



RÉFLECHIR

Construire ou rénover sa maison est un rêve que souhaitent réaliser chaque année de nombreux français. Vous aussi ?

Pour que ce rêve devienne une réalité, il faut tout d'abord RÉFLÉCHIR à l'endroit où vous souhaitez habiter (en ville ? à la campagne ?), au projet que vous envisagez (construction neuve ? réhabilitation, rénovation ?).

Vous devez donc exprimer vos exigences, mesurer vos envies, qu'il vous faudra peut-être adapter après avoir évalué financièrement votre budget. Il sera par ailleurs important de connaître les démarches administratives à effectuer à chacune des étapes du projet et de la réalisation de vos travaux. Avant de vous lancer dans un projet qui va engager votre vie durablement, la bonne gestion des premières étapes est déterminante pour répondre efficacement aux différents enjeux économiques, énergétiques, de confort ou fonctionnels.

Parmi ces étapes, vous entourer de professionnels est une question qu'il ne faut pas oublier de vous poser : un constructeur ? un maître d'oeuvre ? un architecte ? Selon leurs compétences respectives, chacun de ces professionnels vous proposera des prestations différentes.



REFLECHIR MESUREZ VOS ENVIES

Pour que votre rêve devienne réalité, il est nécessaire d'évaluer sa faisabilité. Il s'agit de définir le plus précisément possible vos besoins d'espaces ainsi que vos exigences de qualité de vie. Vos souhaits doivent ensuite être confrontés aux contraintes du lieu, réglementaires, techniques ou autres. Seul ou ensemble, mesurez vos envies !

QUELS SONT VOS BESOINS ?

Dans le cadre d'une construction neuve, il est important d'établir précisément le programme du projet en définissant vos besoins et vos souhaits vis-à-vis des espaces envisagés :

- Quels espaces nécessaires pour le logement ?
- Quelle surface pour chaque pièce ?
- Quels volumes (double hauteur, simple hauteur...) ?
- Quelles attentes en termes de confort (luminosité, vues, acoustique...) ?
- Quels liens entre les différents espaces définis ?
- Quelle flexibilité attendue (possibilité d'extension, d'indépendance...) ?
- Quel rapport entre l'intérieur et l'extérieur ?

Dans le cas d'une extension ou d'une réhabilitation, il faudra déterminer non seulement les besoins auxquels doivent répondre les espaces créés ou restructurés, mais également ce que l'on souhaite améliorer dans le fonctionnement initial de la maison.

QUELLES SONT VOS EXIGENCES ?

Au-delà des besoins décrits et des réglementations en vigueur, il sera nécessaire de définir vos exigences :

- Quelle est la performance énergétique visée ?
- Quelle est la qualité sanitaire et environnementale souhaitée pour les matériaux ?
- Aujourd'hui ou demain, aurez-vous des conditions particulières d'accessibilité à respecter ? (jeunes enfants, parents âgés, etc.) .

COMMENT DÉFINIR VOTRE BUDGET ?

Vos besoins et vos exigences correspondent à des surfaces et des volumes qui ont un coût lorsqu'ils deviennent réalité. Assurez-vous de votre capacité financière pour les réaliser.

Le montage financier du projet nécessite de raisonner en « coût global » en intégrant :

- le coût de base du projet (terrain, frais de notaire, d'agence, études, construction, aménagement du terrain, taxes...),
- les aides disponibles (crédit d'impôt...),
- le surcoût initial lié aux exigences (performance thermique, matériaux, accessibilité...),
- les économies différées (économies d'énergie, évolution possible des espaces, proximité des services...).



REFLECHIR PRENEZ CONNAISSANCE DES RÈGLES ADMINISTRATIVES

Le montage d'un projet de construction neuve ou de réhabilitation/extension nécessite de bien connaître les démarches à effectuer dans chacun des cas et à toutes les étapes du projet, du choix de la parcelle à la livraison du chantier.

Ces démarches vous permettront de réaliser votre projet en toute légalité et de vous garantir vis-à-vis des tiers, de votre banque et de votre assurance.

CHOISIR MA PARCELLE

Vous visitez plusieurs parcelles, l'une d'elle retient votre attention. Afin de vous assurer de la constructibilité de la parcelle et de connaître les atouts et les contraintes qui s'y rattachent, vous pouvez demander le Certificat d'Urbanisme (CU) à la mairie de la commune.

Ce document délivre une information sur la constructibilité et sur les droits et obligations attachés au terrain (servitudes, taxes, réglementation applicable).

Il existe deux types de certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme d'information et le certificat d'urbanisme opérationnel.

Ils sont délivrés gratuitement dans des délais réglementaires.

OBTENIR LES AUTORISATIONS

Vous devez consulter les documents d'urbanisme qui précisent les règles de constructibilité et d'aménagement de la parcelle.

Le terrain choisi et le projet dessiné, il faut obtenir les autorisations nécessaires auprès de la mairie. Les délais d'instruction sont variables selon la

nature et la situation des travaux.

Une simple déclaration préalable peut suffire pour des travaux de modification d'aspect extérieur et extensions n'excédant pas une surface définie réglementairement.

Au-delà de cette surface, il faudra déposer une demande de permis de construire.

En cas de changement de destination des locaux, cette demande est également nécessaire.

Une fois accordée, l'autorisation doit être affichée sur le terrain, toute la durée du chantier et le projet consultable en mairie durant deux mois pour informer les tiers de votre intention de construire.

Si la surface de «plancher» de votre projet est supérieure au seuil prévu par la loi, le permis de construire devra être dessiné et signé par un architecte.

Si votre parcelle comprend des constructions que vous souhaitez démolir, il suffit de les mentionner dans votre permis de construire. Un permis de démolir n'est alors pas nécessaire. Vous n'êtes cependant pas autorisé à procéder à la démolition avant réception du permis de construire.

LE CHANTIER

Le permis de construire est accordé et les entreprises sont choisies, le chantier peut alors commencer.

Au début des travaux, vous devrez transmettre une déclaration d'ouverture de chantier à la mairie.

À la fin du chantier, vous devrez faire parvenir une déclaration d'achèvement de travaux à la mairie.

Ce document doit être envoyé dans un certain délai après la réception des travaux.



REFLECHIR ENTOUREZ-VOUS DE PROFESSIONNELS

La conception d'une maison performante nécessite, pour être menée à bien, une gestion globale et cohérente des choix qui vous sont offerts depuis la conception du projet jusqu'à la gestion du chantier et de la mise en oeuvre des matériaux.

Dans cette démarche, il est nécessaire de vous entourer de professionnels compétents et capables de s'adapter aux particularités de votre projet.

LA MAITRISE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage est le commanditaire du projet de construction, en l'occurrence, vous. Il est le donneur d'ordre, responsable principal de l'ouvrage. Le maître d'ouvrage est chargé de choisir le processus selon lequel le projet sera réalisé, de formaliser l'expression de ses besoins ainsi que ses exigences de qualité. Il est également chargé de conclure, avec les maîtres d'œuvre et entrepreneurs qu'il choisit, les contrats ayant pour objet les études et l'exécution des travaux. C'est lui qui contrôle la conformité des travaux par rapport au cahier des charges qu'il a préalablement défini.

LE MAITRISE D'OEUVRE

Le maître d'oeuvre est la personne qui conçoit le projet et dirige sa réalisation. Il peut s'agir d'un constructeur, d'un maître d'oeuvre indépendant ou d'un architecte ou même de vous.

- Le **CONSTRUCTEUR** vous propose des modèles de maisons individuelles, plus ou moins adaptables selon vos souhaits. Il prend en charge les travaux jusqu'à leur réception et la remise des clés.

Il ne propose pas ou rarement, cependant, de solutions adaptées lorsque votre terrain nécessite des interventions spécifiques (déclivité, sols, orientation...).

- Le **MAÎTRE D'OEUVRE** non architecte est un professionnel qui établira votre projet en connaissance de la réglementation, pourra déposer la

demande de permis de construire et coordonner les entreprises pour sa réalisation, si la surface totale de la construction ou de la réhabilitation reste inférieure au seuil à partir duquel le recours à l'architecte est obligatoire.

- L'**ARCHITECTE** étudie votre projet pour l'adapter en fonction de vos propres désirs, de vos moyens. Il appartient à une profession réglementée : il est responsable des constructions qu'il conçoit, au-delà de leur livraison. Faire appel à lui est donc une garantie pour tous les projets, quelle que soit leur taille.

Le rôle de l'architecte est avant tout de vous écouter, de vous aider à définir un projet sur mesure adapté à votre terrain et son environnement, mais aussi par rapport à votre mode de vie.

Sur le chantier, l'architecte coordonne également le travail des entreprises. Sa mission peut être partielle (étude de faisabilité, esquisse, dépôt de la demande de PC) ou complète (de la faisabilité jusqu'à la réception des travaux).

Le montant de ses honoraires est calculé sur le coût réel de la construction et varie suivant l'étendue de sa mission votre terrain et son environnement, mais aussi par rapport à votre mode de vie.

Sur le chantier, l'architecte coordonne également le travail des entreprises. Sa mission peut être partielle (étude de faisabilité, esquisse, dépôt de la demande de PC) ou complète (de la faisabilité jusqu'à la réception des travaux). Le montant de ses honoraires est calculé sur le coût réel de la construction et varie suivant l'étendue de sa mission

LA MAIRIE

C'est à la mairie que sont retirés et déposés les dossiers de permis de construire. Elle vous renseigne sur la réglementation du droit des sols. Si elle en possède la compétence, elle peut instruire et délivrer le permis de construire.

La Mairie peut être amenée à consulter certains services (DDTM, UDAP...), ou vous orienter vers des structures qui pourront vous informer (CAUE, ADEME...).

LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER

La DDTM vous renseigne sur la réglementation du droit des sols et la constructibilité des terrains.

L'UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

En espaces protégés, l'autorisation de construire est soumise à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France (ABF).

Dans ce cas, vous pouvez vous renseigner auprès du UDAP sur les conditions que votre projet doit respecter, avant son instruction par l'ABF.

LE CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT

Le CAUE fournit aux personnes qui désirent construire les informations, les orientations et les conseils propres à assurer la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant, urbain ou rural, sans toutefois se charger de la maîtrise d'œuvre.» (article 7 - Loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

L'ESPACE INFO ENERGIE

L'Espace Info Énergie vous informe gratuitement et de manière objective sur l'efficacité énergétique, les énergies renouvelables et le changement climatique.

Il peut également vous orienter vers les aides publiques concernant ces domaines. Il est financé par l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME).

AUTRES STRUCTURES DE CONSEIL

À l'échelle de votre territoire d'autres structures de conseil peuvent aussi vous accompagner, comme les Parcs Naturels Régionaux, la Maison de l'Habitat Durable (Métropole Européenne de Lille), etc.