



Le projet d'architecture pour maîtrise d'ouvrage privée

1. Définir le programme

- définir les besoins
- définir les envies
- estimer les surfaces
- évoquer les contraintes (temps, besoins particuliers,...)

2. Définir le budget (hors achat de biens et/ou terrain)

- Établir un projet avec la banque : de combien disposez-vous pour les travaux ?
- Prendre en compte les honoraires de l'architecte si vous faites appel à ellui.
- Avoir en tête que le projet nécessitera peut être une étude de sol ou l'intervention d'un ou plusieurs bureaux d'études spécialisés selon le projet.
- Se renseigner sur la taxe d'aménagement de sa commune : La taxe d'aménagement est un impôt perçu par la commune et le département sur toutes les opérations soumises à permis de construire ou d'aménager ou à déclaration préalable de travaux. Le montant de la taxe est calculé en fonction de la valeur forfaitaire au m² de la construction avec la formule suivante :
(surface taxable x valeur forfaitaire x taux communal ou intercommunal) +
(surface taxable x valeur forfaitaire x taux départemental)

Le calcul du montant de la taxe d'aménagement dépend de la nature du projet. Des simulateurs en ligne permettent d'estimer et provisionner le montant de la taxe d'aménagement.

- Budgétiser l'assurance dommages ouvrage*

** L'assurance dommages-ouvrage (DO) rembourse la totalité des travaux de réparation des dommages couverts par la garantie décennale des constructeurs. ... Cependant, elle peut couvrir les réparations des dommages qui relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils ont fait l'objet de réserves à la réception de travaux. En pratique, votre assureur avance le montant des travaux puis se retourne contre le professionnel concerné pour récupérer cette somme.*

L'assurance dommages-ouvrage couvre les risques suivants :

- *Les vices de construction qui menacent la solidité du bâtiment (effondrement de la toiture, fissures importantes des murs...),*
- *Les dommages qui rendent la construction inhabitable (rupture des canalisations, panne du chauffage central...).*

A noter : L'assurance dommages-ouvrage ne s'applique pas dans le cas de réparations rendues nécessaires par le vieillissement du bâtiment, pour des objectifs d'embellissement ou encore pour des sinistres accidentels tel qu'incendie ou dégât des eaux.

- Si le projet se trouve dans une copropriété et que des éléments du projet font également partie des communs ou d'une partie privative, un huissier devra venir faire un constat de l'état avant travaux. Cela évite que des dégradations présentes avant les travaux ne vous soient imputées. Le montant de la prestation est défini par l'huissier en fonction de la surface à constater.

3. Faire un état des lieux

- fournir les diagnostics réalisés lors de la vente (diagnostic énergétique, plomb, amiante,...)
- fournir les documents d'urbanisme (PLU, PLU i, PLU H, plan de zonage, etc..)

- le diagnostic des pathologies : sur une maison ancienne, un diagnostic peut s'avérer très utile pour comprendre les pathologies du bâtiment (si il présente des fissures ou des remontées d'humidité par exemple), il peut être réalisé par l'architecte ou un expert selon les pathologies décelées
- le relevé : réalisé par l'architecte ou un géomètre, il sert de base de travail pour le projet, sa précision est indispensable pour une conception de qualité et un chantier réussi.

4. Dessiner le projet

Le dessin d'un projet se réalise pas à pas, chaque phase est l'occasion d'aller plus loin dans les détails constructifs et d'affiner le budget travaux. Chaque rendez-vous de présentation de phase sera suivi d'une période de réflexion pour la maîtrise d'ouvrage afin de prendre le temps qu'il faut pour faire les bons choix.

L'esquisse (ESQ)

L'architecte réalise une première esquisse en fonction des différents paramètres liés au terrain, aux options de la construction envisagée par le maître d'ouvrage et de ses contraintes financières. Cette esquisse initiale permet une ou deux première-s visualisation-s du projet inséré dans le site. En cas de réhabilitation ou de rénovation de bâtiment existant, l'architecte fournit également son étude de diagnostic technique et architectural pour réaliser la modification souhaitée et les travaux requis.

L'avant-projet (AVP)

Suite aux études préliminaires, l'architecte travaille sur la conception générale de votre projet. L'avant-projet sommaire constitue donc une première version de votre projet final. Au cours de cette étape, l'architecte et vous échangez autour de ses propositions de plans. Profitez-en pour partager vos inspirations, vos goûts, et vos désirs avec l'architecte lors de cette étape du projet !

Il a pour objectif de :

- fixer les dimensions finales de l'ouvrage (plans de masse, coupes et façades),
- justifier les solutions techniques retenues,
- préciser les matériaux choisis,
- proposer une première estimation financière des travaux

La demande de déclaration préalable de travaux ou de permis de construire (DCP)

Certains types de travaux nécessitent une validation de la mairie de la commune où va se dérouler le chantier. Cette obligation légale permet à la mairie de vérifier que votre projet respecte les règles d'urbanisme en vigueur.

- Une demande de déclaration préalable de travaux est requise pour des travaux d'aménagement de faible importance, comme par exemple le remplacement d'une fenêtre.
- Une demande de permis de construire est exigée pour des travaux de grande ampleur, comme par exemple une extension.

L'architecte constitue le dossier de demande de déclaration préalable des travaux ou de permis de construire, puis le dépose en mairie. Celle-ci dispose de 2 mois pour rendre sa réponse. Une fois la demande validée, l'architecte procède à l'affichage réglementaire sur site. Les tiers (le plus souvent, les voisins) ont 2 mois à partir de la date d'affichage sur site pour contester la validité du permis de construire ou de la déclaration préalable. Dans la plupart des cas, il s'écoule donc 4 mois entre le dépôt du dossier en mairie et le démarrage des travaux !

Le dossier de consultation des entreprises (PRO-DCE)

Une fois les plans arrêtés et les éventuelles autorisations accordées, l'architecte établit le dossier de consultation des entreprises. Celui-ci comprend :

- Des plans plus détaillés au 1/50e

- Un carnet de détails constructifs et des éléments graphiques permettant aux entrepreneurs de comprendre votre projet. Ces éléments sont par exemple les plans de faux-plafond, l'implantation des équipements électriques, ou encore le calepinage de sol (assemblage de pierres dans un ordre particulier).
- Le cahier des clauses techniques particulières (CCTP) décrivant les travaux à effectuer par corps d'état et précisant les matériaux à utiliser. Il permet aux entrepreneurs de rédiger des devis fiables.
- Le cahier des clauses administratives générales (CCAG), c'est-à-dire les « règles du jeu » à respecter sur le chantier (dates des différents règlements, règles de sécurité à respecter sur le chantier, etc.).

Assistance aux contrats de travaux (ACT)

Sur la base de ce dossier, l'architecte organise une consultation d'entreprises :

1. il décide avec vous du mode de consultation des entreprises (entreprises séparées, groupement d'entreprises ou entreprise générale pour plus de simplicité).
2. il choisit les entreprises auprès desquelles il souhaite diffuser le dossier (2 voire 3 entreprises sur les plus gros projets). L'architecte consulte généralement des entreprises avec qui il a précédemment travaillé, c'est un gage de sérieux de sa part. Cela vous garantit que l'architecte et l'entrepreneur savent travailler ensemble : le suivi de votre chantier en sera d'autant plus facilité !

Cette démarche de consultation permet de mettre en compétition plusieurs entités pour ne choisir que la meilleure offre entre celles que vous recevez.

5. Réaliser le chantier

La direction de l'exécution des travaux (DET) ou suivi de chantier

La fréquence des visites de l'architecte sur le chantier est en général hebdomadaire mais peut être ajustée en fonction des délais, des complexités de réalisation, ou des phases plus ou moins prenantes du chantier.

Durant cette étape du projet, l'architecte :

- dirige et organise les réunions de chantier,
- rédige les comptes rendus hebdomadaires et les diffuse aux intéressés,
- vérifie l'avancement des travaux et leur conformité avec les plans établis,
- s'assure de la bonne commande des matériaux,
- établit les décomptes définitifs en fin de chantier des travaux effectivement réalisés.

La majeure partie de ce travail est réalisée dans l'ombre, hors chantier. L'architecte et l'entrepreneur sont en contact permanent pendant toute la durée du chantier.

L'assistance aux opérations de réception (AOR)

Une fois les travaux achevés, l'architecte vous assiste dans les opérations de réception des ouvrages.

Avant et pendant la réception du projet

Lors de cette phase du projet, l'architecte :

- organise les visites des travaux en vue de leur réception (c'est ce que l'on appelle les opérations préalables à la réception ou OPR)
- rédige les procès-verbaux et la liste des réserves que vous aurez éventuellement formulées.

À cette occasion, vous prononcez la réception des ouvrages pour chacune des entreprises, avec ou sans réserve. Les garanties légales s'appliquent à partir de la réception des ouvrages (ou des éventuelles levées de réserves).



Alix Moreau
architecte DE-HMONP

DSA architecture de terre, cultures constructives et développement durable

18, rue de l'annonciade
69 001 Lyon

06 51 21 31 31
a.moreau@ateliercanabae.com

SIREN 808 384 440