

Ils bâtissent les maisons de demain

Architectes et constructeurs, qui fait quoi ? Les contraintes des uns sont des atouts pour les autres. Et tandis que la clientèle des premiers attend des solutions, celle des seconds recherche un prix.

Fanny Delaire

fanny.delaire@centrefrance.com

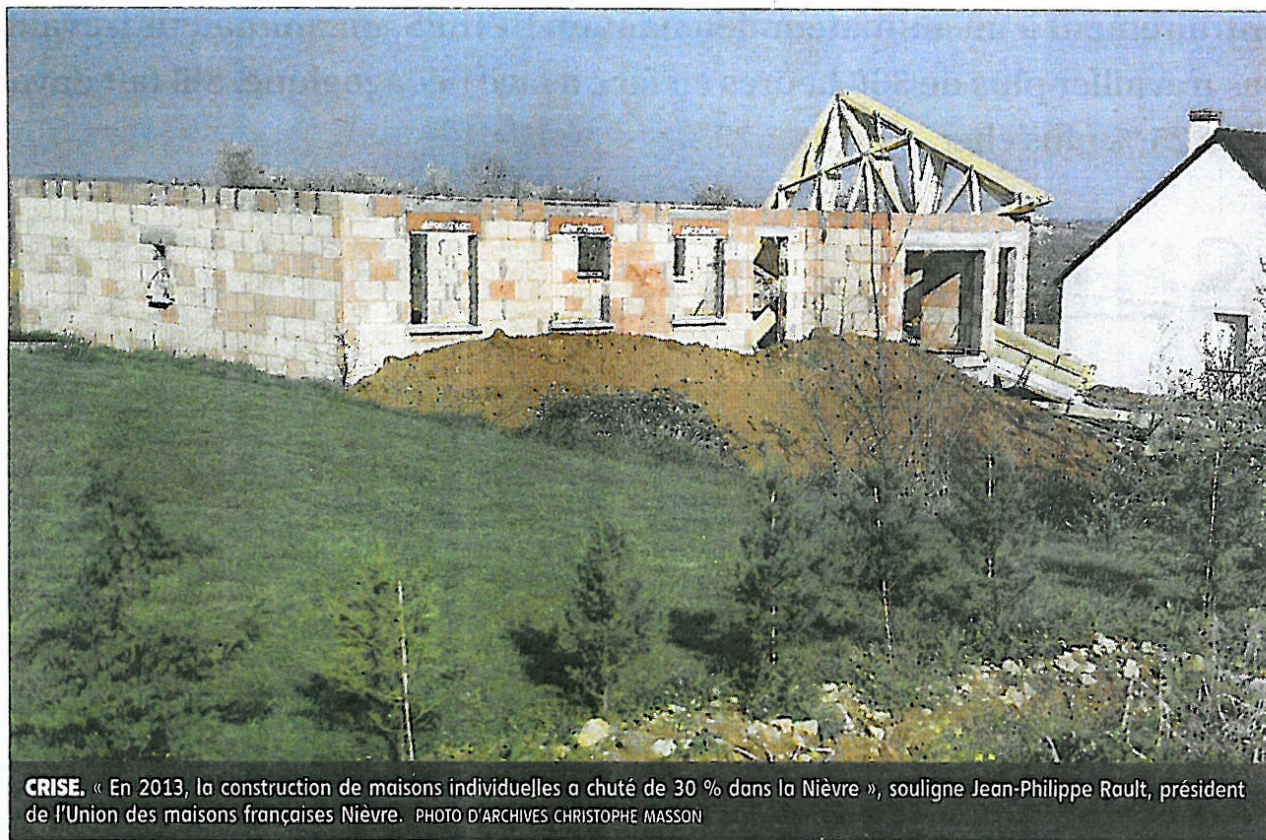
Le particulier fait peu appel à un architecte pour réaliser son projet immobilier. Le recours à ce professionnel est obligatoire pour toute construction dont la surface de plancher ou l'emprise au sol excède les 170 m². « En France, seules 20 % des maisons sont bâties par un architecte », observe Marilyne Videau, architecte à Varennes-Vauzelles.

Au premier rendez-vous,

CE QUE VEULENT LES NIVERNAIS

Marilyne Videau, architecte. « Une solution correspondant au terrain. Une proposition à laquelle ils n'auraient jamais pensé. La maîtrise du moindre détail. »

Jean-Philippe Rault, constructeur de maisons individuelles. « Des maisons de premiers prix au look personnalisé, ouvertes aux innovations, économiques en chauffage, et équipées en domotique et de rangements. »



CRISE. « En 2013, la construction de maisons individuelles a chuté de 30 % dans la Nièvre », souligne Jean-Philippe Rault, président de l'Union des maisons françaises Nièvre. PHOTO D'ARCHIVES CHRISTOPHE MASSON

l'architecte, sans a priori aucun, sonde le projet du particulier. « Nous ne fonctionnons pas à l'instinct, mais appliquons ce que nous avons appris pendant nos cinq à six années d'études », précise-t-elle d'emblée. Trois éléments essentiels guident l'entretien. D'abord le site, l'environnement et l'orientation. Puis le programme du client. « Avant de parler de surface, l'ar-

chitecte cherche à comprendre comment vit l'usager. » Enfin, le budget.

Une maison à l'image des besoins du client

En visionnant des images de réalisations du cabinet ou tirées de revues d'architecture, le porteur de projet fait part de ses goûts. L'architecte propose alors une première esquisse avant de se lancer dans la réalisation de plans.

« Nous dessinons ce qui va mieux leur convenir selon le terrain, leurs besoins, et leur goût, et non ce qu'ils avaient forcément en tête. Contrairement au pavillonneur, nous ne partons pas d'un modèle précis. »

Les constructeurs de maisons individuelles (CMI) offrent un service complet au client, par le biais du contrat de construction de maisons indi-

viduelles, obligatoire dès lors qu'un plan lui est proposé. « Bien souvent, il le choisit sur la base d'un catalogue », explique Jean-Philippe Rault, président de l'Union des maisons françaises Nièvre. « Mais la profession évolue de plus en plus vers la sur mesure. » Conduite des travaux et garantie décennale, « ce contrat est très sécurisant pour le client ». La réglementation ther-

mique 2012, désormais bien intégrée par les professionnels, a entraîné une hausse de 18 à 20 % du coût de la construction. Et par la même occasion, la disparition d'une partie de la clientèle des CMI : les primo-accédants. « Les Nivernais recherchent un prix », reprend le professionnel. Une contrainte qui s'ajoute aux impositions de pentes de toit, de tailles de tuiles, ou de couleurs de matériaux, qui déçoivent encore les porteurs de projet. « Les visions d'urbanistes, rédacteurs des plans locaux d'urbanisme, ont découragé bon nombre de CMI. »

« Il n'y a pas de concurrence »

« À projet égal, le coût d'un architecte n'est pas plus cher que celui d'un pavillonneur », assure Marilyne Videau. Les honoraires du professionnel varient entre 10 et 12 % du prix du produit. « Pour des volumes maîtrisés. » Quant au coût d'un CMI, il est intégré au prix global de la maison. « Nous ne sommes pas sur les mêmes créneaux d'attente, de surfaces, ni de prix que les architectes. Il n'y a pas de concurrence entre les deux corporations », conclut Jean-Philippe Rault. ■

➔ **À lire demain.** Les conseils du CAUE 58 lors de la construction.