

Construire, réhabiliter ou étendre une maison

Réaliser son programme

« Il n'y a pas de création possible sans contraintes... sans que le projet soit clairement et préalablement exprimé. »

(Alain SARFATI)

Une tâche préalable essentielle

Après s'être assurée de ses capacités financières, l'une des premières tâches essentielles de la personne souhaitant faire construire, réhabiliter ou étendre une maison consiste à définir son programme. Un programme a pour but de décrire les objectifs que doit atteindre la future construction. Plus celui-ci sera précis, plus le concepteur aura de chance de répondre correctement à la demande. Un programme peut se décomposer en trois parties : l'approche technique, les exigences qualitatives et l'enveloppe financière.

Le programme technique :

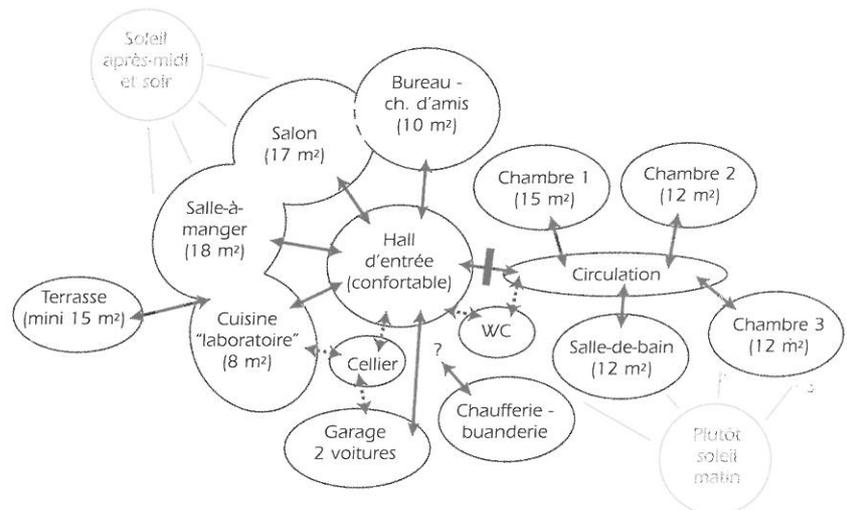
Il s'agit de définir :

- le **nombre de pièces** à intégrer dans le bâtiment,
- leurs **natures** (chambres, salle à manger, garage...),
- leurs **tailles** indicatives (exprimées en surface ou en dimensions)
- et les **liaisons** directes ou indirectes entre elles.

A ce sujet, le dessin, même sommaire, d'un organigramme (cf. schéma ci-dessous) permettra de bien faire comprendre au concepteur le fonctionnement envisagé.

- Il est également utile d'intégrer à ce stade la description des espaces extérieurs (aire de stationnement, terrasse, jardin d'agrément, potager...), les équipements sanitaires souhaités, les rangements, etc.

Exemple d'un organigramme de maison



Les exigences qualitatives :

On résume trop souvent un programme à sa partie technique. Or les exigences qualitatives sont au moins aussi importantes. Faire l'effort de les exprimer réduit le risque de déception au moment de la conception du projet. Ainsi, dès lors qu'elles représentent une réelle envie, toutes sortes d'indications peuvent enrichir la demande. Exemples :

- Quelles **ambiances** souhaitées (lumière, ensoleillement, chaleur, acoustique, matières, couleurs...) et dans quelles pièces ?
- Un **travail sur les vues** est-il nécessaire ? (Que voir et d'où ? De quelles vues veut-on se protéger ? Que veut-on entrevoir ?...)
- Les espaces peuvent-ils être conçus selon une **hiérarchie**, de façon à accorder plus de soin à certains et plus d'économie à d'autres ?

- Quels sont les **parcours** qui seront les plus utilisés ? Quelle qualité leur conférer ?
- Quelles **pratiques particulières** doit également permettre la maison ? (Cuisiner en surveillant les enfants dans le salon, faire de la musculation dans la salle de bains, accueillir plusieurs jours une quinzaine de personnes une fois par an...)
- Quelle **représentation** veut-on donner de sa maison ? C'est-à-dire, que montrer de sa maison aux hôtes, aux visiteurs non intimes, aux voisins, aux passants... ?

► Le travail de programmation peut être enrichi de références qui permettront au concepteur de mieux appréhender les envies du commanditaire. Il est intéressant, par conséquent, de photographier, découper dans des magazines, photocopier dans des livres ou autres les projets, les espaces intérieurs et extérieurs, les détails d'architecture, etc. qui plaisent. Sans être des éléments à copier, ces références constitueront de précieuses indications pour le maître d'œuvre.

L'enveloppe financière :

La définition de l'enveloppe financière est un préalable incontournable à la conception du projet. Le budget total d'une opération comprend :

- l'**achat du terrain**, le cas échéant ;
- les **études préalables** (études de sol, géomètre...)
- le coût de **conception du projet et de suivi des travaux** (honoraires de l'architecte ou autre maître d'œuvre — coût inclus dans le montant des travaux chez les constructeurs de maisons individuelles) ;
- la **réalisation des travaux** (tous corps d'état, y compris démolitions éventuelles, terrassement, branchements...) ;
- le **contrôle des travaux** (réalisé par un Bureau de contrôle) ;
- l'**assurance dommage-ouvrage** (obligatoire) ;
- les **taxes** (Taxe locale d'équipement, Taxe départementale des espaces naturels sensibles, Taxe départementale pour le financement des C.A.U.E., Participation pour voie et réseaux).
- et une petite **réserve pour les imprévus**.

En conclusion

La réalisation d'un programme est un véritable travail que seul le maître d'ouvrage — c'est-à-dire le commanditaire et financeur des travaux — peut réaliser. Il doit être **précis et à la fois ouvert** aux propositions du maître d'œuvre. Attention : **un programme donne des objectifs, non des solutions**. Celles-ci viendront du travail du concepteur qui cherchera le meilleur compromis entre les besoins exprimés par le maître d'ouvrage, les contraintes du terrain et du paysage dans lequel il s'insère, les exigences techniques et esthétiques.

Conseils et renseignements pratiques

Consultez le site Internet et les architectes conseillers du C.A.U.E. de Meurthe-et-Moselle pour un conseil indépendant et gratuit :

Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

- 48 rue du Sergent Blandan – C.O. 19 – 54035 NANCY CEDEX – Tél. : 03 83 94 51 78
Mél : caue@caue54.cg54.fr
Site Internet : caue54.com

Vous pouvez également évaluer votre capacité budgétaire avec l'A.D.I.L. de Meurthe-et-Moselle :

- **Association départementale d'information pour le logement**
48 rue du Sergent Blandan – C.O. 19 – 54035 NANCY CEDEX – Tél. : 03 83 27 62 72
Site Internet : anil.org