

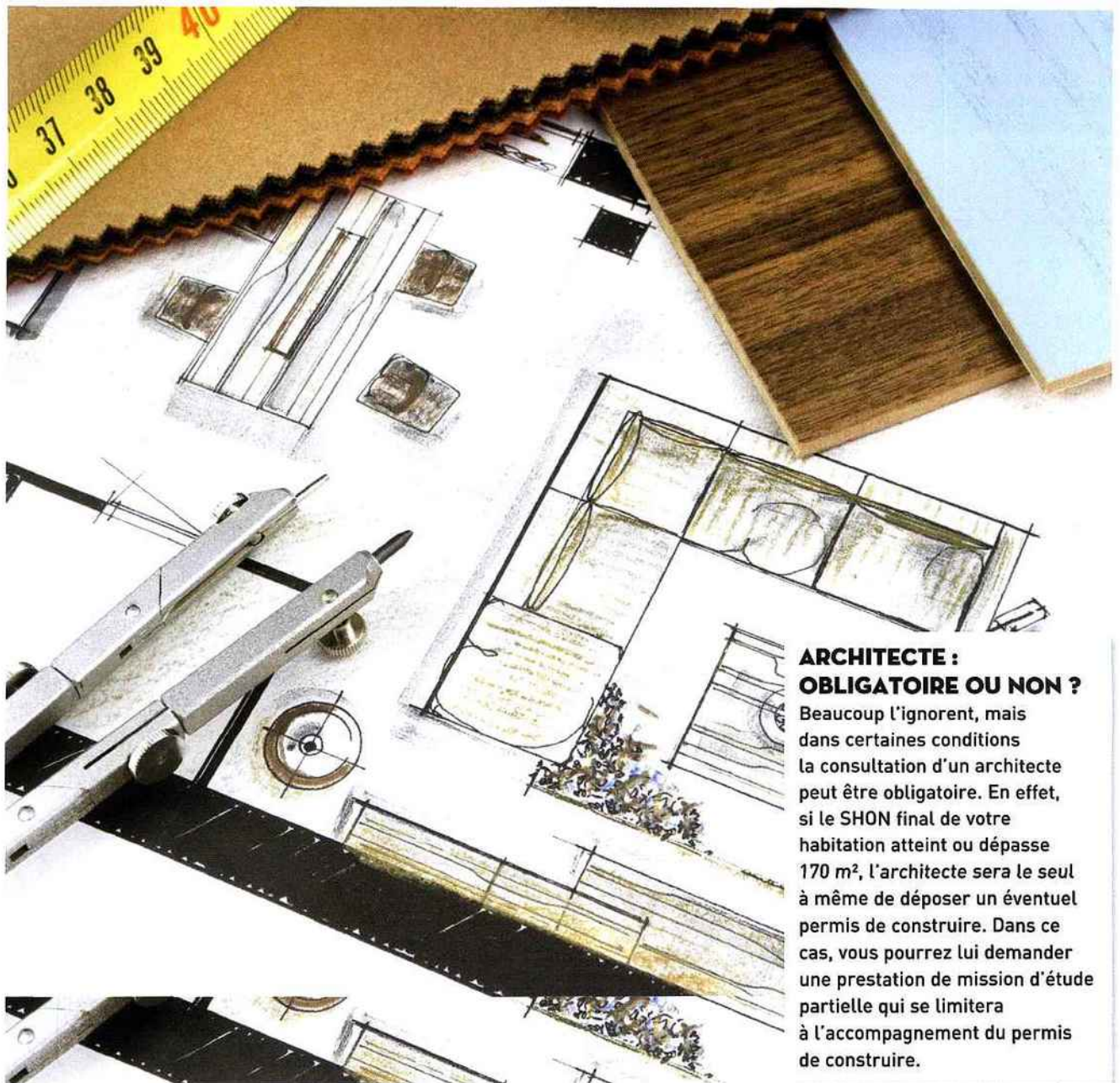


//// NORMES ET RÉGLEMENTATIONS

LES BONS PARTENAIRES

Un chantier de rénovation ou d'agrandissement est une aventure au long cours pour laquelle il vaut mieux partir bien accompagné !
Quel prestataire choisir pour quel projet ? Les clés pour bien démarrer.

Par Dominique Fidel



ARCHITECTE : OBLIGATOIRE OU NON ?

Beaucoup l'ignorent, mais dans certaines conditions la consultation d'un architecte peut être obligatoire. En effet, si le SHON final de votre habitation atteint ou dépasse 170 m², l'architecte sera le seul à même de déposer un éventuel permis de construire. Dans ce cas, vous pourrez lui demander une prestation de mission d'étude partielle qui se limitera à l'accompagnement du permis de construire.

L'ARCHITECTE ET L'ARCHITECTE CONTRACTANT GÉNÉRAL

C'est le compositeur de votre projet, qui l'organisera depuis la conception jusqu'à la livraison. En concertation avec vous, il donne forme à votre rêve, en calcule tous les détails et évalue le coût de la mise en œuvre. Dès qu'il dispose de votre accord, il élabore le cahier des charges du projet et rédige un dossier de consultation des entreprises qui se chargeront de la réalisation (artisans ou entreprises de construction). Par la suite, il suivra de près les travaux et vous assistera lors de la phase de réception de l'ouvrage. Attention néanmoins à ne pas attendre trop de votre architecte : il ne portera pas la responsabilité du choix des entreprises et des artisans et vous devrez vous-même signer chaque contrat. En conséquence, l'engagement d'un architecte sur les délais et le budget définitif n'est que moral... Si vous souhaitez une prestation réellement clé en mains, vous

« L'architecte élabore le cahier des charges du projet et rédige un dossier de consultation des entreprises qui se chargeront de la réalisation. »

pouvez vous tourner vers un architecte contractant général. Doté de la casquette de maître d'oeuvre, ce véritable chef d'orchestre s'engage de manière contractuelle sur les délais et sur un budget prédéfini et c'est lui qui recrute les entreprises qui vont prendre en charge votre chantier. Bien souvent, ces professionnels acceptent de se pencher sur des projets relativement modestes

(véranda, rénovation des combles...) car ils bénéficient d'une double rémunération (par le maître d'ouvrage et par les artisans qui paient l'apport d'affaire). Le réseau le plus connu d'architectes contractants généraux est celui des Architectes qui compte quatre-vingt-quinze agences et cent cinquante architectes répartis dans toute la France : www.architectes.fr.

LE MAÎTRE D'ŒUVRE

Qu'il soit architecte ou non, le maître d'oeuvre est un professionnel du bâtiment qui peut mener votre projet d'aménagement ou de rénovation depuis sa phase de conception jusqu'à sa livraison finale dans un esprit de « guichet unique ». Son atout clé : le montant de ses honoraires est souvent très largement supplanté par les avantages financiers liés à sa prestation : économies d'échelle, rationalisation du chantier, optimisation de la valeur vénale de l'habitation... Certains sont affiliés à de grands réseaux (comme Camif Habitat) ce qui offre une garantie de sérénité supplémentaire : le volume d'affaires apporté aux artisans ouvre de sérieuses marges de négociation et donne du poids aux exigences en termes de qualité !

LES COURTIER EN TRAVAUX

Inconnue en France il y a dix ans, la profession de courtier en travaux se développe aujourd'hui rapidement pour répondre aux besoins des particuliers qui ne souhaitent pas s'engager auprès d'un maître d'oeuvre sans pour autant vouloir se lancer seul dans la recherche de prestataires. Les courtiers sont des professionnels de la mise en relation et des facilitateurs qui permettent d'économiser une quantité considérable d'énergie... En plus, leurs prestations sont gratuites pour les particuliers. Lors du premier rendez-vous qui se fait souvent chez vous, vous présentez vos besoins en détail et votre interlocuteur vous aide à affiner la solution, y compris sur le plan budgétaire. Par la suite, il sélectionne les entreprises les plus à même de répondre au projet avec les meilleures garanties de qualité et de fiabilité, il peut également vous mettre en contact avec un maître d'oeuvre si l'ampleur des travaux le justifie. Au-delà de la prise de contact, les clients prennent le relais et contractent eux-mêmes avec les entreprises. Certains réseaux de courtiers proposent également de réaliser une pré-sélection de devis pour ne présenter à leurs « clients » que les plus avantageux. La grande force des courtiers réside dans leur capacité à fédérer autour d'eux un réseau d'artisans de qualité. Ils veillent au respect des garanties légales que les particuliers ont très souvent tendance à négliger faute de temps et de connaissances.