



Un architecte pour mon projet

Fiche éditée en janvier 2022.

LE RECOURS À UN ARCHITECTE

L'architecte est un professionnel du bâtiment qui peut vous aider dans la **définition et l'exécution de votre projet**. C'est ce qu'on appelle la maîtrise d'œuvre. Travailler avec un architecte, c'est garantir un projet sécurisé et une plus-value non négligeable puisqu'il apporte tout au long de sa mission, des solutions ingénieuses aux nombreuses contraintes que pourra rencontrer votre projet : économiques, environnementales, urbaines, structurelles, techniques, administratives... Dans certains cas, le recours à un architecte pour la réalisation ou la rénovation d'un ouvrage, est obligatoire. **Dans quel cas doit-on obligatoirement recourir à un architecte ?** (hors projets d'exploitations agricoles)

Pour **les personnes morales** (groupement de personnes physiques réunies pour accomplir quelque chose en commun : entreprises, SCI, associations...), quel que soit le projet de construction.

Quand vous construisez un bâtiment (autre qu'agricole) comme une maison individuelle, dont la surface de plancher est **supérieure à 150 m²**.

Quand vous agrandissez une construction existante et que la surface de plancher ou l'emprise au sol après travaux **dépassent 150 m²**.

Pour info : Le projet architectural d'une demande de Permis de Construire (PC) doit avoir été conçu par l'architecte en question. Des documents simplement signés et tamponnés équivalent à une signature de complaisance, qui, même rémunérée, fait encourir à l'architecte, des sanctions pénales et une radiation temporaire de l'Ordre des architectes et désigne le client, maître d'ouvrage complice de l'infraction.

Ce document présente les différentes missions de l'architecte au cours de l'élaboration de votre projet. Vous pourrez obtenir des informations supplémentaires sur le site de l'ordre des architectes :

www.architectes.org

LES MISSIONS DE L'ARCHITECTE

Mission partielle
«**esquisse**» qui relève
davantage de la
vision et du conseil.

PRE

Mission partielle
«**permis de construire**»
plans + demande de
PC/ DP.

PRE - APS - APD
DP - PC

Mission partielle
«**étude de projet**»
plans + demande de PC
+ documents techniques
du projet. Ne se charge
pas des travaux.

PRE - APS - APD
DP - PC - PRO - DCE

Mission de maîtrise
d'œuvre complète :
conception + suivi des
travaux.

PRE - APS - APD
DP - PC - PRO
DCE - EXE
DET - AOR

PRE : ÉTUDES PRÉLIMINAIRE : FAISA, DIAG ET ESQ

APS : AVANT- PROJET SOMMAIRE

APD : AVANT- PROJET DÉFINITIF

DP - PC : DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME

PRO : ÉTUDES DE PROJET

DCE : DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES

EXE : ÉTUDES D'EXÉCUTION

DET : DIRECTION DE L'EXÉCUTION DES TRAVAUX

AOR : ASSISTANCE AUX OPÉRATIONS DE RÉCEPTION

LA RÉMUNÉRATION DE L'ARCHITECTE

La base du métier d'architecte est de conseiller et de représenter la maîtrise d'ouvrage. Afin de prescrire des solutions qui vont dans l'**intérêt exclusif du client**, l'architecte n'est rémunéré que par son client et doit déclarer tout lien d'intérêt avec un autre acteur du bâtiment. Cette indépendance différencie le rôle de l'architecte de celui d'un constructeur.

Il existe différents types de rémunérations en fonction de ce qui est demandé, de l'échelle du projet et aussi en fonction de la situation géographique, de l'expérience et de la spécialisation du professionnel

- une rémunération à l'heure pour une mission ponctuelle ou une étude de faisabilité,
- une rémunération forfaitaire pour des missions moyennes,
- un taux d'honoraire (en moyenne 13%) du montant total des travaux pour une missions plus importante, souvent la mission de maîtrise d'œuvre complète.

LE DÉTAIL DES MISSIONS

PRE | ÉTUDES PRÉLIMINAIRES FAISA + DIAG + ESQ

Cette première phase constitue une étude de faisabilité au terme de laquelle vous êtes libre de poursuivre ou non la mission. Ces études permettent de délimiter le projet et de poser les premières idées. Pendant cette phase, l'architecte travaille particulièrement sur :

- L'analyse du programme ou l'aide à l'établissement du programme.
- Examen de vos **souhaits et besoins** : usages, technique constructive, esthétique...
- Une rapide étude de faisabilité (FAISA)
- Relevé et diagnostic (DIAG) avec création de documents représentant le contexte du terrain ou **bâtiment existant**.
- Collecte des informations auprès des services urbanistiques et autres administrations impliquées afin de connaître les **règles urbaines** applicables à votre projet.
- Esquisse (ESQ), souvent sous forme de croquis, représentant la première traduction graphique du programme que vous avez établis.
- **Estimation budgétaire** sommaire et provisoire de l'enveloppe globale du projet avant la formalisation de votre accord.

Fin de cette première collaboration : paiement des honoraires dus.

- Poursuite de la collaboration.

APS | LES ÉTUDES D'AVANT PROJET (AVP) AVANT-PROJET SOMMAIRE

Suite aux études préliminaires, l'architecte travaille sur la conception générale de votre projet afin d'arrêter les dimensions et son aspect général :

- Recherche d'informations complémentaires : méthode constructive, isolation, chauffage...
- Estimation sommaire du coût des travaux.
- Réajustement du programme vis à vis des deux dernières données.
- Remise d'une version plus avancée du projet où les dimensions principales et la volumétrie sont définies : intégration du projet à son environnement, esthétique générale du projet (niveaux, façades, matériaux, couleurs, quantification des surfaces...) et une estimation globale plus précise)

Formalisation de votre accord ou arrêt de la convention .

APD | LES ÉTUDES D'AVANT PROJET (AVP) AVANT-PROJET DÉFINITIF

Cette phase permet d'aboutir à votre projet final et a pour objectif de :

- Fixer les dimensions finales du projet pour réaliser le plan masse, les coupes et façades.
- Rédiger la notice descriptive des travaux.
- Présenter les solutions techniques retenues ainsi que le choix des matériaux.

DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME :

DP | DÉCLARATION
PRÉALABLE

PC | PERMIS DE
CONSTRUIRE



voir fiche dédiée



voir fiche dédiée

L'architecte constitue le dossier de déclaration préalable ou de permis de construire afin que le service urbanisme de la mairie ou de la Communauté de Commune dont vous dépendez puisse vérifier que votre projet respecte les règles d'urbanisme en vigueur. Le service urbanisme dispose de 2 mois à 4 mois pour rendre sa réponse. Une fois la demande validée, l'architecte procède à l'affichage réglementaire sur site. Toute personne contestant la validité de cette autorisation, a deux mois à partir de cet affichage, pour se présenter. Il s'écoule donc entre 4 à 6 mois entre le dépôt du dossier et le démarrage des travaux.

PRO | LES ÉTUDES DE PROJET

Cette phase permet de concevoir le bâtiment dans le détail.

- Préparation de plans, coupes, élévations et façades détaillé afin d'assurer la bonne compréhension de l'ensemble du projet.
- D'établir un coût prévisionnel des travaux composés par corps d'état.
- Préciser les tracés des alimentations et évacuations de tous les fluides.
- Déterminer le délai global de réalisation de l'ouvrage.

DCE | LE DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES

L'architecte décide avec vous du mode de consultation des entreprises (entreprise générale, entreprises séparées, groupement d'entreprises...) et établit le dossier de consultation des entreprises, qui comprend :

- Le CCTP : cahier des clauses techniques particulières, qui décrit les travaux à effectuer et précise les matériaux à utiliser afin d'obtenir les devis des entrepreneurs.
- Le CCAG : cahier des clauses administratives générales, qui décrit les « règles du jeu » à respecter pour le chantier.
- Des éléments graphiques permettant aux entrepreneurs de comprendre et de bien réaliser votre projet. Par exemple : plan de calepinage, chemins électriques...

= **Lancement de la consultation** afin de choisir les meilleures offres. Souvent, les architectes consultent des entreprises avec qui ils ont déjà travaillé afin de faciliter le suivi de chantier.

EXE | ÉTUDES D'EXÉCUTION

Cette étape permet la réalisation du chantier. Pendant cette phase, l'architecte développe :

- Le calendrier du chantier
- Les détails constructifs aux échelles appropriées
- Les devis

DET | DIRECTION DE L'EXÉCUTION DES TRAVAUX = SUIVI DE CHANTIER

La fréquence des visites de l'architecte sur le chantier dépend des différentes phases et de la complexité de leur réalisation, mais généralement, l'architecte se rend une fois par semaine sur place. Il a comme mission de :

- Diriger et organiser les réunions de chantier.
- Rédiger des comptes rendus de ces réunions.
- Vérifier la conformité des travaux au plans , prescriptions et au permis d'urbanisme délivré.
- S'assurer de l'avancement des travaux : présences, commandes...

Attention ! Pour le chantier, vous devez souscrire une assurance dommage-ouvrage qui est obligatoire pour tout maître d'ouvrage. Elle permet la réparation des malfaçons indépendamment de la recherche de responsabilité et est valable pendant 10 ans après la réception des travaux.

AOR | ASSISTANCE AUX OPÉRATIONS DE RÉCEPTION

À l'issue des travaux, l'architecte doit vous assister dans les opérations de réception des ouvrages en :

- Organisant des visites des travaux avant leur réception avec procès-verbaux: ce sont les OPR.
- Organisant la réception des ouvrages de chacune des entreprises. La réception des travaux marque le début des garanties des entreprises, de l'architecte, et de l'assurance dommage ouvrage. Celle-ci doit être constatée par procès-verbal établi conjointement avec l'architecte. Ce dernier procède ainsi à la clôture des comptes et peut retenir des pénalités aux entreprises pour des retards ou des malfaçons.

Finalement, l'architecte devra transmettre la déclaration du bon achèvement des travaux à la mairie.

AVERTISSEMENT

Ce document s'adresse aux porteurs d'un projet de construction ou de rénovation. Pour toute information supplémentaire, vous pouvez consulter :

> **Le CAUE du Finistère**

02 98 98 69 15

contact@caue-finistere.fr

www.caue-finistere.fr

Si vous souhaitez un rendez-vous avec un architecte-conseil du CAUE, toutes les informations sur les différentes permanences se trouvent sur l'affiche au dos de ce document.