

LES TROIS ÉTAPES D'UNE RÉNOVATION

ÉTAPE 2 DÉFINIR LE PROJET GLOBAL AVEC L'APPUI DE PROFESSIONNELS

2

La rénovation qui se veut écologique est un projet global cohérent pour éviter la simple juxtaposition de solutions techniques.

DÉFINIR SA MANIÈRE D'HABITER

Seul ou avec un professionnel, il est utile que vous preniez le temps de discuter en famille pour vous accorder sur un projet de vie partagé, définir avec précision vos besoins en quantité et en qualité. Le professionnel convertira ensuite votre manière de vivre en projet architectural.

Vous pouvez définir les besoins pour chaque pièce de vie ou espace de service (buanderie, cellier, débarras) :

- l'usage unique ou multiple de la pièce,
- les liaisons directes entre les pièces par exemple « attenante à la cuisine », « accessible directement depuis le jardin », « à proximité de la chambre des parents »,
- la qualité de lumière naturelle attendue (lumière abondante du matin ou du soir),
- les vues vers l'extérieur souhaitées (vue sur un élément particulier du paysage),
- la taille (surface et hauteur).

Vous pouvez contacter le C.A.U.E.*, un architecte-conseiller vous aidera à préciser vos besoins.

DÉFINIR SON NIVEAU D'EXIGENCE

Seul ou avec un professionnel, fixer son degré d'exigence afin que le concepteur de la rénovation puisse y répondre, en particulier :

- la performance énergétique (une rénovation basse consommation, une rénovation passive),
- le confort intérieur (lumière naturelle, confort acoustique, etc.),
- la qualité sanitaire de l'habitation (qualité de l'air intérieur, électromagnétisme, etc.),
- la valorisation patrimoniale et architecturale de votre habitation.

N.B. : Le niveau d'ambition doit être compatible avec les possibilités liées aux caractéristiques du bâtiment existant, le budget disponible, la préservation de la qualité architecturale.

Recherchez des exemples de rénovations et des ouvrages pour vous aider à définir vos exigences en contactant :

- le centre de documentation du C.A.U.E.*
- le réseau des espaces info-énergie*

DÉFINIR LES COÛTS À INTÉGRER DANS VOTRE BUDGET

// Pensez en coût global

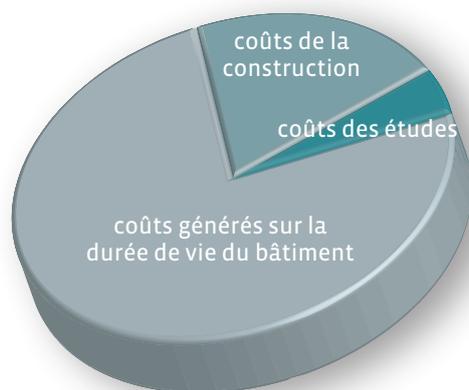
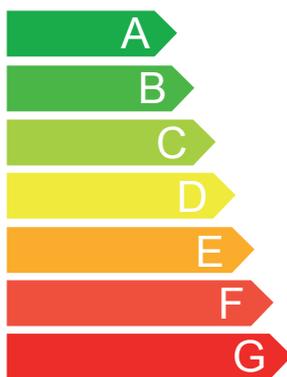
Dans une démarche de développement plus durable, pensez en coût global, c'est-à-dire faites des choix au regard des coûts générés tout au long de la vie du bâtiment (coût d'entretien, de mise aux normes, de transformation, de chauffage, d'électricité, d'eau, etc.) autant que les coûts des travaux initiaux.

// Prenez en compte tous les coûts initiaux

- coût des diagnostics techniques si nécessaires,
- coût des missions de l'architecte et des bureaux d'études (étude de sol, étude thermique, étude de stabilité),
- coût de la remise aux normes des réseaux (eau, électricité etc) en demandant des devis auprès des concessionnaires,
- coût des travaux de construction au regard des niveaux de performances et des finitions,
- coût du prêt,
- coût de l'assurance « dommage-ouvrage ».

// Sollicitez des aides financières

- pour connaître les aides existantes (Contactez les espaces info-énergie*),
- pour les aides pour l'amélioration de l'habitat (Contactez l'A.Na.H.*, l'A.D.I.L.57*),
- pour les aides locales en lien avec les économies d'énergie et les énergies renouvelables (contactez votre mairie, votre communauté de communes ou d'agglomération).



LE COÛT GLOBAL

EN SAVOIR +

Ressources documentaires
du CAUE

- **La rénovation écologique**, édition Terre vivante
- **Rénover en basse consommation**, l'inédite
- **La guide de l'habitat sain**, médiéco
- **La maison des négaWatts**, édition Terre vivante



avant



après

DÉFINIR LE PROJET GLOBAL AVEC UN CONCEPTEUR

// Vous le concevez seul

Si vous êtes seul à concevoir votre projet, veillez à prendre le temps de le définir globalement pour assurer une bonne cohérence entre tous les travaux. Ensuite, vous déciderez, en fonction de votre budget, de l'ordre de réalisation des différents travaux sur le moyen et le long terme. Un architecte du C.A.U.E.* peut vous aider à définir les travaux prioritaires.

// Vous confiez la conception à un professionnel

Au vu de la complexité technique et des multiples paramètres à intégrer pour la rénovation, nous vous conseillons de confier la conception à un architecte qui vous apportera ses compétences pour :

- un projet nécessitant une conception architecturale d'ensemble (un logement dans une grange par exemple),
- un projet qui modifie l'aspect extérieur de l'habitation (modification des ouvertures),
- un projet de réorganisation spatiale intérieure,
- un projet de restauration douce du patrimoine existant reprenant les mêmes matériaux et techniques (un architecte ayant une sensibilité au patrimoine et éventuellement des références en la matière),
- un projet d'extension ou d'intervention plus contemporaine sur l'existant (un architecte dont d'autres projets vous plaisent),
- un projet de surélévation en ossature et bardage bois (un architecte, s'il peut vous montrer des références en ossature bois vous permet de juger si son expression architecturale vous convient).

L'architecte vous proposera un projet global permettant d'atteindre un équilibre entre rénovation thermique, préservation du patrimoine et création architecturale contemporaine. L'architecte vous apportera ses compétences, son expérience et sa garantie professionnelle (assurance).

Pour un projet nécessitant des solutions purement techniques très ciblées qui ne touchent pas l'architecture du bâtiment, vous pouvez consulter un professionnel (un bureau d'études ou un maître d'œuvre) tout en veillant à ce qu'il soit en capacité de proposer différentes solutions techniques sans en privilégier une pour des raisons commerciales.

RECOURIR À UN ARCHITECTE

Le recours à l'architecte est obligatoire pour tout projet sauf pour des constructions inférieures 170 m² de surface de plancher en additionnant la surface existante et celle de l'extension.

RETENIR L'ARCHITECTE QUI VOUS CONVIENT

Contactez plusieurs architectes, exposez votre projet de rénovation, vos besoins, vos exigences et votre budget. Chacun pourra vous montrer ses réalisations et exprimer sa vision pour votre projet. Ensuite vous pourrez choisir celui qui convient le mieux.

DÉFINIR QUELLES MISSIONS CONFIER À UN ARCHITECTE

En fonction de votre rénovation, c'est à vous de définir quelles missions vous souhaitez confier à un architecte.

// Confiez des études de faisabilité

L'architecte vérifie la constructibilité de l'opération au regard des règles d'urbanisme, établit une esquisse du projet sous forme de document(s) graphique(s) sommaire(s), évalue le budget de l'opération, vérifie la faisabilité de l'opération.

// Confiez des études d'avant-projet

L'architecte arrête en plans, en coupes et en façades les dimensions de l'ouvrage, précise son aspect, justifie les solutions techniques retenues, détermine les surfaces de tous les éléments du programme et établit la notice descriptive précisant la nature des matériaux.

// Confiez le dossier de permis de construire

L'architecte élabore le dossier de Permis de construire et suit l'instruction du Permis de construire.

// Confiez les études de projet

L'architecte précise par des plans, des coupes et des élévations, les formes des différents éléments de la construction, la nature et les caractéristiques des matériaux et les conditions de leur mise en œuvre. L'architecte détaille les ouvrages par corps d'état.

// Confiez la rédaction des contrats et le suivi des travaux

L'architecte vous assiste pour la rédaction des contrats de travaux et pour le choix des entreprises. Il coordonne le travail des entreprises et assiste à la réception des travaux.

DÉPOSER UNE DEMANDE DE TRAVAUX

En fonction de la nature des travaux envisagés, il s'agit de déposer une déclaration préalable, une demande de permis de construire ou de démolir, en mairie.

* Retrouvez leurs coordonnées complètes sur la fiche information « coordonnées utiles »

**POUR UN CONSEIL
INDIVIDUALISÉ
SUR VOTRE PROJET
CONTACTEZ LE
CONSEIL
D'ARCHITECTURE,
D'URBANISME ET
DE L'ENVIRONNEMENT
DE LA MOSELLE**

CAUE

2 rue Jeanne d'Arc
BP 30001 Scy-Chazelles
57161 Moulins-les-Metz Cedex
tél. : 03 87 74 46 06
fax : 03 87 74 75 74
email : contact@caue57.com
www.caue57.com