



La construction séduit

L'idée nous traverse tous un jour l'esprit et pourtant, nous sommes peu à sauter le pas. Faire construire sa villa est en effet souvent perçu comme un processus long, compliqué et semé d'embûches. L'approche laisse toutefois rêveurs beaucoup de futurs propriétaires qui pourront ainsi réaliser leurs projets en construisant un logement à leur image.

En comparaison à l'achat d'un objet existant, créer son bien immobilier de A à Z, permet d'éviter de faire des concessions et de prendre le temps de personnaliser au mieux son futur logement en définissant les surfaces des pièces, leur emplacement, leur aménagement, leur agencement, (...). Si l'implication conséquente à prévoir pour un tel projet et le délai d'attente relativement long imposé jusqu'à la livraison du bien peuvent rendre réticentes certaines personnes, en règles générales, c'est surtout la mise en place du projet et l'idée de coûts importants qui inquiètent. Un projet de construction se déroule en trois étapes distinctes où le propriétaire tient un rôle central: l'achat du foncier, la planification et la construction. Pour un bien similaire, construire soi-même sera gagnant en termes de coûts du fait que la part de bénéfices du promoteur

ne fera pas partie du plan financier contrairement à un projet clés en mains. En achetant un objet existant, les marges seront aussi intégrées au prix final et les éventuels aménagements complémentaires entraîneront par ailleurs des frais à comptabiliser en sus. Si les coûts liés à la construction d'une villa peuvent être relativement semblables selon les entreprises et les régions, le prix du mètre carré de terrain peut quant à lui sensiblement varier et selon la situation, même largement dépasser les coûts de réalisation. Le prix final de la maison dépendra donc souvent de ce facteur. Il va de soi que les personnes disposant déjà en patrimoine d'une parcelle constructible, seront plus facilement tentées par l'expérience dans la mesure où elles réaliseront ainsi de véritables économies. A noter également qu'en acquérant un terrain à bâtir en

vue d'une réalisation, les frais d'achat usuels seront calculés sur le prix du foncier et non sur la valeur totale de la maison terminée à contrario d'un achat classique, ce qui constitue aussi un gain supplémentaire considérable.

Compétent et spécialisé

N'oublions toutefois pas qu'en entreprenant un projet de construction, le futur propriétaire assume également tous les risques et surcoûts pouvant découler, par exemple, d'un problème lors de la réalisation des travaux ou d'une planification financière erronée. Les cas les plus extrêmes surviennent lors d'une faillite d'une société chargée de l'exécution des travaux ou de l'entreprise générale elle-même! Un projet de construction se doit donc d'être bien réfléchi, correctement planifié et justement chiffré afin que son exécution se déroule au mieux. Il est ainsi évidemment conseillé de faire



appel à des professionnels compétents et spécialisés. Si l'entreprise générale est déterminante dans la réalisation des travaux, c'est surtout l'architecte qui aura une influence concrète quant au bon aboutissement du projet. Ce dernier intervient dès le départ en réalisant notamment les plans qui seront soumis à l'enquête publique. Il se charge ensuite de toute la planification ainsi que du suivi de l'exécution jusqu'à la livraison du bien. Le spécialiste conseille également les futurs propriétaires dans leurs choix de matériaux et d'équipement. Il est effectivement difficile pour un particulier de privilégier, par exemple, un système de chauffage plutôt qu'un autre ou de choisir un type d'isolation spécifique alors que le professionnel pourra clairement faire valoir les avantages et inconvénients de chaque aménagement ainsi que d'en préciser l'impact financier. Comme le relève Monsieur Nilton Guerreiro, architecte et administrateur du bureau d'architecture ANG à Prilly,

«l'enjeu principal lors de la réalisation d'une villa est de rendre viables les idées du client, de les adapter à la réalité tout en s'accordant aux contraintes environnementales, juridiques ainsi que matérielles et ce, en respectant l'estimation préalable des coûts. L'architecte doit bien entendu trouver la parfaite adéquation entre enveloppe budgétaire et souhaits de construction tout en défendant les intérêts de son client. Il se charge de l'aiguiller dans ses choix et démarches en l'écoutant, en le conseillant et en analysant ses besoins à chaque étape du projet». En outre, le professionnel intervient durant toutes les phases de la réalisation et son approche garantit des économies en termes de temps et d'argent. Pour Monsieur Guerreiro, «le contact humain est aussi un point central dans tout projet de construction. L'architecte doit apprendre à connaître son mandant en lui garantissant un climat de confiance pour que chacun de ses choix se fasse dans les meilleures conditions en vue de la réalisation future pour que le rendu coïncide avec la vision de départ. Une solution peut être apportée à chaque situation dès le moment où l'approche est mûrement réfléchie, que les décisions sont prises après étude des différentes options et que le projet est maîtrisé dans sa globalité.» Construire sa maison soi-même peut donc s'avérer gagnant tout en offrant une multitude de possibilités d'aménagements aux futurs propriétaires. Ces derniers occuperont une place déterminante à chaque stade de leur projet immobilier et auront avantage à pouvoir compter sur l'appui de professionnels compétents et à l'écoute de leurs objectifs. ■

Laurent Pannatier, Proximo Sàrl,
www.proximo.ch

