

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 précipitation

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 memento 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 point vert (●)

FICHES DISPONIBLES GRATUITEMENT EN MAIRIE D'OVERNAI ET AU CAUE DU BAS-RHIN

- ENTRETIEN SA MAISON
- RESTRUCTURER SA MAISON
- AGRANDIR SA MAISON
- CONSTRUIRE SA MAISON AVEC LE BOIS
- CLÔTURES ET JARDINS
- DU DEDANS AU DEHORS
- CONDUIRE SON PROJET



ARCH : OTT - DR

m é m o

laissez mûrir votre réflexion

Décider de faire

- Réfléchir à ses besoins.
- Dégrossir le budget total de l'opération.
- Vérifier la faisabilité.
- Examiner les alternatives.

Fixer le cadre de l'opération

Visiter des lieux (terrains ou bâtiments existants). Vérifier 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).

- Mesurer les qualités et les défauts des lieux envisagés. Choisir le lieu. Signer la promesse de vente, le compromis de vente, l'acte de vente. Commander à un géomètre le levé topographique altimétrique. Demander en mairie les extraits de plans de réseaux.
- En parallèle, préciser ses besoins et ses goûts pour pouvoir les expliquer au maître d'œuvre.
- Choisir le maître d'œuvre et définir sa mission.

Etudier le projet

Esquisse : fixer les idées directrices du projet en plan et en volume, approcher son coût par ratios (à 15% près) ; cette étape essentielle peut prendre du temps.

4 mois

Avant-projet : définir la géométrie, l'aspect et les principes constructifs de la totalité du projet (échelle 1 cm par mètre), approcher son coût par avant-métré (à 10% près), choisir les types d'énergie, le niveau d'équipement ; s'assurer que le compromis entre les souhaits et les contraintes est satisfaisant.

Déposer 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, procéder à son affichage réglementaire sur chantier, qui ouvre le délai légal de recours des tiers (2 mois).

2 mois

Préparer la réalisation

Etablir les plans d'exécution, les descriptifs quantitatifs, le planning prévisionnel des travaux.

4 mois

Un projet conçu pour être construit en "filiale sèche" pourra bénéficier d'un chantier plus court.

Consulter les entreprises, vérifier leur assurance, analyser leurs offres, passer les marchés de travaux.

Mettre au point et notifier le planning contractuel des travaux. Souscrire l'assurance dommage-ouvrage.

Mois légal de préparation de chantier pour les entreprises.

Gérer le chantier

Envoyer la déclaration d'ouverture de chantier.

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

10 mois

Prendre des photos comme souvenir et comme preuve.

Examiner les variantes et les échantillons soumis par les entreprises.

Veiller au respect des règles de sécurité, refuser 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.

Contrôler les situations de travaux mensuelles et les mettre en paiement sous quinzaine ; appliquer 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

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

1 mois

Demander le dossier conforme aux ouvrages exécutés.

3 mois

emménagement

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

Envoyer la déclaration d'achèvement des travaux.

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

Conserver les archives de l'opération pendant 30 ans.

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).

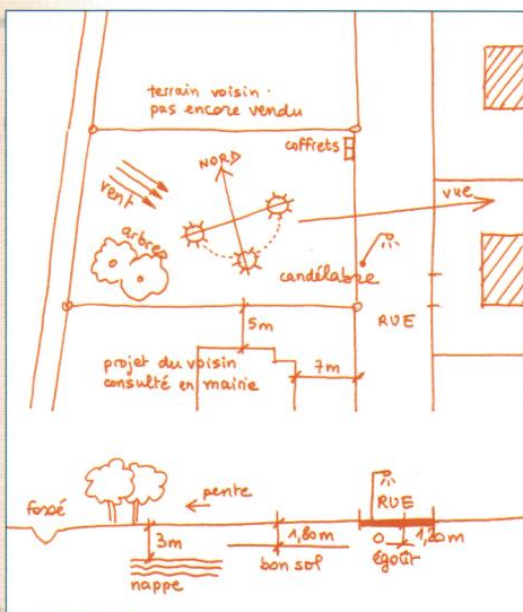
Soyez attentif au paysage déjà construit par la société : les accès (principal et secondaire, avant et arrière), la vue (ce que voit le terrain, comment il est vu), l'histoire (la configuration des parcelles, des constructions et des végétaux peut traduire un passé, des coutumes, des solutions adaptées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

Pour mesurer l'intérêt d'un terrain avant de l'acheter, faites un dessin récapitulant 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 du 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 : ERHLER - 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.

ARCH : GASSNER & ZARCKY - DR



▲ 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



▲ Entrée



Circulation ▲

▼ Séjour



▼ Cuisine et terrasse



▼ Domaine parents



▼ Domaine enfants



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.

▼ Clôtures



▼ Jardin



Conduire son projet à 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-type 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..

▼ Une pièce en plus



mémo

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...

▼ Cour d'entrée



Conduire son projet en tenant le budget

POUR EN SAVOIR PLUS ...

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES CONSULTABLES AU CAUE :

- POUR CEUX QUI VEULENT CONSTRUIRE, ÉTU-DIER AVANT DE DÉCIDER - CAUE ET DDE DE LA SOMME - 1998 - BROCHURE 24 P (CA 80/6)
- 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 & LE CONSTRUCTEUR - ANIL ET LE MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT - SEPT 1992 - BROCHURE 30 P (C 27)
- LE PERMIS DE CONSTRUIRE - ED. ALTERNATIVES - 1997 - 125 P (Ua 34)
- GUIDE TECHNIQUE DE LA MAISON INDIVIDUELLE - QUALITÉ CONSTRUCTION - 1986 - 130 P (TE 22)
- ENTREtenir SA MAISON - QUALITÉ CONSTRUCTION - 1988 - 172 P (TE 47)
- FAIRE CONSTRUIRE SA MAISON - GUIDE PRATIQUE QUE CHOISIR - N°37 - OCT 1998

AUTRES ADRESSES UTILES ...

- ADIL DU BAS-RHIN, TEL. 03 88 21 07 06, 5 RUE HANNONG - 67000 STRASBOURG (FINANCEMENT, FISCALITÉ, DROITS DU CONSOMMATEUR)
- DDE DU BAS-RHIN, TEL. 03 88 75 85 95, 42 RUE JACQUES KABÉ - 67000 STRASBOURG (RÈGLEMENTATION DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION, PRÊTS AIDÉS PAR L'ÉTAT)
- ORDRE DES ARCHITECTES TEL. 03 88 22 55 85, 5, RUE HANNONG 67000 STRASBOURG

Le budget total de l'opération comprend quatre grands chapitres : terrain, construction (études et travaux), ouvrages complémentaires, autres dépenses. On trouvera ci-contre 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 1 500 F par mois, 300 000 F 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 dépenses sont donnés à titre indicatif en pourcentage du coût des travaux d'une maison de 177 m² hors œuvre net livrée finie. L'exemple chiffré est basé sur des valeurs réalistes en Alsace, en juin 2001. Sachez adapter le tableau aux particularités de votre opération.

DÉPENSE	% DE T	FF TTC	EUROS TTC
TERRAIN			
acquisition	28	270 000	41 200
agence notaire enregistr.	4	40 000	6 100
plan topographique	7	7 000	1 100
CONSTRUCTION			
études 1 : esquisse, permis	4	38 000	5 800
études 2 : exécution, marchés	5	48 000	7 300
études 3 : chantier, réception	4	38 000	5 800
travaux T1: clos couvert	60	570 000	86 900
travaux T2: prêt à décorer	26	250 000	38 100
travaux T3: revêtements int	14	135 000	20 500
OUVRAGES COMPLÉMENTAIRES			
extérieurs : clôture, jardin...	x	x	x
intérieurs : cuisiniste, alarme...	x	x	x
AUTRES DÉPENSES			
taxes liées au permis	1	12 000	1 800
assurance dommage-ouvrage	3	25 000	3 800
branchements	3	25 000	3 800
révisions de prix travaux	2	17 000	2 700
marge de sécurité opération	5	45 000	7 100

BUDGET OPERATION 160 1 520 000 232 000
(postes "x" non compris)

mémo
et demain ?

Les français qui accèdent à la propriété choisissent à 42% l'individuel ancien, 29% l'individuel neuf, 24% le collectif ancien et 5% le collectif neuf.

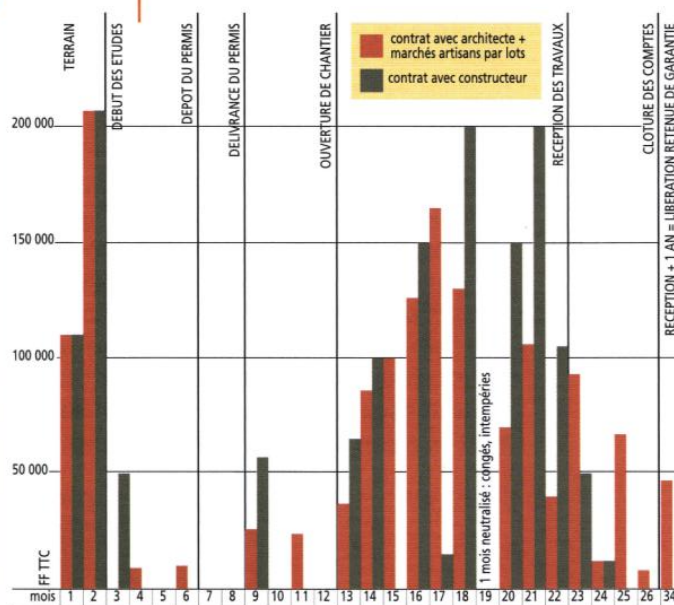
En Alsace, les 4400 particuliers qui ont construit une maison en 1999 ont en moyenne consacré 271 000 F au terrain (8.2 ares) et 821 000 F à la maison (177 m² hors œuvre net prêt à décorer). 56% des maisons sont réalisées par des constructeurs.

(source : étude statistique Direction Régionale de l'Équipement)



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. A 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.



Exemple d'échéancier de construction neuve livrée finie. Cet exemple illustre l'échéancier de l'opération qui sert de base à l'exemple de budget, avec un constructeur, ou en traitant avec un architecte et des entreprises.



CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DU BAS-RHIN
5, RUE HANNONG
67000 STRASBOURG
TEL. 03 88 15 02 30