

# Entreprendre

## Spécial Bordeaux

www.entreprendre.fr

2€  
90



**BORLOO**  
peut-il <sup>P.8</sup>  
revenir ?  
par Hervé Morin <sup>P.154</sup>  
et Robert Lafont

**VIVACY**  
LABORATOIRES <sup>P.46</sup>  
Une réussite  
de toute beauté

QUI EST BRUNO LEDOUX ?  
Le millionnaire  
de **Libération**  
<sup>P.24</sup>

# Spécial BORDEAUX

## Les secrets de ceux qui réussissent

### Bien vivre et prospérer en Gironde

**IMMOBILIER**  
Que faut-il faire ?  
<sup>P.158</sup>



**EXCLUSIF**  
**Pierre  
Gattaz**

« Nous voulons  
redresser  
le pays »



L 12936 - 280 - F. 2,90 € - RD

**Lafont  
presse**

www.lafontpresse.fr ISSN 1155-3333 QR - 5-A-FS - CANVA - 7,90 \$ca - PORTYS - 3,9 € - MAR - 40 DH - N CALA - 1100 cop - POLYS - 1100 cop - TOR 4,9 ind - MAYA - 4,4 €

malfaçons dont il peut être tenu pour responsable (loi sur l'assurance construction n°78-12 du 4 janvier 1978), la réception des travaux constituant le point de départ des responsabilités de l'architecte et des garanties décennale, biennale et de parfait achèvement.

Ainsi, la garantie décennale est valable 10 ans après les travaux et garantit tous les dommages et malfaçons qui compromettent la solidité de l'habitation ou la rendent impropre à l'usage auquel elle est destinée. Lorsque le dommage provient d'une erreur de conception de l'architecte, c'est son assurance qui prend le coût des travaux en charge. En revanche, lorsqu'il est prouvé que les malfaçons sont liés à l'entreprise, c'est la sienne qui entre en jeu. La garantie biennale, également appelée «garantie de bon fonctionnement», est valable jusqu'à 2 ans après la réception des travaux. Elle concerne les menus ouvrages (portes, fenêtres, volets, revêtements, tuyauteries, canalisations, cloisons...). «Les missions confiées à un architecte doivent faire l'objet d'un contrat écrit, indiquant clairement ses obligations, l'étendue de sa mission, les modalités de sa rémunération, le mode de règlement des honoraires, les délais précis qu'il doit respecter...».

S'il est difficile de prévoir le temps nécessaire à la réalisation d'une maison, son avancée dépendant de sa taille, de l'importance des travaux, du degré de finition souhaité, il est cependant impératif de fixer avec l'architecte un calendrier



## «Gérer un chantier, c'est résoudre les problèmes les uns après les autres»

**Comment répondez-vous aux attentes de vos clients ?**

**Julien Vincent :** *Nous établissons une relation de confiance, dans laquelle chacun apprend à se connaître au fur et à mesure du projet. C'est une aventure humaine toujours agréable. Grâce à plusieurs entrevues, nous nous adaptons à la personnalité du client, selon ses goûts, son mode de vie, ses besoins...*

**Comment vos clients suivent-ils l'évolution du chantier ?**

**JV :** *En général, nous leur demandons de nous laisser faire. Gérer un chantier, c'est résoudre les problèmes les uns après les autres et, souvent, cela inquiète les propriétaires. Nous organisons cependant des visites aux étapes clés du chantier et nous leur envoyons également des reportages photos ou vidéos. Nous*

*préférons néanmoins qu'ils aient la surprise !*

**Quel est l'avantage de construire en bois ?**

**JV :** *Les chantiers sont plus rapides, plus rentables et plus propres. Le bois stocke du carbone alors que le béton en dégage. Construire en bois, c'est plus silencieux, il n'y a pas de marteaux-piqueurs, moins de poussières. Pour autant, une maison en bois,*



**Julien Vincent,**  
agence  
WhyArchitecture

*ce n'est pas forcément une façade «boisée» ! Certaines habitations présentent seulement une ossature bois et un habillage de métal ou d'enduit. Surtout, on peut tout faire avec le bois, ce qui nous offre une immense marge de manœuvre.*

recensant chaque phase de réalisation dès la signature du contrat. En général, il faut compter 3 à 4 mois d'études pour l'élaboration d'une maison et un peu moins pour un appartement, de 2 à 8 mois pour les autorisations administratives (permis de démo-

**AU MOMENT DU DÉMARRAGE DU CHANTIER, L'ARCHITECTE DOIT AVOIR TOUCHÉ 68% DE SES HONORAIRES.**

lire et permis de construire), 2 mois pour la consultation des entreprises par l'architecte, 3 à 6 mois pour un chantier d'appartement en rénovation totale et 6 mois à 1 an et plus pour une maison.

### Les goûts et les couleurs...

Avec 27.000 architectes répertoriés en France, pas

facile de choisir. «Le plus simple est de consulter les 4 à 5 agences situées près de chez soi ou proche du futur chantier, en vérifiant que l'architecte est bien inscrit à l'Ordre», conseille Catherine Jacquot. Le suivi d'exécution, les échanges et les déplacements, qui peuvent être facturés, s'en trouvent facilités. Pour arrêter son choix, le mieux est ensuite de consulter le «book» histoire de se faire une idée de ses références, et d'avoir un premier entretien. «Il est indispensable que la relation entre l'architecte et ses clients soit fondée sur l'entente et la confiance».

Enfin, les tarifs des architectes n'étant pas réglementés, les honoraires varient entre 10 et 15% hors taxes du coût total des travaux selon le type de projet

et sa complexité, la surface à construire ou à rénover, les services demandés (conseil, démarches, suivi des travaux...). Néanmoins, il est impossible de connaître le montant exact du projet tant que les entreprises consultées n'ont pas présenté leur devis. C'est pourquoi une clause du contrat d'architecte peut stipuler que si le coût de réalisation dépasse une marge dite «de tolérance» entre le montant estimé des travaux et le prix total réel, la rémunération de l'architecte initialement prévue est diminuée. Faire appel à l'architecte c'est avant tout déléguer toutes les étapes d'un projet à un professionnel, bénéficier de son réseau d'entreprises pour des prix compétitifs... et s'éviter un véritable parcours d'obstacles.

● Zoé Lauwereys