



ARCHITECTE, ARTISAN OU ENTREPRISE

LE CHOIX DU PRO

En matière de construction vous pouvez faire du sur-mesure et garder la main sur la réalisation ou choisir sur catalogue et déléguer la gestion du chantier. À chacun son projet!

Une fois le terrain trouvé et le financement obtenu, vous pensiez avoir fait le plus gros. C'était sans compter avec le choix du professionnel. Et c'est souvent à ce moment que les choses se compliquent. À qui faire appel? Qui sera le plus compétent? Un architecte, un maître d'œuvre, un architecte ou un

constructeur de maisons individuelles? Heureusement, pour guider votre choix, il existe un premier filtre: la taille du projet. En la matière, la règle est simple: si sa surface hors œuvre nette (Shon), c'est-à-dire la superficie, murs non compris, dépasse 170 m², le recours à un architecte est obligatoire. En pratique, cela signifie que le permis de construire déposé en

mairie devra comporter des plans signés par l'architecte. Attention, cet architecte devra être diplômé.

L'ARCHITECTE, une mission à géométrie variable

« L'architecte est un professionnel qui a suivi au moins cinq ans d'études après le bac au sein d'une école d'architecture publique ou privée et qui a effectué un stage professionnel », explique Nicolas Sallavaud, architecte à Paris. À l'issue de ces études, il obtient une « habilitation à exercer la maîtrise d'œuvre en son nom propre » (Hamonp), un diplôme qui a succédé à l'ancienne mention « diplômé par le gouvernement » (DPLG). Cependant, l'architecte n'a le droit d'exercer qu'une fois inscrit au Conseil national de l'Ordre

des architectes (CNOA), instance qui répertorie, régule et, parfois, sanctionne les membres de la profession en cas de faute professionnelle grave. Le plus souvent, il exerce en profession libérale, mais peut aussi être associé ou salarié d'un cabinet d'architectes.

Vous pouvez lui demander plusieurs missions distinctes: seulement la conception des plans ou la conception et le suivi du chantier. « L'architecte est tenu à l'égard de son client par une obligation de moyens et non de résultats: il doit tout mettre en œuvre pour mener à bien la mission confiée, mais il ne peut garantir ni les délais ni le prix final de la construction par contrat », précise Jean-Paul Lanquette, architecte à Clermont-Ferrand et élu du CNOA.

Coût L'architecte est rémunéré en honoraires selon un pourcentage du montant total des travaux: de 8 à 14 % selon le projet et sa notoriété.

ECLAIRAGE



Nicolas Sallavaud, architecte DPLG à Paris

« De la conception à la consultation »

Notre mission débute dès la conception de la maison. Selon l'environnement du projet et les vœux du client, nous imaginons les plans d'aménagement, la forme du bâtiment, etc. Quand le résultat plaît au client, nous établissons les pièces essentielles à l'obtention du permis de construire. Puis nous montons le dossier de consultation, qui contient les informations nécessaires aux entreprises pour établir leurs devis, et nous aidons notre client à sélectionner les professionnels qui factureront directement leur prestation.

LE MAÎTRE D'ŒUVRE, une confiance à bâtir

Pour piloter un projet de construction, il est possible de faire appel à un maître d'œuvre. « Son rôle est d'assister le particulier dans la conception et le suivi du chantier », explique Serge Gautier, maître d'œuvre indépendant en région parisienne. Pour tout projet de moins de 170 m², recourir à un maître d'œuvre suffit. Au-delà, ce dernier devra faire concevoir les plans par un architecte diplômé. Car il ne faut pas confondre architecte et maître d'œuvre. Si tous les architectes sont des maîtres d'œuvre, le maître d'œuvre simple n'est pas architecte! Il s'agit souvent d'un autodidacte, d'un ancien dessinateur, d'un métreur en bâtiment ou, encore, d'un architecte »

> n'ayant pas obtenu son diplôme. La vigilance s'impose donc. Dans cette profession non réglementée, c'est souvent le bouche-à-oreille qui oriente notre choix. « La relation personnelle est primordiale pour choisir le maître d'œuvre qui saura comprendre les attentes de son client, lui faire choisir les matériaux adaptés à son budget et à son projet », souligne Serge Gautier. Pour plus de sécurité, on pourra s'adresser à l'Office professionnel de qualification des maîtres concepteurs, qui recense les maîtres d'œuvre de plus de cinq ans de métier, après instruction de leurs dossiers (voir l'encadré page 44).

Coût La prestation du maître d'œuvre est moins élevée que celle de l'architecte, soit entre 8 et 12 % du prix du chantier.

LE PROMOTEUR-CONSTRUCTEUR, un projet clé en main

Si vous optez pour la construction d'une maison standard, dont le chantier sera géré par un interlocuteur unique, vous aurez recours

à un constructeur de maisons individuelles, ou « CMI ». Cette entreprise, dont la taille varie de la PME régionale au grand groupe international, propose de construire la maison choisie sur un catalogue de plans standard préétablis, plus ou moins personnalisables. « Le constructeur de maison individuelle propose un contrat type qui englobe toutes les prestations nécessaires au commencement du chantier (étude des sols, dépôt de permis de construire...) ainsi que les assurances et garanties obligatoires, indique Rida Elgabteni, responsable des ventes chez Geoxia. Nous nous engageons sur ce prix et les délais, à une réserve près: les délais administratifs, comme l'instruction du permis de construire, ne sont pas de notre ressort. Ainsi, le client connaît à l'avance le prix global de son projet. » Les CMI, fédérés notamment au sein de l'Union nationale des constructeurs de maisons individuelles, disposent de commerciaux, d'architectes, de conducteurs de travaux et d'équipes d'ouvriers ou de sous-traitants. Recourir à un CMI permet d'avoir en face de soi un seul interlocuteur, qui fait signer un contrat forfaitaire global, le Contrat de construction de maison individuel ou CCMI (voir page 41).

Coût Selon l'Union des maisons françaises, la prestation est facturée de façon globale, à un prix d'environ 1 137 €/m², sans le terrain.

L'ARCHITECTEUR ou le deux-en-un

Une catégorie particulière d'architectes se développe depuis quelques années: les architectes. Ces architectes diplômés fournissent une prestation globale, avec un contrat calqué sur les contrats de construction de maison individuelle (CCMI,

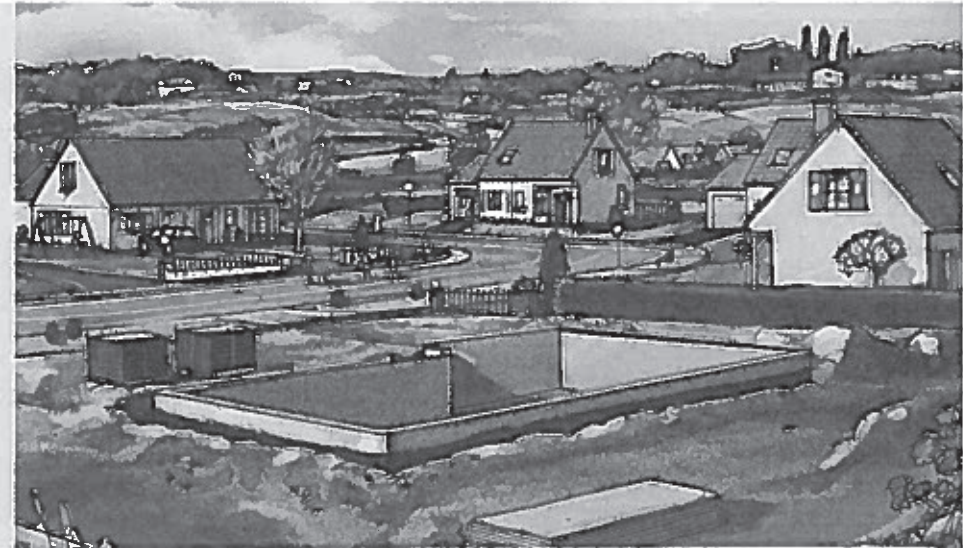
124 m²

C'est la surface moyenne des maisons construites en 2010.

Source: Union des maisons françaises.

UNE ASSURANCE obligatoire

Aux yeux de la loi, quand vous faites construire, le maître d'ouvrage, c'est vous, quel que soit le choix du professionnel. Vous êtes donc tenu de souscrire une assurance « dommages-ouvrage ». Cette assurance permet l'indemnisation dans les 90 jours des dommages survenus en cas de malfaçon, avant toute recherche de responsabilité. Elle court sur les dix années qui suivent l'achèvement des travaux. Si vous faites appel à un architecte ou à un maître d'œuvre, vous devez la souscrire vous-même; si vous vous adressez à un constructeur de maisons individuelles, c'est lui qui s'en charge. Reste que cette assurance est très coûteuse: 2 500 € minimum en passant par un constructeur; au moins 5 000 € en la souscrivant directement. De son côté, le professionnel doit être assuré au titre de la garantie décennale (voir le tableau page 43).



QUI RÉPONDRA LE MIEUX À VOS BESOINS ?

JE VEUX...	JE CHOISIS... (1)			
	Un architecte	Un architecteur	Un maître d'ouvrage	Un constructeur
Suivre le chantier de façon étroite	✓		✓	
Déléguer le plus possible à un seul responsable		✓		✓
Une maison originale	✓	✓	✓	
Une prestation tout compris et un contrat unique		✓		✓
Plusieurs contrats avec mise en concurrence des entreprises	✓		✓	

(1) Le recours à un architecte diplômé est obligatoire si la construction finale dépasse les 170 m².

voir page 41). « Les architectes proposent un contrat clés en main à prix et délai garantis, avec une obligation de résultat, exactement comme un promoteur de construction individuelle, explique Jacques Paul, président du Réseau national des architectes. Le contrat passé inclut les honoraires de conception et de suivi, mais aussi les assurances, le coût des matériaux et des travaux. » L'avantage pour le particulier est de

pouvoir combiner le bénéfice d'un interlocuteur unique, à la fois garant et responsable de la totalité de la prestation, avec le « plus créatif » du recours à un véritable architecte. **Coût** À surface équivalente, le prix global d'une maison construite avec un architecte est souvent un peu supérieur, à celui d'un projet réalisé avec un CMI. Cela est dû au travail de conception qu'il effectue.

ILS TÉMOIGNENT

« NOUS AVONS CHOISI CERTAINS DES PROFESSIONNELS »

● **Meriel Carlier, Néziignan-l'Évêque (Hérault)**

Pour notre maison terminée en 2009, mon mari et moi avons fait appel à un maître d'œuvre qui a dirigé le chantier avec notre aide. Il nous a indiqué des entreprises de divers corps d'état, mais celles-ci ne convenaient pas toujours. Nous avons donc choisi un certain nombre de professionnels que nous connaissions et seuls le maçon et le couvreur proposés ont été retenus. Mon mari, couvreur de métier, a effectué certains travaux lui-même, ce qui nous a permis de réaliser des économies. Au total, la maison de 107 m² nous a coûté 125 000 € avec un chauffe-eau solaire. Le chantier s'est bien déroulé, même s'il faut être très vigilant comme dans tout projet de construction.

« L'ÉTUDE DU SOL N'A PAS ÉTÉ SATISFAISANTE »

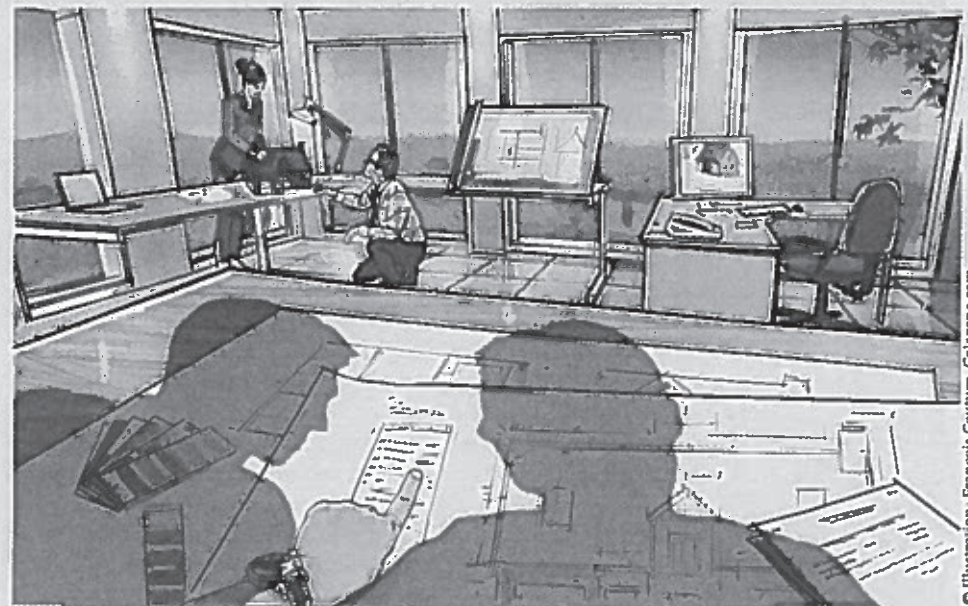
● **Laure et Benjamin Barbosa, Duchy-le-Château (Aisne)**

En dépit des termes de notre contrat, l'étude de sol n'a pas été menée sérieusement par Maison Castor. Lors de la pose des fondations, en 2007, le constructeur s'est rendu compte que la nappe phréatique était située à 60 cm sous le niveau du sol, entraînant un risque pour la stabilité de la maison. L'entreprise a continué les travaux, sans poser les pieux de consolidation que nous demandions. Cela s'est terminé au tribunal. Nous avons gagné en première instance, mais la société a fait appel. Même si la maison est habitable nous vivons en permanence avec ce problème en tête.

« UNE RÉPONSE À NOTRE SOUHAIT D'ÉCOLOGIE »

● **Édith Tavignot, Plaisir (Yvelines)**

Nous voulions une habitation originale et nous sommes sensibles à l'écologie. Cela nous a conduits à choisir une maison à ossature bois réalisée par un petit constructeur, A2BC. La surface habitable est de 112 m² et la construction a coûté 150 000 €. Le constructeur a fait une étude de sol sérieuse et le chantier s'est déroulé sans incident. Seul contretemps : il a sous-traité l'électricité à une entreprise qui n'a pas fait son travail correctement, ce qui a retardé notre emménagement. Notre maison n'est pas labellisée BBC, car ce label est compliqué et cher à obtenir, mais les performances énergétiques de la maison sont proches de ce niveau.



© Illustration : François Couture, Colagene.com

DES CONTRATS ENCADRÉS PAR LA LOI

Échelonnement des paiements, délai de livraison, matériaux utilisés, tout doit être précisé dans le contrat, quel que soit votre interlocuteur.

Pas de construction sans contrat ! Signé avec des entreprises indépendantes les unes des autres ou avec un constructeur assurant une prestation clé en main, ce document détermine les engagements de chacun des intervenants, planifie le déroulement du chantier et sert de référence en cas de contestation. Il en existe essentiellement trois, avec des garanties différentes. Ce n'est pas un hasard si 60 % des ménages adoptent le Contrat de construction de maison individuelle (CCMI). C'est le plus protecteur. Il décrit les tâches que devra réaliser le professionnel en contrepartie >

> du devis qu'il vous a soumis: choisir les entreprises, diriger les travaux et livrer la maison prête à habiter dans le délai convenu. En vigueur depuis plus de vingt ans⁽¹⁾, il peut être conclu avec ou sans fourniture de plans. Dans le premier cas, vous choisissez une maison type sur catalogue.

La protection passe par le respect des règles

Même si le CCMI est protecteur, des abus peuvent se produire. « Si on vous le réclame, sachez que le chèque de réservation n'existe pas, martèle Daniel Vennetier, responsable de l'Association d'aide aux maîtres d'ouvrage individuels. N'écoutez pas les constructeurs qui prétendent qu'il faut vous décider vite, prétextant que seuls quelques terrains restent disponibles ou que vous pouvez laisser un chèque qui ne sera pas encaissé. » Raison de plus pour être vigilant et connaître les règles en vigueur. → Un dépôt de garantie assuré. Le montant du dépôt de garantie, à laisser le jour de la signature du contrat, est plafonné par la loi à 5 % quand le constructeur est en mesure de présenter une « garantie de remboursement », souscrite

auprès d'une compagnie d'assurances ou d'une banque, si le projet n'aboutit pas. Faute de cette attestation, le dépôt de garantie, plafonné à 3 % du prix total, doit être versé sur un compte séquestre à votre nom. Concrètement, vous établissez le chèque à votre ordre.

→ Un plan et des notices détaillés. Dans tous les cas, votre interlocuteur doit joindre au contrat: le plan détaillé de la maison, une notice descriptive technique du bâtiment et une notice d'information juridique. Si vous avez prévu de réaliser certains travaux (peinture, pose de parquet, etc.), mentionnez-les et précisez quel degré de finition vous attendez de l'entreprise.

→ Un paiement au rythme des travaux. Le contrat indique le prix global forfaitaire et définitif du projet. Il ne peut être majoré que si le document prévoit une révision du prix. Il doit suivre l'indice national du bâtiment BT01. La loi impose aussi un échelonnement des paiements: 15 % du prix total au commencement du chantier, 25 % à l'achèvement des fondations, 40 % une fois les murs montés, 60 % à la mise « hors d'eau » (la toiture), 75 % à la mise « hors d'air » (les cloisons), 95 % lorsque >

5 %

C'est le pourcentage de maisons construites chaque année par les architectes.

Source: Union des maisons françaises.

ÉCLAIRAGE

Isabelle Couëtoux du Tertre, directrice adjointe de l'Association nationale d'information sur le logement

« Le contrat réglementé vous protège »



© DR

Un contrat réglementé signé ne garantit pas à lui seul la qualité de la maison. Le choix du professionnel est décisif. La bouche-à-oreille, la visite des maisons réalisées, la présentation des assurances obligatoires ou la rencontre des prestataires retenus doivent contribuer à ce choix. Les CCMI contrefaits ne présentant pas la garantie de livraison à prix

et délais convenus n'ont pas disparu. Ils sont le fait de constructeurs qui proposent des maisons en apparence un peu moins chères, car dénuées de cette garantie. Autre problème souvent signalé, même avec des contrats réguliers: la remise des clés reste trop souvent conditionnée à la signature sans réserves de la réception des travaux et au paiement du solde du prix.



Illustration: François Couture, Colagene.com



CELUI QUI CONSTRUIT VOUS DOIT DES GARANTIES

	GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT	GARANTIE DE FONCTIONNEMENT	GARANTIE DECENNALE
DURÉE	1 AN	2 ANS	10 ANS
Objet	Réparation des malfaçons ayant fait l'objet de réserves et des désordres qui apparaissent au cours de l'année qui suit la réception des travaux	Réparation des équipements dissociables de la maison (volets, portes, chauffe-eau, appareils électriques, etc.) présentant des dysfonctionnements	Réparation des désordres compromettant la solidité de la construction ou rendant le logement impropre à sa destination (fissures importantes, etc.) ainsi que de ceux affectant la construction ou ses éléments d'équipement dissociables ou non
CONSEIL	Lors de la réception de votre maison mettez par écrit tous les défauts constatés et donnez quinze jours à l'entreprise pour régler les problèmes	Lors de la réception de la maison, n'oubliez pas d'essayer les prises électriques (apportez une lampe), les convecteurs, les volets roulants, etc.	Il peut être plus efficace de mettre en œuvre l'assurance dommages-ouvrage (voir l'encadré page 38), car vous serez indemnisé plus rapidement

Quelle que soit la garantie à mettre en œuvre, elle s'obtient par l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception à l'entrepreneur ou au promoteur-constructeur. Faute de réponse de sa part, une procédure judiciaire – avec ou sans avocat – est à envisager.

> les travaux de chauffage, de menuiserie et de plomberie sont terminés. Le solde de 5 % est exigé huit jours après la réception des travaux si vous n'émettez pas de réserves.

→ Une entreprise de substitution.

Si l'entrepreneur fait faillite ou abandonne la construction, vous êtes assuré de l'achèvement du chantier, car il doit souscrire une garantie de livraison à prix et délais convenus auprès d'une assurance ou d'un établissement de crédit agréé. « Si l'abandon dépassé un mois, envoyez une lettre recommandée avec avis de réception à l'entrepreneur, le mettant en demeure de reprendre le chantier sous un délai précis, explique Dominique Duperret, secrétaire général de l'Union des maisons françaises. Dans le même temps, informez l'assureur chargé de la garantie de livraison afin qu'il désigne une entreprise pour terminer votre maison si l'entrepreneur ne répond pas. Mais attendez-vous à un retard dans la livraison et aux inconvénients qui en résultent... »

Avec les promoteurs, les délais sont plus longs

Si le promoteur auquel vous vous adressez a acheté et viabilisé le terrain, avant d'entreprendre la construction de la maison et de vous vendre l'ensemble, il vous proposera sans doute une « vente en l'état futur d'achèvement » (Vefa). Il s'agit, là aussi, d'une transaction au contenu très réglementé⁽¹⁾. Vous signez un contrat de réservation qui mentionne les éléments importants (surface habitable, nombre de pièces...) et vous le confirmez chez le notaire lors de la vente définitive.

→ L'achat sur plan. Pour se lancer, le promoteur attend souvent que la moitié des logements, environ, soient vendus. Cela peut prendre de

Les professionnels

• Agence nationale d'information sur le logement : www.anil.org. Toutes les informations juridiques et les coordonnées des agences départementales pour une aide gratuite.

• Ordre des architectes : www.architectes.org. Des contrats types d'architecte à télécharger, dans Travailler avec un architecte, puis Contrats à télécharger.

• Architectes : www.architectes.fr. Pour trouver un architecte proche de chez vous.

• Maîtres d'œuvre : www.opqmc.f. L'organisme professionnel de qualification des maîtres d'œuvre concepteurs.

• Constructeurs : www.ficmi.com. La Fédération professionnelle des constructeurs de maisons individuelles pour consulter la liste des constructeurs adhérents.

Les sites d'infos et les forums

• www.conseils-Infos-batiment.fr : une mine d'infos sur les questions liées à la construction.

• www.faireconstruire.com : un site actif, avec beaucoup d'infos.

• www.forumconstruire.com : un portail complet pour les projets de construction ou de rénovation.

• www.aamoi.info : l'Association d'aide aux maîtres d'ouvrage individuels conseille les personnes confrontées à des difficultés.



Les livres

• « Bien construire sa maison », Henri Renaud, éditions Eyrolles, 26 €.

• « Construire ou rénover sa maison », collectif, éditions Denoël, 35 €.

• « Ma maison de la conception à la construction », Gérard Calvat, éditions Alternatives, tome 1, 20 €.

six mois à un an. Si le programme ne se réalise pas, le promoteur vous remboursera les 5 % demandés lors du dépôt de garantie. Comme pour le CCMI, le paiement est échelonné : 5 % à la signature du contrat de réservation, 35 % à l'achèvement des fondations, 70 % à la mise « hors d'eau », 95 % lors de l'achèvement des travaux. Les 5 % restants sont exigibles après la levée des réserves.

→ La garantie d'achèvement. Il est indispensable que le promoteur vous donne l'attestation de sa garantie d'achèvement souscrite auprès d'une banque ou d'un organisme

de caution que l'on appelle « extrinsèque ». Cet organisme se substitue à un constructeur défaillant. Ne réservez pas de logement auprès d'un promoteur qui ne produirait pas cette garantie.

Le contrat d'architecte sert de modèle

Piloter soi-même le chantier, cela ne s'improvise pas ! Vous allez devoir coordonner une dizaine de corps de métier et jongler avec l'emploi du temps des uns et des autres. Il vous faudra réaliser votre dossier de demande de permis de construire et signer des contrats avec chaque entreprise.

Si vous vous sentez de taille à affronter ce défi, menez votre enquête sur le terrain pour trouver les meilleures entreprises. Vérifiez qu'elles sont bien immatriculées au registre des métiers ou à celui du commerce et des sociétés. Demandez-leur de vous présenter leurs assurances professionnelles.

Ensuite, signez des contrats en indiquant des échéances précises, négociez un prix définitif et échelonnez les paiements sur la durée du chantier. Il est préférable de ne jamais payer avant d'avoir constaté une avancée effective des travaux. Si un entrepreneur fait faillite, vous aurez peu de recours. Il faudra alors vous mettre en quête d'un prestataire pour achever le chantier.

→ Architecte ou maître d'œuvre. Chaque année, environ 5 % des maisons construites le sont par un architecte. Il réalise une esquisse de votre future maison, sorte d'avant-projet. Si vous l'approuvez, il vous propose de signer un contrat d'architecte par lequel vous lui confiez la direction



Entre le dépôt du permis de construire d'une maison et l'entrée dans les lieux, il faut compter environ un an.

du chantier, permis de construire inclus. Le contrat fixe précisément l'enveloppe financière dont vous disposez et un calendrier prévisionnel des opérations sur les différentes étapes de sa mission.

En revanche, si vous choisissez un maître d'œuvre, vous devez garder à l'esprit que ce n'est pas un architecte⁽²⁾. Vous signez avec lui un contrat proche de celui de l'architecte, en prenant exemple sur les contrats types de l'Ordre des architectes afin de ne rien oublier (voir encadré, page 44).

Attention, même si l'architecte ou le maître d'œuvre dirige les travaux, vous restez responsable des entreprises, contrairement à ce que prévoit un CCMI ou un contrat de Vefa. En cas de problème, ce sera à vous d'intervenir.

→ Architecte et constructeur. Pour bénéficier de la maison de vos rêves, qui n'est dans aucun catalogue, et d'un contrat réglementé et protecteur, vous pouvez opter pour le « CCMI sans fourniture de plan ». Vous sollicitez séparément un architecte qui

élabore les plans et un constructeur qui se charge de la réalisation, mais ce contrat ne comporte pas les clauses de protection du consommateur (conditions suspensives, révisions de prix, etc.) ! Vous devez les rédiger vous-même en prenant modèle sur le CCMI pour ne pas oublier d'éléments importants.

(1) Loi n° 90-1129 relative au contrat de construction d'une maison individuelle du 19 décembre 1990 (J.O. du 22).

(2) Article L. 261-1 et suivants et R. 262-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

(3) Loi sur l'architecture n° 77-2 du 3 janvier 1977 (J.O. du 4).