes ayant réalisé les plans techniques d'implantation, ils sont remis aux entreprises de terrassement ou de maçonnerie qui réaliseront l'implantation de la maison.

L'implantation doit respecter les distances à respecter par rapport aux limites parcellaires.

Le Bureau d'Etudes définit les côtes altimétriques, soit à quelle profondeur le terrassier doit creuser.

2. Terrassement

Le terrassier exécute le décapage de la terre végétale. Il sépare la terre végétale des terres de terrassement.

Il creuse le terrassement de la maison et les fondations de la maison. Il doit travailler d'une manière conjointe avec le plombier pour la préparation des implantations de la tuyauterie et de l'organisation des évacuations sanitaires.

Il effectue tous les travaux de raccordement en eaux pluviales, eaux usées (soit les réseaux humides), liaisons téléphoniques, EDF (soit les réseaux secs), le cas échéant (rapprochez-vous de ERDF pour la viabilisation du terrain si besoin).

Plus tard, il intervient pour la remise en place des terres, le drain, la pose de grilles devant le garage et la porte de service.

3. Gros œuvre

Pour s'assurer de la qualité de travail d'un maçon, il est indispensable de visiter un ou de chantier qu'il a réalisé et de s'informer auprès de ses fournisseurs (ex : Point P, etc.) de sa notoriété.

Le maçon trace et coule les fondations, procède à l'élévation de l'ouvrage, met en place les appuis de fenêtres, les dalles et le béton au garage.

4. Charpente / Couverture / Zinguerie

a. La charpente

Le charpentier met en place tous les bois, il construit le toit.

b. La couverture

Le couvreur prépare le lattage sur les bois de charpente et pose le film de protection contre la neige (peut être optionnel) sous la toiture et les tuiles.

c. La zinguerie

Le zingueur pose les gouttières, les descentes de gouttières, l'habillage de la cheminée ainsi que toutes les pièces en métal pour étancher la toiture.

5. Menuiseries extérieures

Le fabricant ou son représentant vérifie les mesures du maçon et fabrique, fournit voire pose les fenêtres en étant assuré par la prise de mesures.

Il a l'obligation de procéder à l'étanchéité à l'eau, à l'air et au vent.

6. Volets / Portes de services / Porte d'entrée / Porte de garage

Le menuisier poseur met en place la porte de service, la porte d'entrée et la porte de garage après avoir vérifié les mesures.

C'est très souvent la même entreprise que les menuiseries extérieures.

7. VRD (voiries, réseaux divers)

Le terrassier qui procède aux travaux d'aménagement en terre, réalise le drain afin d'assainir le tour de la maison en installant des tuyaux en PVC le long des fondations pour évacuer les eaux de pluie. Il réalise les remises en terres, le raccordement EDF, téléphone, eaux usées, etc.

Il travaille conjointement avec le plombier.

8. Placo isolation / plâtre

Le plaquiste isole les plafonds, les rampants, et les murs extérieurs. Il habille ou plâtre les murs intérieurs et construit les cloisons de séparation.

Il travaille en relation avec l'électricien, le plombier et le chauffagiste.

Isolation au sol : elle peut être réalisée par un électricien ou un chauffagiste ou une société spécialisée.

Après l'isolation on met une chape avec éventuellement les tuyaux de chauffage au sol, réalisée par une société spécialisée, ou le carreleur.

9. Électricité

L'électricien fournit et installe toutes les prises intérieures, le tableau électrique, pose la ventilation mécanique contrôlée (VMC) et peut poser l'isolation au sol.

Il est responsable de la conformité de l'installation et fournit un certificat de conformité.

10. Sanitaire / chauffage

a. Sanitaire

Le plombier travaille conjointement avec le terrassier. Il met en place toutes les tuyauteries eau chaude, eau froide, ainsi que les évacuations intérieures. Il est responsable de dimensionnement de la tuyauterie.

L'évacuation des réseaux vers le domaine public se fait en relation avec l'entreprise de viabilité (soit le terrassier).

b. Chauffage

Le chauffagiste met en place toutes les tuyauteries permettant de chauffer la maison, que ce soit dans le sol ou par radiateurs. Il est recommandé de choisir la même entreprise que pour le poste sanitaire.

11. Carrelage / faïence

Avant la pose du sol, il est recommandé de s'adresser à une entreprise pour réaliser la préchape et éventuellement la chape. Ce peut être aussi le carreleur qui propose ce service.

a. Carrelage

Le carreleur réalise la mise en place du carrelage et les joints.

b. Faïence

Le carreleur habille les baignoires, les douches et pose la faïence murale.

12. Menuiseries intérieures

Le menuisier propose la fourniture des portes intérieures ainsi que la pose. Il pose aussi les poignées et fait les réglages.

Les sols en parquets et les plinthes sont assurées par ce métier.

13. Escalier Intérieur

Dans le cas d'un escalier autre qu'un escalier en béton, le fabricant prend les mesures, fabrique et pose les escaliers. Il réalise également les protections de garde-corps.

14. Revêtement de sol

Le poseur de sol réalise le ragréage des sols, assure ensuite la mise en place de son sol.

15. Papier peint / peinture

Le peintre passe un enduit fin (ratisse), ponce, prépare les murs et plafonds, peint ou tapisse ensuite. Il est souvent la dernière entreprise.

16. Enduit de façade

Le maître de l'ouvrage et le façadier détermine ensemble les niveaux à crépir (les parties visibles de la maison). Le façadier étanche les façades avec son produit, et délimite les parties enterrées en accord avec son client.

2e partie : Un exemple de planning pour comprendre la coordination des travaux suivant un projet d'environ 120 M²

Désignation des lots	Août				Septembre				Octobre				Novembre					
	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
1 Terrassement																		
2 Gros œuvre																		
3 Charpente couverture																		
3c Zinguerie																		
4 Menuiseries extérieures																		
5 Porte de garage																		
5 Porte d'entrée, de service																		
6 VRD																		
7 Placo 1ère passe																		
8 Electricité 1ère passe																		
7 Placo 2ème passe																		
9 Livraison chauffage sanit.																		
9 Sanitaire 1ère passe																		
9 Chauffage 1ère passe																		
8 Electricité 2ème passe																		
10 Pré chape																		
00 Isolation des sols																		
10 Chape																		
10 Pose carrelage/faïence																		
11 Menuiseries intérieures																		
9 Chauffage 2ème passe																		
9 Sanitaire 2ème passe																		
13 Revêtement de sols																		
14 Peinture papier peint																		
15 Enduit de façade																		

Désignation des lots	Décembre				Janvier				Février				Mars				Avril				Mai				
	49	50	51	52	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		
1 Terrassement																									
2 Gros œuvre																									
3 Charpente couverture																									
3c Zinguerie																									
4 Menuiseries extérieures																									
5 Porte de garage																									
5 Porte d'entrée, de service																									
6 VRD																									
7 Placo 1ère passe																									
8 Electricité 1ère passe																									
7 Placo 2ème passe																									
9 Livraison chauffage sanit.																									
9 Sanitaire 1ère passe																									
9 Chauffage 1ère passe																									
8 Electricité 2ème passe																									
10 Pré chape																									
00 Isolation des sols																									
10 Chape																									
10 Pose carrelage/faïence																									
11 Menuiseries intérieures																									
9 Chauffage 2ème passe																									
9 Sanitaire 2ème passe																									
13 Peinture papier peint																									
14 Revêtement de sols																									
15 Enduit de façade																									

Désignation des lots	Mai			Juin			Juillet			Août				Septembre			Oct.								
	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41		
1 Terrassement																									
2 Gros œuvre																									
3 Charpente couverture																									
3c Zinguerie																									
4 Menuiseries extérieures																									
5 Porte de garage																									
5 Porte d'entrée, de service																									
6 VRD																									
7 Placo 1ère passe																									
8 Électricité 1ère passe																									
7 Placo 2ème passe																									
9 Livraison chauffage sanit.																									
9 Sanitaire 1ère passe																									
9 Chauffage 1ère passe																									
8 Électricité 2ème passe																									
10 Pré chape																									
00 Isolation des sols																									
10 Chape																									
10 Pose carrelage/faïence																									
11 Menuiseries intérieures																									
9 Chauffage 2ème passe																									
9 Sanitaire 2ème passe																									
13 Peinture papier peint																									
14 Revêtement de sols																									
15 Enduit de façade																									

3e partie : Les points essentiels pour piloter vos travaux à partir des plans techniques.

Distinction entre les points essentiels :

Les Points à Vérifier – observer/s'assurer que ce point est respecté.

Les Points à Prévoir – indispensable/à ne pas oublier avant.

Les Points à Contrôler – s'en assurer après la pose, éventuellement en mesurant.

Terrassement

- mise en dépôt de la terre PàV
- l'approvisionnement : créer une plateforme (accès pour les autres) PàP
- préparer les passages de canalisations PàP

Gros œuvre

- hauteur sous fenêtre et sous porte d'entrée pour réaliser la chape, la pré-chape et l'isolation PàV
- hauteur de marche d'escalier PàV
- respect des règles parasismiques. Voir un professionnel (expert en bâtiment) PàC
- vérifier les ouvertures, dimensions PàV
- réservation pour hotte, alimentation d'eau selon le plan technique PàP
- coffret EDF, clarifier son emplacement avec ERDF PàP
- compteur d'eau, clarifier son emplacement avec le plombier PàP

Charpente couverture

- emplacement des pièces de bois (fermes ou poteaux) à voir avec le charpentier. Attention à la gêne (les plans techniques doivent spécifier l'emplacement de ces pièces de bois, l'aménagement des meubles du client dépend de cet emplacement) PàV
- hauteur du solivage pour les plafonds (pour emplacement douche par exemple...) environ 2.20m. PàV
- fixation des tuiles de rive pour un endroit venté PàC
- ouvrant de toit : hauteur et emplacement de la poignée. Plusieurs types d'ouvrant (poignée en haut et poignée en bas) se rapprocher du charpentier Attention à la gêne PàP

Zinguerie

- emplacement de descente de gouttière. Esthétique PàV

Menuiseries extérieures

- respect des hauteurs par rapport au sol PàV
- type d'ouverture (portes, portes-fenêtres), contrôler que le produit reçu est bien celui commandé PàC
- type de volet roulant (si volet) : caisson en fibre prévu ou monobloc, électrique ou par treuil PàC

Porte d'entrée et porte de service

- vérifier les hauteurs PàC

Enduit de façade

- tracer les limites du terrain naturel (remblaiement des terres), à voir avec le façadier PàV

Plâtrerie

- respect des dimensions d'ouverture en longueur et en largeur des portes intérieures et hauteur de sol fin PàV
- garde au feu pour conduit de cheminée à voir avec un professionnel des cheminées PàC

Menuiseries intérieures (portes intérieures)

- sens d'ouverture et dimension selon le plan technique PàP
- les interrupteurs sont placés selon le sens d'ouverture PàV

Matériel sanitaire

- type de matériel : WC suspendu ou pas. Hauteur et Renforcement de cloison PàP
- lavabo ou vasque en accord avec le plombier PàP
- encastrement des tuyauteries esthétique PàV
- baignoire PàP
- emplacement robinetterie PàP
- renforcement des fixations de la baignoire PàC

Pose sanitaire

- dimensions de la tuyauterie PàV
- étude d'écoulement de réseau (esthétique) PàV

Pose chauffage

- dimensions de la tuyauterie (sous la responsabilité du plombier) PàV

- étude d'écoulement de réseau

PàV

Électricité

- vérifier va et vient. Organisation des déplacements, sous réserve du plan de détail proposé par l'électricien
- prises en supplément (terrasses, gaines vides, piscines)

PàV

PàP

Fourniture de carrelage

- sens de pose

PàP

4e partie : Les garanties à demander

Un devis clair, précis et détaillé doit être signé entre les parties avant le début des travaux.

À la signature d'un devis, l'artisan doit vous remettre une copie de sa garantie décennale.

Celle-ci doit être en cours de validation ou validée.

La garantie et la facture doivent obligatoirement être conservées pendant 10 ans afin de couvrir l'ouvrage d'éventuelle malfaçon.

D'autre part, les artisans sont couverts par leur propre assurance pour le vol et la détérioration de leurs matériaux sur le chantier jusqu'au clos couvert.

IMPORTANT : Le maître de l'ouvrage doit souscrire une assurance habitation auprès de son courtier dès que le projet est en Hors d'Eau Hors d'Air. Le maître de l'ouvrage doit bien vérifier sur sa police d'assurance les conditions générales et particulières en cas de détérioration et de vol des matériaux.

5e partie : Comment payer ses travaux

Une demande d'acompte peut être acceptée n'excédant pas 30% pour les faibles montants.



Un corps d'état dont le montant du marché est ≥ 6000 € HT ne peut recevoir au départ plus de 30% de cette valeur.

Les factures se règlent en fonction de l'avancement du chantier.

Pour les travaux plus importants (soit plus de 10000 euros) de régler ces travaux au prorata du travail effectué.

Les travaux doivent être réceptionnés et ensuite payés ; si ceux-ci font l'objet de réserves, la levée des réserves est obligatoire.

Un montant de 5% peut être retenu suivant les articles 1779-3 du code civil, Norme AFNOR NF P03-001. C'est-à-dire que le client ne paie pas 5% du total des travaux si les réserves ne sont pas levées.

Toutes les informations sur les droits du maître de l'ouvrage et de l'artisan sont consultables sur www.afnor.org (les normes sont à télécharger en ligne).

Contacts

Entreprise	Nom	Tel	Fax	Email
Electricité	ERDF			
Eau				
Terrassier				
Maçon				
Charpentier				
Couvreur / Zingueur				
Menuisier				
Plombier				
Plaquiste				
Chauffagiste				
Carreleur				
Menuiseries intérieures				
Escalier				
Sols				
Cheminée				
Peinture / tapisserie				
Façadier				