

« Pour que votre construction prenne forme, il faut trouver les bons artisans »

pour le prêt et l'assurance. Vous pouvez aussi opter pour les services d'un courtier mais attention à bien demander le montant des frais de dossier du courtier et de la banque. Là aussi, cela peut être soumis à négociation.

3 Préparer son projet

Une fois le lieu et l'enveloppe définis, vous pouvez enfin vous lancer dans la conception même de la maison ou de l'appartement. Idem si vous êtes sur un projet de rénovation ou d'agrandissement, vous pourrez trouver sur le Web ou dans des magazines une multitude de sources d'inspiration. Le plus dur sera peut-être de garder les pieds sur terre et la maîtrise de votre budget. Ainsi, sur la plate-forme Archionline, plus de 5000 projets ont été archivés et vous pouvez accéder à des estimations de prix pour les différentes opérations.

4 La conception

La base de tout projet, c'est le plan, que cela soit pour une construction, une rénovation ou un agrandissement. D'ailleurs « si votre projet dépasse les 150m², vous devez légalement passer par un architecte car cela représente un projet lourd et complexe », souligne le cofondateur d'Archionline. La jeune pousse facilite d'ailleurs la prise de contact avec les architectes. Les particuliers peuvent gratuitement déposer leur projet, des professionnels de l'habitat les recontactent pour affiner les demandes et des architectes chevronnés leur proposeront des devis correspondants à leurs *desiderata*. La prestation n'est facturée que si un accord est trouvé. Il est également possible de passer par des constructeurs de maison qui proposent des projets sur étagère.

5 Les démarches administratives

On ne va pas s'étendre en commentaires sur le système administratif français, mais pour construire il faut obtenir un permis de construire délivré par la mairie. Pour déposer une demande, il faut fournir toutes les pièces nécessaires, la liste pouvant être longue. Le dossier ne sera pas pris en considération si un élément est manquant. Cette opération peut aussi être déléguée si cela vous donne d'avance de l'éczéma.



À NOTER

Quand on parle du prix d'une construction au m², cela ne tient pas compte du foncier et cela n'inclut pas les finitions. Pour une construction, il sera difficile de tomber sous le prix de 1 400 à 1 500 euros/m². Le montant est plus élevé en Île-de-France, car il faut tenir compte du trafic ou encore de l'évacuation complexe des gravats. Pour une rénovation, il faut compter environ 1 000 euros par m².

6 Bien choisir ses prestataires

Pour que votre construction prenne forme, il faut trouver les bons artisans et il est important d'avoir une relation sereine avec les entreprises qui vont intervenir sur votre projet. Ainsi, « vérifiez bien que les entreprises disposent d'une assurance à jour, demandez des informations sur les derniers projets réalisés et n'hésitez à aller sur des chantiers en cours, conseille Vincent Thoulouze. Pensez également à contractualiser les délais d'intervention pour éviter les mauvaises surprises. Et un devis engage une entreprise sur ce qui a été inscrit sur le document, pas sur le rendu final. Il faut bien lire les contrats et être vigilant. Par exemple, s'il faut une marche car la porte d'entrée est trop haute, il faut que cela soit écrit. »

7 Pilotage du chantier

Plusieurs corps de métier vont intervenir pour votre projet, que cela soit pour de la rénovation ou de la construction. Vous pouvez piloter directement les artisans, passer par un maître d'œuvre ou confier la direction à un architecte qui prendra entre 8 à 12% du coût du projet. Sinon, l'entreprise qui aura le chantier le plus important peut aussi faire office de chef de chantier. Dans tous les cas, il convient d'être extrêmement vigilant à la livraison et de bien noter s'il y a des réserves.