

CONDUIRE SON PROJET

Vous envisagez de construire, rénover ou étendre votre maison. Les quatre volets de cette fiche vous aideront à mieux maîtriser l'opération dans sa chronologie, sa relation au site, sa réponse à vos besoins, et son budget.

> CONDUIRE SON PROJET SANS PRECIPITATION

Votre domicile n'est pas un produit de consommation déjà disponible en rayon. C'est à vous (le maître d'ouvrage) qu'il appartient de cadrer le travail des autres acteurs de la construction, et de conduire le processus sans brûler les étapes.

Vous vous inquiétez des aspects techniques et administratifs, de la durée du chantier, mais le plus décisif se joue avant. Prenez d'abord le temps de fixer correctement les grandes lignes de l'opération : besoins, budget, terrain. Prenez ensuite le temps de choisir un concepteur (le maître d'œuvre), et d'étudier votre projet posément avec lui.

Le mémento ci-contre illustre la chronologie d'une opération courante. Le CAUE peut vous renseigner à tous les stades de ce processus, et vous aider plus particulièrement dans les étapes initiales marquées d'un petit carré vert.



CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME
ET DE L'ENVIRONNEMENT DU BAS-RHIN

5 RUE HANNONG 67000 STRASBOURG
TÉL. 03 88 15 02 30 - FAX 03 88 21 02 75
Site : www.caue67.com

Décider de faire

- Réfléchissez à vos besoins.
 - Dégrossissez le budget total de l'opération.
 - Vérifiez la faisabilité de l'opération.
 - Examinez les alternatives : localisation, neuf, ancien, appartement...
- Décidez alors (et alors seulement) de ce que vous allez faire.

Fixer le cadre de l'opération

Visitez des lieux (terrains ou bâtiments existants). Vérifiez leur constructibilité technique et réglementaire (la délivrance du certificat d'urbanisme valable 1 an peut prendre 2 mois ; compter 2 semaines pour un diagnostic de réhabilitation).

- Comparez les qualités et les défauts des lieux envisagés. Faites le choix du lieu. Signez la promesse de vente, le compromis de vente, l'acte de vente.

Commandez à un géomètre le levé topographique altimétrique.

Demandez en mairie les extraits de plans de réseaux.

- En parallèle, précisez vos besoins et vos goûts pour pouvoir les expliquer au maître d'œuvre
- Choisissez le maître d'œuvre et définissez sa mission.

Etudier le projet

A l'esquisse, on fixe les idées directrices du projet en plan et en volume, on approche son coût par ratios (à 15% près) ; cette étape essentielle peut prendre du temps.

A l'avant-projet, on définit la géométrie, l'aspect et les principes constructifs de la totalité du projet (échelle 1cm par mètre), on approche son coût par avant-métré (à 10% près), on choisit les types d'énergie, le niveau d'équipement ; on s'assure que le compromis entre les souhaits et les contraintes est satisfaisant.

C'est vous qui déposez la demande de permis de construire (si changement de destination des locaux, modification de façade, ou création de plus de 20 m² hors œuvre brut) ou la déclaration de travaux (clôtures, autres cas)

Obtenir les autorisations légales

L'instruction du permis de construire (validité 2 ans) ou du permis de démolir (validité 5 ans) peut prendre 2 mois à compter de l'AR d'enregistrement de la demande, 4 mois si l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis. Dès l'obtention du permis, procédez à son affichage réglementaire sur chantier, qui ouvre le délai légal de recours des tiers (2 mois).

Préparer la réalisation

Faites établir les plans d'exécution, les descriptifs quantitatifs, le planning prévisionnel des travaux. Un projet conçu pour être construit en "filiale sèche" pourra bénéficier d'un chantier plus court.

Consultez les entreprises, vérifiez leur assurance, analysez leurs offres, passez les marchés de travaux.

Mettez au point et notifiez le planning contractuel des travaux. Souscrivez l'assurance dommage-ouvrage. Laissez au moins un mois aux entreprises pour préparer le chantier.

Gérer le chantier

Envoyez la déclaration d'ouverture de chantier.

Surveillez la conformité aux marchés et au planning au cours de la réunion hebdomadaire de chantier.

Prenez des photos comme souvenirs et comme preuves.

Examinez les variantes et les échantillons soumis par les entreprises.

Veillez au respect des règles de sécurité, refusez le travail au noir et la sous-traitance dissimulée.

Les travaux supplémentaires doivent faire l'objet d'un devis et d'une commande écrite avant exécution.

Contrôlez les situations de travaux mensuelles et mettez-les en paiement sous quinzaine ; appliquez la retenue de garantie 5% (sauf si l'entreprise présente une caution ou une attestation de la Chambre des Métiers d'Alsace).

Terminer l'opération

Demandez la réception des branchements par les concessionnaires de réseaux. Convoquez la visite préalable à la réception des travaux. Notifiez la réception (date de départ des garanties), le cas échéant avec réserves et délai pour lever ces réserves.

Demandez le dossier conforme aux ouvrages exécutés.

e m m é n a g e m e n t

Notifiez les décomptes définitifs (dans les 60 j suivant la réception du projet de décompte établi par l'entreprise).

Envoyez la déclaration d'achèvement des travaux.

Libérez la retenue de garantie après l'année dite de parfait achèvement (réception + 1 an).

Conservez les archives de l'opération pendant 30 ans.

compris congés, intempéries, aléas

12 mois

4 mois

2 mois

4 mois

10 mois

1 mois

3 mois

> CONDUIRE SON PROJET EN TIRANT PARTI DU SITE

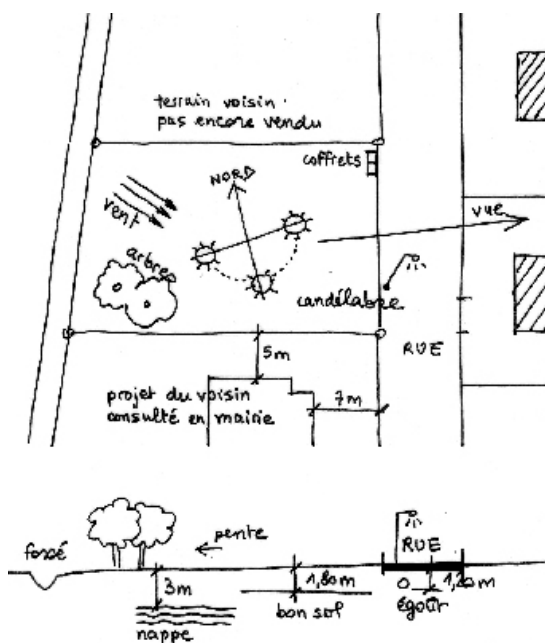
Même s'il ne semble pas extraordinaire, le site sera une vraie matière première pour concevoir votre projet. Ne donnez jamais forme à votre maison indépendamment du site où elle sera réalisée.

Avant d'acheter un terrain, vérifiez sa constructibilité réglementaire et technique : contraintes d'urbanisme, viabilités, qualité du sol, inondations, sismicité...

Soyez attentif au contexte naturel : la terre (relief naturel, portance et fertilité du sol), l'eau (nappe phréatique, ruissellement), l'air (vents dominants, bruits, odeurs), la lumière (orientation solaire, ombres).

Soyez attentif au paysage déjà construit par la société : les accès (principal et secondaire, avant et arrière), la vue (ce que voit le terrain, comment il est vu), l'histoire (la configuration des parcelles, des constructions et des végétaux peut traduire un passé, des coutumes, des solutions adaptées au contexte).

Pour mesurer l'intérêt d'un terrain avant de l'acheter, faites un dessin récapitulatif de ses caractéristiques. Ce "bilan de parcelle" pourra plus tard aider votre projet à tirer le meilleur parti du site. En plan, reportez le contour de la parcelle, l'amorce de voisinage, les végétaux à conserver, la direction du nord, celle des vents dominants, les vues intéressantes. En coupe, notez la pente par rapport à la rue, la profondeur du bon sol pour les fondations, celle de la nappe phréatique, celle de l'assainissement.



Bois sur socle massif, cette maison de 108 m² sur 5,26 ares s'inspire de la tradition locale tout en exploitant la vue et l'ombre des arbres du terrain.



Arch. Bihler - DR

MÉMO

En épousant le relief naturel, le projet évite de gaspiller du terrain en rampes et talus dont on ne fait rien.

Quel que soit le relief, c'est en restant au niveau de la rue que le garage est le plus commode et compromet le moins l'utilisation du terrain.

Dans un site pentu, une implantation parallèle à la ligne de pente offre moins de prise au ruissellement.

En ne s'implantant pas au centre du terrain, en jouant avec les annexes (garage, pergola, abri de jardin...) on peut délimiter des espaces extérieurs variés qui augmentent le confort et l'intimité de la maison.

Un terrain irrégulier n'est pas nécessairement plus difficile à utiliser, et peut suggérer une architecture ayant plus de caractère.

Le domaine privé et le domaine public sont complémentaires : la rue organise le bâti, mais c'est le bâti qui donne forme à la rue.

S'il faut démolir des constructions ou des clôtures qui jouent un rôle positif dans le paysage de la rue, le projet neuf doit veiller à faire au moins aussi bien.

La qualité architecturale et paysagère d'un projet se mesure au cas par cas. Elle n'est en rien garantie par la reproduction d'un prétendu "style régional". Elle passe aussi par le maintien de la végétation existante et le choix de plantations adaptées à l'exposition et à la nature du sol.

et demain ?

L'évolution de la parcelle

Pensez au voisinage de la maison dans 20 ans : l'urbanisation s'étend et se densifie. Ne gaspillez pas le terrain. S'il est petit, construisez sur une limite. S'il est plus grand, préservez les possibilités d'agrandir la maison, de diviser la parcelle. L'intimité et la valeur de revente de votre maison en dépendront.



Cette maison de 141 m² sur 6,34 ares tire parti de la faible pente et de l'orientation d'un terrain banal en lotissement

Arch. Gasque & Zancky - DR

> CONDUIRE SON PROJET A PARTIR DE SES BESOINS

Avant d'étudier votre projet, songez qu'il y a beaucoup plus de solutions que vous ne l'imaginez, tout en respectant vos contraintes de budget, de surfaces ou de mobilier. Regardez de nombreuses réalisations en vous promenant et dans notre centre de documentation. Gardez trace de plans et de photos qui vous plaisent, cela vous aidera à préciser vos souhaits et à les communiquer.

Rédigez ensuite le programme auquel le projet devra répondre : activités, surfaces, ambiances. Soyez attentif à votre mode de vie et aux petites choses qui feront de cette maison la vôtre : où mangez-vous, où les enfants jouent-ils, où classez-vous les papiers de la maison, où repassez-vous, faut-il rendre une chambre indépendante, quels sont vos loisirs...?

Engagez alors l'étude de votre projet, de préférence en dialogue avec un architecte. Il vous fera bénéficier de son expérience de la conception, des réglementations, des techniques et des coûts. Evitez les logiciels et les plans-types qui vous donnent l'illusion de franchir rapidement l'étape des études. Les études ne sont pas une corvée, mais le moyen d'obtenir un meilleur résultat final à dépense égale. Par ailleurs, vos intérêts seront mieux servis si le concepteur est indépendant des entreprises, et si vous lui confiez le contrôle des travaux.

Un bon projet prend corps progressivement à partir d'une idée directrice (le parti architectural) : quels sont les éléments majeurs du site et du programme, quelles relations instaurer entre eux, quels arbitrages rendre entre des exigences qui peuvent être contradictoires ? Exprimer ce parti architectural est le rôle de l'esquisse. Vous pouvez missionner le concepteur sur l'esquisse (compter environ 6 pour mille des travaux HT) avant de vous engager plus durablement avec lui.

et demain ?

L'évolution de vos besoins

La famille évolue : le plan peut faciliter la prise d'autonomie des enfants, le maintien de l'autonomie des anciens...

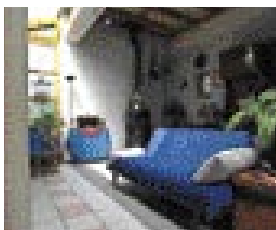
Les styles de vie évoluent : on va vers le triple séjour (repas-salon-vidéo), la cuisine-self, la chambre-studio, le bain-gym, le garage-entrée, le jardin-loisir ; les surfaces augmentent ; on aime avoir un lieu de repli individuel...

Les techniques évoluent : domotique, interactions avec l'environnement...

L'implantation de la maison, sa structure, peuvent favoriser son adaptation : extension, remodelage intérieur, renouvellement des organes techniques...



Entrée



séjour



circulation



domaine des parents



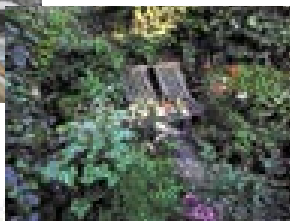
cuisine et terrasse-repas



domaine des enfants



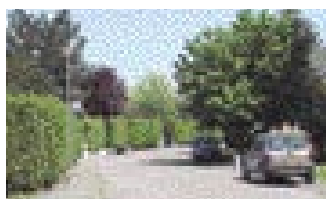
une pièce en plus



jardin



cour d'entrée



Clôtures

MÉMO

L'entrée

n'est pas qu'une porte, c'est un parcours : portail, cour, allée, perron, porche, auvent, sas, vestibule...

Les circulations

d'une pièce à l'autre peuvent être directes, en chicane, en dénivelé, avec ou sans portes ; l'escalier et le couloir ne sont pas les seules solutions.

Le séjour

peut offrir un volume varié, plusieurs coins, se prolonger vers l'extérieur (terrasse) comme vers l'intérieur de la maison (entrée, cuisine, chambre d'amis...)

La cuisine

est au centre d'une constellation d'espaces de la vie quotidienne : entrée, salle à manger, terrasse repas, cellier, buanderie, remise, garage, potager...

Le domaine des parents

peut être conçu comme une sorte de studio indépendant avec sa salle d'eau.

Le domaine des enfants

varie beaucoup selon leur âge : mise en commun des lieux de devoirs, de jeu, de sommeil, chambres séparées ; ce secteur de la maison peut justifier une flexibilité et un accès indépendant.

Une pièce en plus

plus propre que la cave mais moins soignée que le salon, offrira une souplesse dans l'utilisation de la maison : bureau, lieu d'un hobby, pièce polyvalente...

Le jardin

doit s'étudier dans ses grandes lignes en même temps que la maison, même s'il est réalisé plus tard et par étapes : jardin d'agrément, potager, cabanon, abri d'animaux, cordes à linge, barbecue, pièce d'eau, écran visuel d'une haie, ombre d'un arbre...

La cour

souvent oubliée dans les maisons actuelles, répond pourtant bien à la question du stationnement et de la transition avec la rue.

La clôture

n'est pas un rempart ; côté rue, elle se souciera de la cohérence de l'espace public ; côté voisins, elle protégera l'intimité tout en ménageant des possibilités de se parler.

> CONDUIRE SON PROJET EN TENANT LE BUDGET

Le budget total de l'opération comprend quatre grands chapitres: terrain, construction (études et travaux), ouvrages complémentaires, autres dépenses. On trouvera ci-dessous une répartition indicative de ces différents postes.

Pour définir votre budget d'opération, vérifiez les ressources mobilisables (repères: apport personnel au moins égal à 10 mois du revenu après impôts, remboursements inférieurs à 30% de ce revenu). Mesurez les conséquences de l'opération sur d'autres dépenses: augmenter la distance domicile-travail de 20km augmentera vos frais auto de 230 s par mois, 44 200 s en 16 ans, autant que le budget moyen consacré à l'achat du terrain.

Pour respecter un budget, il faut au départ qu'il soit réaliste et qu'il intègre une marge de manœuvre. Refaites le point régulièrement pour anticiper les recalages éventuels du projet ou des prestations. Pour pouvoir faire des choix, il faut que les coûts soient transparents; c'est le cas si les études sont indépendantes des entreprises, et si les marchés d'entreprises sont détaillés.

Exemple de budget de construction

Pour vous permettre d'établir un prévisionnel simplifié, les montants des divers postes de dépense sont donnés à titre indicatif en pourcentage arrondi du coût des travaux T hors œuvre nette livrée finie clés en mains. T=T1+T2+T3
L'exemple chiffré en euros est basé sur des valeurs réalistes en Alsace en 2002.
Sachez adapter le tableau à votre opération: vous ne passerez peut-être pas par une agence pour acheter le terrain; si vous optez pour une formule en "prêt à décorer", réduisez la ligne T3; ne négligez pas les "autres dépenses" et gardez une marge de sécurité.

Dépenses	% de T	Euros TTC
TERRAIN		64 442
acquisition	39	57 142
agence notaire enregistrement	4	5 800
plan topographique	1	1 500
CONSTRUCTION		164 210
études 1: esquisse, permis	4	5 800
études 2: exécution, marchés	5	7 300
études 3: chantier, réception	4	5 800
travaux T1: clos couvert	60	87 200
travaux T2: prêt à décorer	26	37 800
travaux T3: revêtements int	14	20 310
OUVRAGES COMPLEMENTAIRES		
extérieurs: clôture, jardin...	x	x
intérieurs: cuisiniste, alarme...	x	x
AUTRES DEPENSES		18 900
taxes liées au permis	1	1 500
assurance dommage-ouvrage	3	4 300
branchements	2	3 000
révisions de prix travaux	2	2 900
marge de sécurité opération	5	7 200
BUDGET OPERATION		247 552
pour 177 m ² hors œuvre nette livrés finis clés en mains, compris marge de sécurité, hors postes notés «x».		
Ou par extrapolation		224 000

MÉMO

En Alsace, les particuliers qui ont construit une maison en 2002 ont en moyenne consacré 57 142 s au terrain (8,3 ares) et 145 300 s à la maison (177 m² hors œuvre nette).

57 % des maisons sont réalisées par des constructeurs, 25 % par des architectes

(source Direction Régionale de l'Équipement)

et demain ?

Investissement durable

Dans les choix économiques de l'opération, privilégiez ce qui est là pour longtemps (surfaces, structure, toit, fenêtres) et anticipez les améliorations futures (posez les gaines vides qui réduiront le coût du portier électrique, de l'alarme, de l'aménagement des combles...). Prévoyez d'effectuer un entretien préventif des organes de la maison, qui coûte moins cher que leur réparation. À partir de la 10^e année, mettez de côté chaque année 3% du coût de la construction pour faire face aux dépenses de gros entretien.

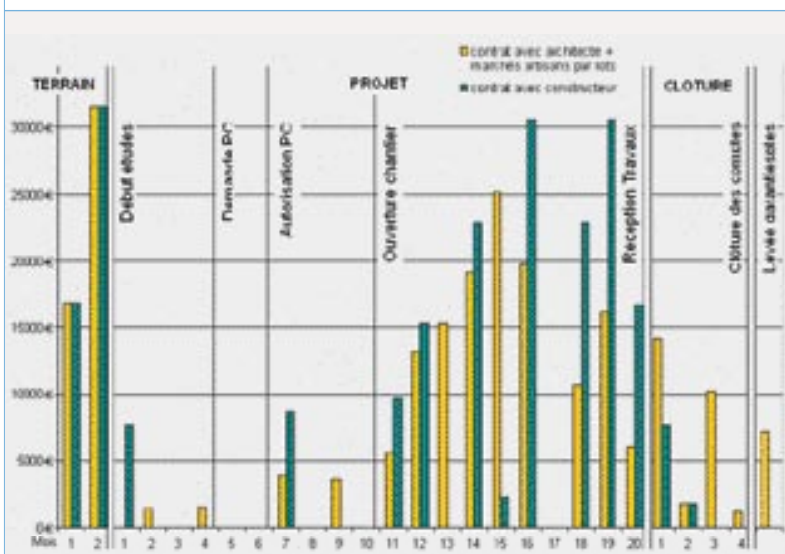


Arch: Kogel & Schmitz - BR

Pour en savoir plus : documents à consulter au CAUE

• Pour ceux qui veulent construire une maison / CAUE et Conseil Général de la Somme - 2003. Brochure 24 p (Ca 80/8) • Le petit guide du CAUE : les démarches préalables / CAUE d'Indre-et-Loire, 1986 (Ca 37/1) • Vous & l'architecte / ANIL et Ordre des Architectes, mai 1993, brochure 19 p (C 16) • Vous et le constructeur / ANIL et Ministère de l'Équipement, sept 1992, brochure 30 p (C 27) • Maison individuelle, contrat de construction, notice descriptive / J.O. n°1542, 1998, 70 p • Guide technique de la maison individuelle / Qualité Construction, 2001, 130 p (TE 86) • Entretien sa maison / Qualité Construction, 1988, 172 p (TE 47) • Faire construire sa maison / Guide Pratique Que Choisir, n°37, octobre 1998 • Rénover votre maison et votre appartement / Guide Pratique Que Choisir, n°28, mai 1996 • Maison : construire et rénover / Guide INC 60 millions, n°69, juin 2001

Autres adresses utiles • ADIL du Bas-Rhin, tél 03 88 21 07 06, 5 rue Hannong 67000 Strasbourg (financement, fiscalité, droits du consommateur) • DDE du Bas-Rhin, tél 03 90 23 82 00, 42 rue Jacques Kablé 67000 Strasbourg (réglementation de l'urbanisme et de la construction, prêts aidés par l'état) • Ordre des Architectes, tél 03 88 22 55 85, 5 rue Hannong 67000 Strasbourg (liste des architectes région Alsace)



Exemple d'échéancier de l'opération :

A dépense totale égale, si vous faites appel à un constructeur, vos paiements seront moins étalés et effectués plus tôt dans le déroulement de l'opération que si vous passez un contrat d'architecte et des marchés d'entreprises par lots séparés.