

Concevoir une maison ne se résume pas à en dessiner les plans. Cela consiste notamment à mettre en scène votre futur cadre de vie : c'est donc un moment fort. Afin que tout se déroule dans les meilleures conditions, il est impératif de réfléchir suffisamment tôt au choix d'un concepteur qui mettra son savoir-faire à votre service.



Quel maître d'œuvre ?

LE MAÎTRE D'OUVRAGE :
C'EST VOUS !

LE MAÎTRE D'ŒUVRE : (SENS JURIDIQUE DU TERME)
C'EST LE CONCEPTEUR

Toutes les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager ou déclaration préalable) engagent le maître d'ouvrage à respecter les règles de la construction dont celles de la RT2012. Cette responsabilité est transférée à la maîtrise d'œuvre selon la mission qui lui est confiée.

Un architecte ?

Pourquoi une maison d'architecte ?

L'architecte conçoit des maisons «sur mesure», uniques, répondant aux contraintes du site et au programme. Son rôle est dans un premier temps d'écouter le maître d'ouvrage afin de comprendre ses besoins, ses envies, son mode de vie...

Aspect réglementaire

L'exercice de la profession d'architecte et le port du titre sont contrôlés par l'Ordre des Architectes. Le titre d'agréé en architecture permet à des maîtres d'œuvre reconnus d'exercer au même titre que les architectes.

Le contrat d'architecte

Il lie l'architecte au client mais pas aux entreprises. Le contrat doit préciser les missions confiées, c'est à dire chacune des phases du projet sur lesquelles il interviendra ainsi que les honoraires convenus.

L'intervention d'un architecte ne doit pas se limiter à une simple signature de plans de permis de construire qu'il n'aurait pas établi. Ceci est illégal.

Les différentes étapes du projet architectural :

1

LES ESQUISSES

Des discussions préalables entre l'architecte et le maître d'ouvrage naît une première esquisse concrétisant le programme. Elle évoluera, sera modifiée, retravaillée et évoluera afin de se rapprocher le plus possible des besoins et envies du maître d'ouvrage. Simultanément, l'architecte étudie et adapte le projet en fonction du budget de la construction.

2

LES ÉTUDES D'AVANT PROJET

Les phases suivant les esquisses sont appelées «Avant Projet Sommaire» (APS : dessin des plans et façades à l'échelle 1/100^e) puis «Avant Projet Détaillé» (APD : représentation plus précise de tous les éléments importants, élaboration d'un premier descriptif des travaux du projet et de son estimation).

3

LES AUTORISATIONS

En fonction du projet, une demande d'autorisation de travaux doit être déposée en mairie. L'architecte se charge d'établir le dossier à partir des études d'avant-projet (voir fiche B2).

4

LA CONSULTATION DES ENTREPRISES

L'architecte établit par la suite le Dossier de Consultation des Entreprises. Le DCE comprend les plans du projet à grande échelle (1/50^e), le cahier des charges des travaux (CCTP : Cahier des Clauses Techniques Particulières). Il réalise alors une estimation affinée du coût des travaux, pour chaque entreprise (chaque «lot»). Puis il aide le maître d'ouvrage pour le choix des entreprises (analyse des offres) et prépare les marchés de travaux.

5

LA RÉALISATION DES TRAVAUX

L'architecte organise le planning des travaux, assure la tenue de réunions régulières de chantier, en établit les comptes-rendus et vérifie la situation financière pour chacun des lots tout au long de l'avancement (contrôle des factures). Le suivi du chantier est primordial pour une bonne réalisation des travaux dans des délais convenables.

6

LES OPÉRATIONS DE RÉCEPTION

À la fin des travaux, il assiste le maître d'ouvrage lors des opérations de réception : vérification de l'achèvement du chantier et établissement des procès-verbaux de réception.

Les autres professionnels

Les maîtres d'œuvre

Un maître d'œuvre (sens spécifique du terme) est un professionnel sans diplôme d'architecte dont les compétences ou l'expérience peuvent vous aider. Pour tout projet de SP et ES* inférieure à 150 m² (voir fiche B2), il peut vous aider à concevoir votre projet, vous assister pour le choix des entreprises, et suivre le chantier à votre place.

Les constructeurs de maisons individuelles

Les maisons choisies sur catalogues sont conçues selon des plans types et répondent à des critères esthétiques traditionnels qui varient d'un constructeur à l'autre. Elles sont généralement livrées « clé en main » ou « prêtes à décorer ».

Le constructeur s'engage éventuellement à :

- adapter le modèle selon les demandes et les besoins du client
- s'occuper des démarches administratives
- retenir les entreprises de son choix
- surveiller les travaux

Le (CCMI) Contrat de Construction de Maison Individuelle :

- le client n'a qu'un interlocuteur : le constructeur
- les entreprises signent un contrat avec le constructeur et non avec le maître d'ouvrage
- le constructeur s'engage par le biais du contrat sur la durée du chantier et le montant des travaux
- le contrat doit préciser la nature des matériaux employés et les limites des prestations



Contrats, garanties et assurances

L'acte de construire engage la responsabilité du maître d'œuvre et des entreprises pendant la durée du chantier mais aussi pendant un certain nombre d'années après la date d'achèvement des travaux. L'ADIL (Association Départementale d'Information sur le Logement) peut vous conseiller sur l'aspect juridique de vos contrats (voir fiche C12).

Des contrats pour s'engager

Le maître d'ouvrage doit connaître ses droits et ses devoirs avant d'entreprendre tous travaux. Il est impératif d'avoir la certitude que chaque entreprise soit assurée pour les travaux confiés, et qu'un contrat clair et précis soit signé avec chacun des intervenants avant l'ouverture du chantier. Ces précautions préalables permettront d'éviter certains problèmes qui pourraient survenir par la suite.

Des garanties de travaux

La garantie de parfait achèvement

Elle prend effet dès la fin des travaux (la réception) et dure une année durant laquelle les entrepreneurs s'engagent à réparer tout désordre pouvant survenir.

La garantie biennale de bon fonctionnement

Sa durée est de deux ans à compter de la date de réception. Elle couvre les éléments d'équipements installés à l'occasion des travaux (les appareils sanitaires, de chauffage, d'éclairage, les revêtements plâtrés, peints, de plafonds...).

La garantie décennale

D'une durée de dix ans à partir de la date de réception des travaux, elle rend les entrepreneurs et le maître d'œuvre responsables de plein droit des dommages qui compromettent la solidité et l'étanchéité de l'ouvrage et le rendent impropre à l'usage auquel il est destiné.

Si vous concevez votre projet seul

Établir seul les plans de sa maison, choisir les entreprises, suivre son chantier peut vite s'avérer une aventure !

Voici, quelques conseils à retenir :

- avant de formaliser les plans définitifs, vous pouvez rencontrer un professionnel (architecte ou paysagiste) au CAUE
- avant de déposer le permis de construire, prenez rendez-vous avec le service instructeur pour présenter le projet
- avant de démarrer le chantier, vérifiez les devis des entreprises et signez un contrat avec chacune

Et le jardin...

Le terme de paysagiste regroupe plusieurs métiers.

L'architecte paysagiste est un concepteur qui assure des études d'aménagement de l'espace extérieur et la maîtrise d'œuvre des projets. Il travaille à des échelles variées allant du jardin jusqu'au territoire. Comme l'architecte, il propose plusieurs niveaux de prestations, de l'esquisse au plan d'aménagement et de plantation précis ou une mission complète avec plan d'exécution et suivi de chantier.

L'entrepreneur du paysage aménage et entretient les jardins. Il réalise le chantier.

Le pépiniériste conseille et vend les végétaux. Beaucoup de pépiniéristes proposent également la réalisation des travaux et la gestion des espaces.