

DES PROFESSIONNELS À VOS CÔTÉS POUR RÉALISER VOTRE PROJET

Vous avez un projet de construction ou d'extension d'une maison ? Une réhabilitation ? L'élaboration d'un projet d'habitation nécessite des compétences spécifiques dans l'art de bâtir, de la conception à la réalisation des travaux. Le recours à des professionnels est donc judicieux pour vous aider à concevoir un projet qui vous ressemble.



1 Quels champs de compétences ?

Mener un projet de construction implique de maîtriser les règles de construction et les démarches pour assurer à votre maison une architecture de qualité !

Des **compétences spécifiques et maîtrisées** permettront d'**imaginer une maison à votre image**. Il s'agit en effet d'implanter la maison judicieusement sur le terrain, de composer et d'organiser des volumes avec des matériaux et des couleurs appropriés ou de faire la part belle à la lumière dans votre intérieur. Il faut également appréhender la phase d'élaboration des plans et documents administratifs essentiels pour formaliser le projet architectural.

S'entourer d'un professionnel expérimenté devient alors bien souvent indispensable. **Plusieurs professionnels de la construction peuvent vous épauler** dans la réalisation de votre projet de construction mais architectes

et constructeurs ne répondront pas exactement aux mêmes attentes, ni avec les mêmes prestations.

Sachez que seul un professionnel **à votre écoute** saura vous proposer des espaces en adéquation avec votre mode de vie et vos goûts personnels, tout en prenant en considération les impératifs inhérents à votre foyer (échéances, budget, évolution de la famille...).

AUTOCONSTRUCTION ET "PRÊT À FINIR"

Vous pouvez également **construire vous-même votre maison** mais difficile de rivaliser avec les professionnels quand on n'est pas de la partie ! Chaque corps de métier a ses spécificités alors renseignez-vous avant tous travaux et rapprochez-vous de structures associatives et coopératives (CAUE, Les Castors...).

Plus simple, le "prêt à finir" vous permet de confier le gros œuvre et l'isolation à un constructeur et de vous réserver seulement les finitions.

2

Quels contrats ?

La bonne conduite d'un projet de maison s'appuie sur de nombreux échanges avec les professionnels. Les modes d'exercice de ces professionnels de la construction peuvent varier. Le contenu de la commande et l'étendue de la mission que vous leur confierez devront figurer clairement dans un contrat. Lisez bien avant de signer !

Contracter avec un constructeur de maisons individuelles...

C'est choisir le plan de sa maison sur la base d'*un modèle*, pas ou peu modifiable, avec un interlocuteur unique. Vous signez alors un *contrat de construction de maison individuelle (CCMI)*.

En général, les constructeurs de maisons individuelles vous proposent de choisir votre maison parmi un *catalogue de modèles de constructions standardisées*, élaborées par eux-mêmes, et s'affranchissant des caractéristiques du futur site d'implantation.



AUTRES TYPES DE CONTRAT DE CONSTRUCTION

- **Contrat de vente d'immeuble à construire (achat sur plan).**
- **Contrat de promotion immobilière :** le promoteur réalise un programme de construction, incluant les questions juridiques, administratives et financières.
- **Contrat d'entreprise, ou marché de travaux.**
- **Contrat de maîtrise d'œuvre (si mission assurée par un maître d'œuvre non architecte, souvent technicien du bâtiment):** pour établir des plans et documents techniques, coordonner les travaux et assister la maîtrise d'ouvrage.

Le prix de vente de la maison est annoncé définitif dès le début et comprend toutes les prestations du constructeur, des coûts de conception aux coûts de construction en passant par les frais annexes. Le système du plan-type permet de *rationaliser les coûts* mais toute personnalisation de votre part modifiant le plan initial engendrera un surcoût.

Le constructeur se charge des démarches et formalités pour l'obtention du permis de construire. Il supervise le chantier et travaille avec *son réseau de professionnels* sans forcément vous associer au choix des entreprises intervenant sur votre chantier.

Au préalable, vous devez disposer d'un terrain mais certains constructeurs peuvent également vous en proposer.

L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

Elle est obligatoire avant l'ouverture de tout chantier. Elle a pour but de permettre la réparation rapide des désordres en vous garantissant la prise en charge des travaux, indépendamment de la recherche de responsabilités. Vous devez la souscrire auprès de l'assureur de votre choix.



...ou bien construire avec un architecte

avec l'assurance d'*une maison sur-mesure*. L'architecte établit **un projet adapté à vos besoins et à votre budget**, conforme au programme que vous lui avez confié et conçu dans le respect de l'environnement. Vous signez un **contrat d'architecte pour maison individuelle**, en mission complète (jusqu'au chantier) ou partielle (jusqu'au dépôt du dossier de permis de construire par exemple).

La profession d'architecte en tant que maître d'œuvre, est réglementée par l'**Ordre des Architectes**. Le code déontologique qui régit l'exercice de la profession vous assure des prestations de qualité. Avant toute contractualisation, vérifiez que l'architecte est bien inscrit au tableau de l'Ordre sur www.architectes.org.

L'architecte est **à votre service** et vous, en tant que maître d'ouvrage, restez actifs tout le long du projet, de la phase "conception" (études préalables, esquisses, dossier de demande de permis de construire, plans de réalisation destinés aux entreprises) jusqu'en phase chantier (suivi et contrôle des travaux et livraison du bâtiment). Il met tout en œuvre pour **respecter vos attentes** et est l'interlocuteur idéal pour gérer tout type de chantier.

Ses compétences lui permettent d'étudier l'*esthétique de la maison* tout en *optimisant les espaces*, en maîtrisant les choix techniques et en privilégiant une conception bioclimatique garante d'une sobriété énergétique.

Il apporte une garantie décennale sur son travail.



Pour contracter avec un architecte, il vous faut disposer d'un terrain et avoir défini, au préalable, votre budget de construction.

Le contenu du contrat d'architecte est librement négocié entre les parties et doit mentionner ce qui est pris en charge par l'architecte : conception du projet et plans, établissement des devis, appel d'offres auprès des entreprises...

Le contrat que vous signez avec lui doit préciser son **mode de rémunération** ainsi que **le montant de ses honoraires**. Les honoraires dépendent de trois facteurs : le coût des travaux, la complexité de l'opération, l'étenue et la difficulté de la mission que vous lui confiez.

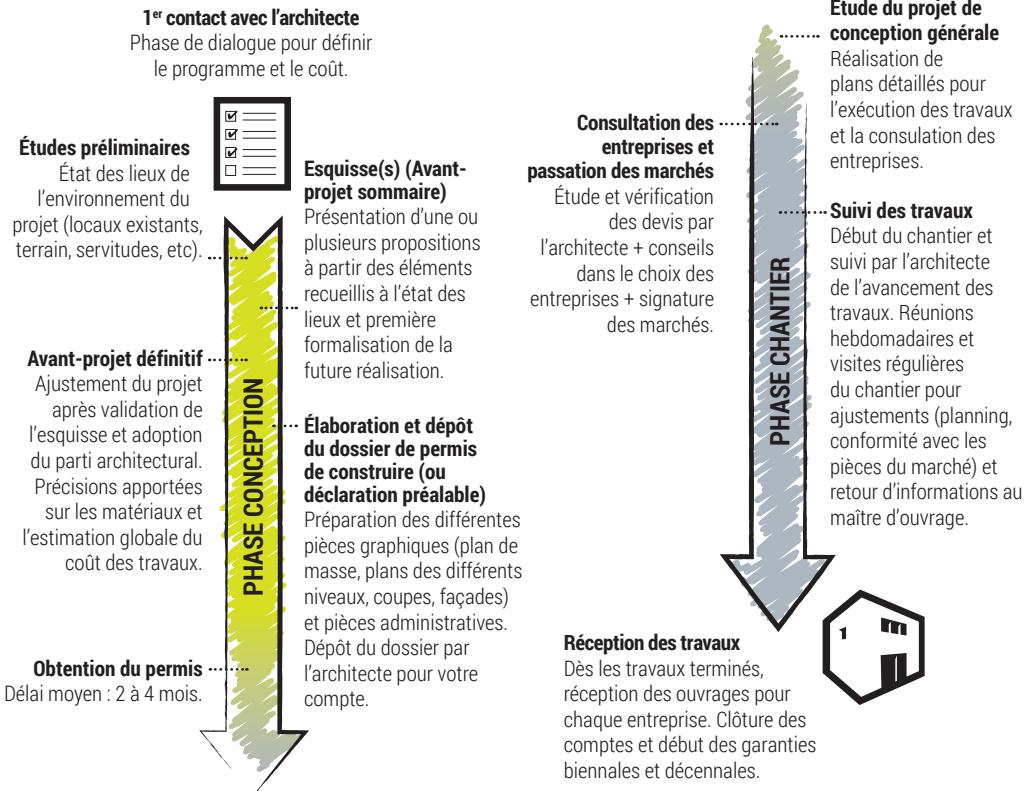
La rémunération correspond au pourcentage du coût des travaux mais pour des missions courtes (de type "esquisse" par exemple), l'architecte peut également proposer une rémunération au forfait. Le coût final de la construction n'est définitif qu'après présentation des devis des entreprises consultées.

À SAVOIR Selon la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977, "**quiconque désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation de construire doit faire appel à un architecte** pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire". Toutefois, une dérogation existe pour **des surfaces de plancher inférieures ou égales à 150 m²**.

3

Quelles étapes pour votre projet ?

Une maison se construit étape par étape. L'architecte peut vous assister pour chacune d'elles, et ce jusqu'à la livraison du chantier. Vous devez vous assurer de la constructibilité de votre terrain, de l'obtention de vos prêts et du permis de construire avant tout démarrage de chantier.



À SAVOIR

Retrouver toutes les informations nécessaires pour mener votre projet de construction avec un architecte sur www.architectes.org

CAUE de Loire-Atlantique
2, bd de l'Estuaire
44262 NANTES cedex 2
02 40 20 20 44

CAUE de Maine-et-Loire
312, av René Gasnier
49100 ANGERS
02 41 22 99 99

CAUE de la Mayenne
2, rue de l'Ermitage
53000 LAVAL
02 43 56 41 79

CAUE de la Sarthe
1, rue de la Mariette
72000 LE MANS
02 43 72 35 31

CAUE de la Vendée
33 rue de l'Atlantique
85000 LA ROCHE-SUR-YON
02 51 37 44 95

UR
c|a.u.e
Pays de la Loire
www.urcaue-paysdelaloire.com