

GUIDE DE PROJET : MAISON EN OSSATURE BOIS EN KIT

Méthodologie étape par étape, rôle des partenaires clés & cadre juridique (Marché de Travaux vs CCMI)

GARANTIE DÉCENNALE • BUREAU D'ÉTUDE BOIS • DOMMAGES-OUVRAGE • FINANCEMENT BANCAIRE

Comprendre le Cadre Juridique : Marché de Travaux (Hors d'Eau / Hors d'Air) vs CCMI

La fourniture et le montage d'une maison en kit s'inscrivent dans le cadre d'un **Marché de Travaux par lots séparés** (et non un Contrat de Construction de Maison Individuelle - CCMI clé en main). Dans cette configuration :

- Le fabricant/monteur intervient sur son lot dédié : le **Clos-Couvert (Structure, Charpente, Menuiseries, Étanchéité)** sous couvercle d'une **Assurance Décennale française**.
- Le Maître d'Ouvrage (client) fait appel à d'autres partenaires clés (**Maître d'Œuvre, Bureau d'Étude Bois, Partenaire Permis, Courtier/Assureur Dommages-Ouvrage**) pour garantir le respect des normes (Eurocodes, RE2020) et obtenir un dossier bancaire 100% financable.

Étape 1 Sécuration du Terrain & Montage du Financement Bancaire

Avant tout engagement définitif ou signature d'acte chez le notaire, il est fondamental de structurer les clauses de protection juridique et le dossier de crédit.

👉 INTERVENANTS & PARTENAIRES CLÉS :

Courtier / Banquier

Assureur Dommages-Ouvrage (DO)

Notaire

- **Courtier / Banquier** : Montage du dossier de prêt sur marché de travaux.
- **Assureur DO** : Délivrance de l'accord de principe Dommages-Ouvrage requis par la banque.

⚖️ EXIGENCE BANQUE & CRÉDIT :

En marché de travaux (sans CCMI), les banques exigent la preuve de la solvabilité technique du projet : **Devis détaillé du Clos-Couvert avec Décennale**, devis des autres lots (fondations, second œuvre) et une attestation d'assurance **Dommages-Ouvrage (DO)**. Intégrez toujours une condition suspensive d'obtention de prêt ET de permis de construire.

Étape 2 Urbanisme & Conception Architectural (Dossier Permis de Construire)

Analyse des règles d'urbanisme locales (PLU / Bâtiments de France) et élaboration du dossier complet de Permis de Construire (PC) ou Déclaration Préalable (DP).

👉 INTERVENANTS & PARTENAIRES CLÉS :

Partenaire Permis (Dessinateur / Architecte)

Thermicien Conseil (RE2020)

- **Partenaire Permis** : Conception des plans PCMI1 à PCMI8, volet paysager, insertion 3D, formulaires Cerfa.
- **Thermicien RE2020** : Réalisation de l'étude thermique Bbio et attestation Bbio obligatoire pour le dépôt du permis.

- Vérification des contraintes architecturales (pentes de toit, matériaux autorisés, coloris de bardage).
- Adaptation du modèle standard aux prescriptions du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Étape 3 Études Techniques : Sol (G2) & Bureau d'Étude Bois (Structure)

Dimensionnement précis de la structure pour la sécurité de l'ouvrage et la validation des assurances.

INTERVENANTS & PARTENAIRES CLÉS :

Bureau d'Étude Bois (BE Structure Français)

Géotechnicien (Cabinet étude de sol G2)

- **Cabinet Géotechnique** : Réalisation de l'étude de sol G2 AVP (dimensionnement fondations).
- **Bureau d'Étude Bois** : Calcul des charges (Eurocodes 5), notes de calculs structurelles, neige/vent/séisme.

LE RÔLE CRUCIAL DU BUREAU D'ÉTUDE BOIS POUR LA DÉCENNALE :

Si le montage est réalisé avec **Garantie Décennale**, l'assureur exige la validation technique de chaque dossier par un **Bureau d'Étude Bois français qualifié**. Le BE Bois prend les plans constructeurs, intègre les données géotechniques (G2) et climatiques locales (neige/vent), et émet une **Note de Calcul de Descente de Charges**. Sans cette validation formelle, la compagnie d'assurance ne couvre pas la garantie décennale du montage !

Étape 4 Obtention du Permis, Chiffrage Global & Finalisation de la Dommages-Ouvrage

Consolidation du budget global (Kit + Fondations + Second œuvre + Viabilisation) et validation du dossier assurance.

INTERVENANTS & PARTENAIRES CLÉS :

Courtier en Assurance Dommages-Ouvrage

Maître d'Œuvre (MOE) / Economiste

- **Courtier DO** : Validation définitive du contrat Dommages-Ouvrage avec transmission des attestations décennales du fabricant/monteur et des artisans.
- **Maître d'Œuvre** : Consolidation des devis de tous les lots pour présentation à la banque.

Étape 5 Terrassement, Fondations & VRD (Réseaux)

Travaux préparatoires du terrain pendant le délai de recours des tiers (2 mois après l'affichage du permis).

INTERVENANTS & PARTENAIRES CLÉS :

Terrassier / Maçon (Gros Œuvre)

Maître d'Œuvre (Supervision)

- **Maçon / Terrassier** : Exécution des fondations (plots, dalle béton, pieux vissés ou longrines) selon les préconisations exactes de l'étude G2 et des plans du BE Bois.
- **Maître d'Œuvre** : Contrôle des cotes de dalle / d'ancrage avant livraison du kit.

Étape 6 Fabrication, Livraison & Montage du Kit Clos-Couvert sous Décennale

Livraison du kit préfabriqué et assemblage de la structure sur le terrain.

INTERVENANTS & PARTENAIRES CLÉS :

Fabricant du Kit Ossature Bois

Équipe Mobile de Montage (Assurée Décennale)

- **Fabricant** : Production en usine et livraison du kit numéroté.
- **Équipe Mobile Monteur** : Montage du squelette bois, charpente, couverture, étanchéité et pose des menuiseries sous couvercle de leur **Garantie Décennale Française**.

Étape 7 Second Œuvre & Coordination des Corps d'État

Aménagement intérieur et réseaux de la maison (électricité, plomberie, cloisons, VMC, chauffage).

👉 INTERVENANTS & PARTENAIRES CLÉS :

Maître d'Œuvre (MOE) / Conducteur de Travaux

Artisans Qualifiés (Électricien, Plombier, Plaquiste)

- **Maître d'Œuvre** : Pilote le planning, coordonne l'intervention des différents corps d'état, vérifie la conformité des travaux et prévient les malfaçons.
- **Artisans** : Réalisent leurs prestations sous couvert de leurs assurances décennales respectives.

Étape 8 Réception des Travaux, Conformité RE2020 & Garanties Finales

Contrôle final, test de performance énergétique et clôture juridique du chantier.

👉 INTERVENANTS & PARTENAIRES CLÉS :

Opérateur Infiltrométrie & Thermicien

Maître d'Œuvre

Assureur Dommages-Ouvrage

- **Contrôleur RE2020** : Test de la porte soufflante (Blower Door) et attestation de conformité RE2020 de fin de chantier.
- **Maître d'Œuvre** : Établissement des Procès-Verbaux (PV) de réception de travaux par lot.
- **Assureur DO** : Prise d'effet officielle de la garantie Dommages-Ouvrage pour une durée de 10 ans.

Tableau Synthétique des Intervenants & Responsabilités

Étape du Projet	Partenaire Principal	Rôle & Délivrable Major	Garantie / Enjeu Clé
1. Financement	Courtier / Assureur DO	Accord de prêt & note de couverture DO	Déblocage des fonds bancaires
2. Permis (PC)	Partenaire Permis & Thermicien	Dossier PCMI1-8 + Attestation Bbio RE2020	Conformité Urbanisme (PLU)
3. Structure Bois	Bureau d'Étude Bois & Géotechnicien	Note de calcul des charges + Étude G2	Validation Décennale Montage
4. Dalle / Fondations	Maçon / Terrassier	Réalisation des fondations / plots / dalle	Assurance Décennale Maçonnerie
5. Clos-Couvert	Fabricant & Équipe Mobile Monteur	Structure, Charpente, Couverture, Pose	Assurance Décennale Clos-Couvert
6. Second Œuvre	Maître d'Œuvre (MOE) & Artisans	Coordination Électricité, Plomberie, Isolation	Décennales Artisans & Gestion Planning
7. Réception	Thermicien & Assureur DO	Test Infiltrométrie & PV de réception	Couverture DO 10 ans activée