

n°2

questions de terrain

Comment aider les particuliers dans leur projet d'habitat ?

CAUE • CONSEIL
DE L'ESSONNE | D'ARCHITECTURE,
D'URBANISME
ET DE L'ENVIRONNEMENT

d'où vient cette question ?

Comment aider les particuliers dans leur projet d'habitat ?

Construire sa maison, l'agrandir ou la rénover sont des opérations complexes et coûteuses...

Les particuliers qui les entreprennent sont confrontés à des questions d'ordres technique, réglementaire ou financière. Être à leur écoute et répondre à leurs interrogations permet l'accomplissement de leur projet dans les meilleures conditions.

Les communes de l'Essonne sont composées majoritairement d'habitations individuelles et de petits immeubles. Ces réalisations dessinent en partie le paysage urbain. La rue trouve aussi son identité par l'expression de la construction privée, de son entretien et de son évolution.

Apporter un conseil architectural gratuit aux particuliers les aide à mener à bien leurs projets et à surmonter les difficultés. Les questions soulevées touchent de nombreux domaines : budget, réglementation, économies d'énergies, matériaux écologiques.... Par la nature des réponses proposées, uniques, adaptées à chaque contexte, à chaque histoire, le conseil architectural oriente le particulier vers des constructions raisonnées. Intervenant sur le patrimoine privé, qu'il soit bâti ou non bâti, l'architecte conseiller accompagne ainsi les communes dans leur démarche de développement durable.

Conseiller gratuitement les particuliers : une mission du CAUE de l'Essonne

Issus de la loi sur l'Architecture du 3 Janvier 1977 qui leur a confié des missions d'intérêt public, les Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement ont pour objet la promotion de la qualité de l'architecture, l'urbanisme et l'environnement. L'assistance architecturale gratuite aux particuliers constitue l'une des missions fondatrices des CAUE. Ce service est proposé à toute personne qui recherche des informations et une aide personnalisée dans le cadre d'un projet de construction, de transformation, de rénovation ou d'aménagement.

Depuis 1979, le CAUE 91 assure cette mission de conseil. En amont du projet, l'architecte conseiller explique la manière de procéder, les acteurs, les étapes et les délais. Il aide les particuliers à formuler leurs besoins à partir d'une écoute attentive, à définir le programme, à vérifier l'estimation budgétaire. Il est un appui pour la conception, il accompagne la réflexion du particulier vers un projet raisonnable, vers une architecture de qualité, respectueuse des réglementations et soucieuse de l'environnement. Il contribue à des constructions, à un patrimoine et à un paysage plus durables.

En résumé :

- L'architecte conseiller met son savoir faire au service des particuliers.
- Sa démarche est de suggérer et de faire évoluer le projet : il oriente des demandeurs en répondant à toutes les questions qu'ils se posent.
- Il intervient de manière gratuite.

Des architectes expérimentés au service du public

Les architectes conseillers sont des architectes expérimentés. Ils répondent aux particuliers, habitants de l'Essonne, lors d'un rendez-vous au CAUE 91 à Evry ou lors d'un entretien téléphonique selon la nature de la demande.

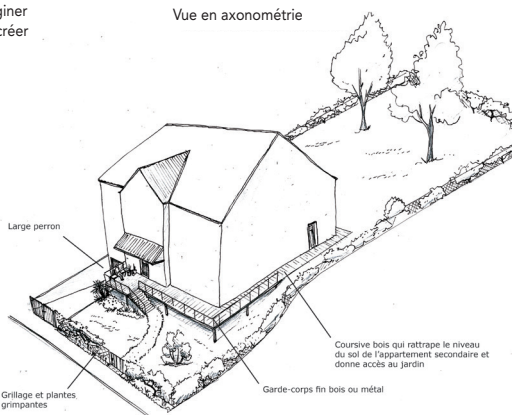
Préparer son projet

Choisir un terrain, comprendre le règlement d'urbanisme, déterminer le programme, le confier à un architecte ou à un constructeur... Construire, agrandir ou rénover sa maison semblent à beaucoup un long parcours d'obstacles dont l'issue est incertaine.

Dans ce cas, la réflexion menée avec le CAUE a permis d'imaginer la création d'une coursive pour utiliser la pente du terrain et créer une terrasse pour la maison.



Vue de face



Vue en axonométrie

Croquis de conception d'un projet

Le conseil du CAUE

Lors de l'entretien, l'architecte conseiller accompagne le particulier dans la formulation de ses besoins et de ses envies mais également dans l'optimisation de son budget par rapport au programme. Il apporte un regard de professionnel sur les qualités du terrain à construire, de la maison à agrandir ou de la bâtisse à rénover.

L'architecte conseiller et le particulier envisagent alors le projet au regard des obligations réglementaires, qu'elles soient liées au PLU, à la RT 2012 ou à la préservation du patrimoine, etc...

La construction, l'agrandissement, la rénovation ne sont plus seulement des actes techniques et financiers. Elles servent un projet individuel, familial et collectif, à la fois agréable et durable.

Difficultés identifiées

- Connaître la réglementation
- Etablir un budget cohérent et raisonnable
- Connaître les acteurs de la construction
- Maîtriser le calendrier

Conclusion

La préparation de l'opération est essentielle pour le bon déroulement des travaux et la réalisation d'un ouvrage durable et adapté à son emploi. Le CAUE accompagne et soutient le particulier dans cette préparation.

Surmonter les obstacles

Construire, agrandir ou rénover sa maison sont des processus complexes. Une fois le programme et le budget établis, l'opération est lancée. Qu'il y ait un architecte maître d'œuvre, que le projet soit confié à un constructeur ou que le particulier coordonne seul le projet, il arrive souvent des imprévus.



L'architecte conseiller du CAUE peut aider à comprendre et gérer les aléas du chantier

Le conseil du CAUE

Dépassement de budget, entreprises en faillite, dégâts lourds sur le chantier, retards interminables, contrats mal ficelés, malfaçons, etc... Le particulier peut être confronté à des situations périlleuses qui mettent en jeu plus que son simple habitat, son projet de vie. Le CAUE est alors présent pour entendre, comprendre et accompagner le particulier.

L'architecte conseiller va distinguer et énoncer le problème. Par son expérience et son analyse de la situation, il identifie les acteurs concernés et apporte une réponse adaptée. Sinon, il oriente le particulier vers des structures spécialisées, mieux à même de répondre comme par exemple l'ADIL* pour une question juridique.

Difficultés identifiées

- Trouver un architecte maître d'œuvre
- Comprendre les contrats : maîtrise d'œuvre, entreprises...
- Evaluer la santé financière d'une entreprise
- Connaître les savoir-faire d'une entreprise

Conclusion

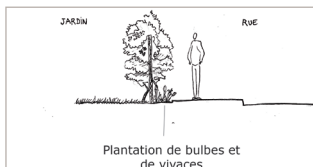
Quand bien même certains imprévus de chantier peuvent être évités par une bonne préparation de l'opération, le CAUE et ses architectes conseillers sont disponibles pour accompagner les particuliers confrontés à l'imprévu et les aider à dénouer une situation complexe.

* Cf. dernière page

Le conseil architectural aux particuliers : modalités de mise en place sur le territoire de l'Essonne

Si la collectivité (commune, communauté de commune ou d'agglomération...) est confrontée à des demandes récurrentes et complexes de pétitionnaires, elle peut demander au CAUE l'organisation d'une aide architecturale spécifique au territoire.

Conseil sur la composition d'une limite de propriété avec grillage : la clôture est une composante du paysage urbain.



Plantes grimpantes sur grillage.



Le liseron.



Composer des haies mixtes avec grillage.

Le CAUE partenaire des collectivités locales

L'architecte conseiller assiste le particulier dans la constitution et la rédaction des dossiers de demande préalable ou de permis de construire. Il explique le PLU (Plan local d'urbanisme) et son règlement, il regarde comment adapter la forme du bâtiment projeté au règlement en vigueur et suggère des améliorations pour une meilleure intégration urbaine.

Par ce biais, l'architecte conseiller facilite l'instruction des dossiers par les services de l'urbanisme et contribue à la compréhension et à l'application des textes réglementaires communaux ou intercommunaux. **Le CAUE est un partenaire des administrations et des élus des collectivités locales.** Il sert l'intérêt du particulier, de la collectivité et se porte garant de l'intérêt général par la promotion d'une architecture durable et de qualité.

Conclusion

Le partenariat entre la collectivité et le CAUE est formalisé par une convention signée par les deux parties. Celle-ci précise l'ambition et les objectifs de la collaboration. Les deux parties s'engagent alors sur les moyens à mettre en oeuvre afin d'assurer ce service. L'entretien avec l'architecte conseiller a lieu au CAUE 91 ou éventuellement dans la collectivité locale suivant les termes définis par la convention.

Suite au conseil apporté par le CAUE 91 à un habitant de Corbeil en 2013 :

« J'ai acheté un local bureau pour le transformer en habitation. Entre les formalités administratives, le projet de transformation, le coût des travaux, j'avais le sentiment d'entamer un périple risqué. A vrai dire, j'ai failli renoncer. L'architecte conseiller du CAUE m'a aidé à reprendre les rennes de mon opération. Suite à cela, j'ai confié la conception à un architecte libéral. C'est maintenant confiant que je mène le projet ». - Monsieur K.

à retenir



Qui sont les bénéficiaires du conseil architectural ?

- Les habitants/particuliers : pour les guider dans l'élaboration de leur projet de construction, agrandissement ou rénovation de leur maison dans toutes les dimensions (économiques, réglementaires, écologiques, architecturales...)
- Les élus et techniciens des collectivités locales : pour répondre aux attentes des habitants de leur territoire, pour faciliter la compréhension et l'application des documents d'urbanisme...



Comment accéder au conseil architectural ?

- Pour les particuliers, contacter directement le secrétariat du CAUE pour obtenir un rendez avec un architecte conseiller.
- Pour les collectivités, contacter directement le secrétariat du CAUE pour préparer une convention d'intervention



Préparer le rendez-vous avec l'architecte conseiller

Vous devez apporter :

- un plan de la parcelle issu du cadastre
- un extrait de plan de zonage du PLU (Plan local d'urbanisme) ou, à défaut, du POS (Plan d'occupation des sols) encore en vigueur
- le règlement du PLU ou du POS de la zone concernée
- plan et/ou coupe de la maison ou du terrain
- des photos de loin et de près

**les architectes conseillers reçoivent au caue sur rendez-vous.
contacter le secrétariat par téléphone au 01 60 79 35 44
ou par mail : caue91@caue91.asso.fr**

Ouvrages à consulter

Qualité Environnementale des Bâtiments - Manuel à l'usage de la maîtrise d'ouvrage et des acteurs du bâtiment, ADEME, 2002

BOURGEOIS Matthieu, BRONCHART Sophie, RIXEN Jean-François, **Rénover en basse consommation**, Éditions L'Inédite, 2010

CAUE 93, **Mener un projet d'habitat écologique** : <http://www.caue93.fr/Mener-un-projet-d-habitat.html>

URCAUE IDF, **ABCdaire du particulier** www.urcaue-idf.archi.fr/abcdaire/local_index.php

A télécharger sur le site du CAUE 91 :
un architecte vous conseille gratuitement

Lieux ressources en Essonne

Situés à la maison de l'habitat,
1, boulevard de l'Écoute-s'il-pleut - 91 000 Evry :

- L'**ADIL 91** (agence départementale pour l'information sur le logement)
www.adil91.org
- Le **PACT 91** (Protection, amélioration, conservation, transformation de l'habitat)
www.pactarim91.com

ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie)
Direction régionale Île-de-France
6/8 rue Jean Jaurès - 92807 Puteaux cedex
www.ile-de-france.ademe.fr

Ordre des architectes Île-de-France,
148 rue du Faubourg Saint-Martin - 75010 Paris
www.architectes-idf.org

“ question de terrain ” est une série de publications mise en place par le CAUE 91 et dont l'objectif est de permettre l'échange avec les élus et les acteurs essonnais autour des questions communes issues des projets concrets. Simples et directs, ces petits manuels serviront de points de repères pour chercher ensemble des réponses pratiques à ces interrogations partagées.



Quel cadre de vie pour ma commune ?
Le paysage, outil de planification urbaine



Quel cadre de vie pour la commune ?
Le patrimoine d'aujourd'hui pour demain

le caue pour vous accompagner

Créés par la loi sur l'architecture en 1977, les CAUE sont une expertise indépendante au service de l'aménagement du territoire. Ils conseillent les élus, maîtres d'ouvrage, communes, et groupement de communes pour tout projet d'urbanisme, d'architecture, d'environnement ou de paysage. Le CAUE 91, c'est une équipe de professionnels à votre écoute et à votre disposition.

conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement de l'essonne
1, boulevard de l'Écoute-s'il-pleut - 91035 Évry cedex

contact : 01 60 79 35 44 – www.caue91.asso.fr
mail : caue91@caue91.asso.fr