



VOUS CHERCHEZ UN ARCHITECTE? UN ENTREPRENEUR? A QUOI FAUT-IL FAIRE ATTENTION?

- Le rôle de l'architecte et de l'entrepreneur est crucial dans la construction ou la rénovation d'une habitation écologique. Comment vous lancer dans vos recherches? ALG 04 -

1. INTRODUCTION

Construire ou rénover une maison ne se fait pas sans une certaine dose de stress. Beaucoup de gens ne savent comment s'engager sur ce terrain qui leur est souvent inconnu. Par où commencer un tel projet?

C'est en fait très simple. Si vous avez besoin d'un permis d'urbanisme, vous avez également besoin d'un architecte. Pour l'exécution finale des travaux, il vous faudra faire appel à un entrepreneur.

Mais comment trouver cet architecte qui concevra/rénovera la maison de vos rêves? Et à quoi devez-vous faire attention lors de la recherche de l'entrepreneur qui réalisera cette maison? Cette fiche vous donnera quelques informations utiles pour vous y aider.

2. LA RECHERCHE D'UN ARCHITECTE?

2.1. AVEZ-VOUS BESOIN D'UN ARCHITECTE?

Dans beaucoup de cas, l'intervention d'un architecte est obligatoire pour obtenir un permis d'urbanisme. L'architecte constitue le dossier de demande de permis et est chargé de fournir tous les documents et plans nécessaires. Il traduit vos souhaits en un projet concret. Il connaît les meilleurs investissements, les matériaux adéquats, et est votre conseiller technique (raccordements électriques et sanitaires, chauffage, éclairage,...) Il suit les travaux et offre la garantie qu'ils sont bien exécutés, dans le respect des délais et du budget prévus.

Si l'intervention d'un architecte n'est pas exigée, il peut cependant s'avérer utile de se faire assister par un architecte lors de la constitution d'une demande de permis et de la conception d'une habitation durable.

Avez-vous besoin d'un permis d'urbanisme?

En principe, toute construction, démolition, rénovation ou changement d'affectation doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Certains travaux sont cependant dispensés de permis, et donc l'intervention d'un architecte n'y est pas obligatoire (arrêté du 12 juin 2003 sur les 'travaux de minime importance').

Vous trouverez un aperçu des travaux qui sont soumis au permis d'urbanisme ou en sont dispensés sur le site internet de la Région de Bruxelles-Capitale : www.bruxelles.irisnet.be > urbanisme.

2.2. INFORMATIONS UTILES POUR LA RECHERCHE D'UN ARCHITECTE?

Le choix d'un architecte est crucial pour la construction ou rénovation d'une habitation. C'est lui qui traduit vos souhaits en plans, assure le contrôle des travaux, compare les offres de prix et veille à ce que vous ne dépassiez pas votre budget. Il est donc important d'être sur la même longueur d'onde que son architecte.



Si votre architecte n'est pas sensible aux « problématiques de l'environnement », il sera plus difficile de le ou la convaincre de rénover ou construire une habitation respectueuse de l'environnement et qui soit confortable. Une connaissance approfondie n'est cependant pas nécessaire. Faire un projet bien réfléchi suffit déjà : potentiel de récupération des eaux de pluies, orientation des fenêtres, compacité, étanchéité à l'air, matériaux sains, isolation suffisante, suppression des ponts thermiques, ventilation efficace,...

- Demandez à votre famille et à vos amis s'ils ont une expérience avec un architecte
- Vous apprendrez à mieux connaître l'architecte à l'occasion d'un premier entretien. Il est important que le courant passe entre vous. Il est toujours difficile de travailler avec un architecte avec lequel on n'est pas à l'aise. Soyez clairs dans l'expression de vos souhaits et expliquez ce que vous attendez d'un architecte. L'architecte vous expliquera ce que vous pourrez (ou non) attendre de lui. Cet entretien fera aussi ressortir son point de vue sur l'architecture. Il sera toujours possible de choisir un autre architecte après l'entretien.
- L'architecte a peut-être un site internet où vous trouverez plus d'informations sur sa vision de l'architecture, d'autres projets...
- Il est important que l'architecte connaisse bien son travail, développe des concepts appropriés, et soit également compétent du point de vue technique. Vous pourrez directement vous en rendre compte en allant visiter quelques unes de ses réalisations. Cela vous aidera également à vous faire une idée de son style. Enquêrez-vous de l'expérience des habitants avec l'architecte.
- L'architecte a-t-il une expérience en éco-construction ? A défaut, l'architecte est-il vraiment à l'écoute de vos souhaits en matière d'écologie ? Cela lui demanderait sinon évidemment plus d'énergie de travailler avec des matériaux écologiques, des concepts d'économie d'énergie...
- Vous désirez construire une maison basse énergie avec un niveau K inférieur à 30 ? Il est possible de spécifier dans le contrat que cette valeur doit être atteinte.
- Assurez-vous que votre architecte pourra consacrer suffisamment de temps et d'énergie à votre habitation. Payez-le aussi en conséquence. Vous pouvez par exemple convenir d'une prime que l'architecte reçoit si un certain niveau de performance environnementale est atteint.

2.3. LA COLLABORATION

- Une fois l'architecte choisi, mettez-vous aussi vite que possible d'accord sur certains points, que vous fixerez dans un contrat.

Qu'est-ce qui figure dans un contrat ?

- Définition de la mission. (il peut s'agir d'une mission complète ou partielle)
- Estimation du coût total
- Obligations de l'architecte (pour une mission complète : étude et avant-projet, réalisation de la demande de permis, dossier d'exécution, suivi des travaux, réception provisoire et définitive des travaux)
- Honoraire de l'architecte (combien, comment et quand s'en acquitter).
- Responsabilité de l'architecte et mention de la société d'assurance
- Obligations du maître de l'ouvrage
- Suivi de la réception
- Aspects juridiques : juridiction compétente en cas de litige

- L'ensemble du projet commence par une séance de brainstorming avec l'architecte. Il vous demandera vos habitudes et votre mode de vie, vos souhaits, votre budget, ... Vous devez dès ce moment-là souligner votre désir d'une construction respectueuse de l'environnement et des économies d'énergie. Dans un avant-projet, l'architecte donnera forme à ses idées sur votre maison. Celui-ci pourra plus tard être discuté avec le maître d'ouvrage (vous). Si vous n'êtes pas d'accord avec l'avant-projet, il est préférable de mettre fin à la collaboration et de dédommager l'architecte pour son avant-projet.
- L'architecte rédige la demande de permis et constitue le dossier d'exécution avec des plans détaillés et une estimation détaillée. Ce dossier sera utilisé pour demander prix à différents entrepreneurs.
- L'architecte compare les offres, et, en accord avec vous, choisi l'entrepreneur. Celui-ci exécutera les travaux en respectant les prix et le délai fixés dans un contrat entre vous et



l'entrepreneur. Bien entendu l'architecte vous assiste dans la rédaction des documents nécessaires.

- L'architecte contrôle aussi les travaux, vous conseille et vérifie les factures.
- Dans certains cas la rémunération de l'architecte est convenue sur base d'un montant forfaitaire ou d'un tarif horaire. En général l'honoraire de l'architecte consiste en un pourcentage du montant final des travaux. Dans le cas d'une rénovation, le pourcentage est plus élevé que dans le cas d'une construction neuve (de l'ordre de 12%, contre 6% en construction neuve). Les pourcentages ne sont pas fixés par la loi et varient d'un architecte à l'autre. Tenez compte du fait que le prix final des travaux peut différer du prix donné dans l'estimation. Plus petits sont les travaux (de rénovation), plus il sera difficile de faire une estimation exacte des travaux. Un écart de 10% par rapport au budget estimé n'est pas anormal.

3. UN ENTREPRENEUR SOIGNEUX

3.1. INFORMATIONS UTILES POUR LE CHOIX D'UN ENTREPRENEUR

L'entrepreneur exécute les plans et transforme votre rêve en réalité. Le choix d'un bon entrepreneur garanti la bonne réalisation de votre projet. L'entrepreneur doit attacher de l'importance à une exécution correcte, soignée et consciencieuse. Le maçon doit veiller à la pose correcte de l'isolant, l'électricien ne peut percer la finition étanche à l'air, le menuisier privilégiera les bois labellisés FSC, l'installateur de la chaudière conseillera les solutions les plus économes en énergie. Une expérience en construction écologique et économe en énergie est donc sûrement un avantage. Quelques informations utiles avant de vous lancer dans la recherche d'un entrepreneur :

- Demandez à votre famille et à vos amis s'ils ont une expérience avec un entrepreneur (de la région).
- Cherchez quelques projets de référence et renseignez-vous auprès des habitants sur leur expérience.
- Un entrepreneur de la région ne doit pas parcourir de longues distances pour arriver au chantier. Cela épargne pas mal d'énergie, de CO2 et de coût de transport. Un entrepreneur local connaît en plus mieux la réglementation locale.
- L'entrepreneur a-t-il une expérience en construction durable ? Il est important que l'entrepreneur sache que vous voulez rénover ou construire une habitation respectueuse de l'environnement et économe en énergie. Contactez dès lors aussi des entrepreneurs qui sont ouverts et réellement motivés par une telle construction.
- Choisissez la qualité. L'ordre sur le chantier et le soin durant les travaux assurent un résultat de haute qualité.
- Assurez-vous que le courant passe entre vous. Vous devrez collaborer avec l'entrepreneur de manière intensive. Si vous êtes sur la même longueur d'onde, vous vous épargnerez bien des ennuis.

3.2. ENTREPRENEUR ENREGISTRÉ

Un entrepreneur enregistré a un numéro d'enregistrement constitué de son numéro d'entreprise suivi d'un code chiffré complémentaire. Cet enregistrement n'est pas une marque de qualité. Il permet cependant de fournir une preuve que l'entrepreneur est en ordre du point de vue ses obligations sociales et fiscales. Vous aurez donc tout avantage à faire appel à un entrepreneur enregistré. Dans le cas contraire, vous pouvez être tenu solidairement responsable du paiement des dettes sociales et fiscales de l'entrepreneur.

Pour donner droit aux primes à l'énergie et aux autres primes, et pour profiter d'une réduction d'impôts, les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur enregistré. De même, le tarif TVA réduit de 6% n'est d'application que dans le cas d'une collaboration avec un entrepreneur enregistré.

Voici donc assez de raisons pour y faire attention ! Afin de vérifier si un entrepreneur est enregistré ou non, vous pouvez contacter la ligne d'information du SPF Finances au 0257 257 57 (chaque jour de semaine de 8 à 17 heures). Veillez à avoir le numéro d'entreprise de l'entrepreneur concerné sous la main.



3.3. L'OFFRE DE PRIX

Une offre de prix établie par un entrepreneur vous donnera une idée du coût des travaux. Si vous avez une compréhension suffisante des travaux à exécuter, préparez vous-même (ou votre architecte) un document indiquant les matériaux nécessaires, les quantités et méthodes de mise en œuvre auxquelles l'entrepreneur doit se référer dans son offre. Cela vous demandera évidemment beaucoup de travail préliminaire, mais facilitera au final la comparaison des différentes offres de prix. Tous les entrepreneurs doivent en effet se référer aux postes décrits.

Pour les travaux dont votre compréhension n'est pas suffisante, il est mieux d'en laisser l'initiative à l'entrepreneur. Celui-ci déterminera alors une méthode de mise en œuvre et le choix des matériaux.

Demandez toujours plus d'une offre de prix ! Ceci vous permettra de comparer les prix et les méthodes de construction. Vérifiez que l'offre de prix soit complète. Quels postes sont compris dans l'offre ? Contrôlez toujours les calculs.

Un devis est indispensable pour obtenir une prime à la rénovation.

Vous trouverez plus d'informations sur les offres de prix et ce à quoi il faut veiller sur le site internet du Centre Urbain : www.curbain.be

4. OU TROUVER UN ARCHITECTE OU UN ENTREPRENEUR EXPERIMENTE EN CONSTRUCTION DURABLE?

Le cluster de l'éco-construction à Bruxelles « Ecobuild » regroupe des professionnels, entreprises et commerçants du secteur de la construction durable.

www.brusselsgreentech.be – Tél. 02 422 51 28

L'institut flamand pour l'habitation et la construction écologique (VIBE) dispose d'une banque de donnée complète d'architectes et entrepreneurs actifs en éco-construction. Certains d'entre eux ont également le label VIBE. Ce label est unique en son genre et est un gage de qualité pour les professionnels de la construction qui mettent en pratique une 'construction durable' au sens réel du terme : des constructions qui résistent au temps, et de plus respectent l'environnement et la santé.

www.vibe.be – Tél. 03 218 10 60

En Wallonie, la plupart des fabricants et fournisseurs de matériaux écologiques sont membres du Cluster éco-construction :

www.clusters.wallonie.be/ecoconstruction – Tél. 081 71 41 00

Vous trouverez une liste des architectes et entrepreneurs en Flandre intéressés par des projets de construction respectueux de l'homme et de l'environnement sur le site internet de MeMO-gids (Mens en Milieuvriendelijk Ondernemen)

www.memogids.be

Pour les adresses d'architectes et entrepreneurs principalement spécialisés dans la construction de bâtiments performants en énergie, consultez la Plate-Forme Maison Passive.

www.maisonpassive.be

5. CONCLUSION

L'architecte et l'entrepreneur sont les figures clé d'un projet de construction. En effet, les choix faits lors des premières semaines d'un projet seront déterminants pendant 50 ans ! On comprend dès lors rapidement l'intérêt d'une conception soignée. La créativité de l'architecte s'exprime au travers des plans, eux-mêmes à leur tour sont réalisés par l'entrepreneur. Mais même les meilleurs plans sont sans valeur s'ils sont mal exécutés.

Le choix de l'architecte et de l'entrepreneur doit donc être mûrement réfléchi. Il est important que le courant passe tant sur le plan professionnel que personnel et que vous sachiez ce que vous voulez afin discuter clairement de vos exigences avec votre architecte !



6. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

6.1. INFO-FICHES BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Particuliers

ALG 01 – “Quelques définitions: que signifie durable, écologique, économe en énergie?”

ALG 02 – “Locataires et bailleurs”

ALG 03 – “Construire ou Rénover”

ALG 05 – “Projets durables: par où commencer? “

6.2. SOURCES

Feuille de route “Nieuwbouw”, www.vibe.be > downloads > Jeugdwerkinfrastructuur

www.curbain.be

www.milieuadvieswinkel.be

www.livios.be

6.3. LIENS

- Bruxelles Environnement: www.bruxellesenvironnement.be – Tél. 02 775 75 75

- Le Centre Urbain asbl: <http://www.curbain.be> – Tél. 02 512 86 19

Répond pour Bruxelles Environnement aux questions des bruxellois dans le domaine du développement durable, de la ville et de l'habitat – informations sur les primes.

- Ecobuild : www.brusselsgreentech.be – Tél. 02 422 51 28

Le cluster bruxellois sur la construction durable, qui regroupe les professionnels, les entreprises et les détaillants du secteur de la construction durable.

- Règlement Régional d'Urbanisme: www.rru.irisnet.be – Tél. 02 204 21 11

- VIBE vzw - Natureplus: www.vibe.be – Tél. 03 218 10 60

L'institut flamand pour la construction et l'habitat bio-écologique – Représentant de Natureplus en Belgique. – Propose plusieurs fiches sur les différents matériaux écologiques pour les murs et les plafonds.

- Cluster éco-construction : clusters.wallonie.be/ecoconstruction – Tél. 081 71 41 00

Regroupe la plupart des producteurs et fournisseurs de matériaux écologiques (Wallonie)

- Ordre des architectes: www.ordredesarchitectes.be – Tel. 02 643 62 00

- Ma maison mon architecte: www.mamaisonmonarchitecte.be – Tel. 02 238 07 70

