

Construire avec l'architecte



EN COUVERTURE






**Rénovation complète
et extension
en rez-de-chaussée
d'une maison en meulière**

220 m² /
Vanves (Hauts-de-Seine)

**Agnès & Agnès
architecture - Agnès
Chrystostalis et Agnès
Guillemin**

© Cecile Septet

Sommaire

		INTRO /
4		Architecture responsable et développement durable
6		Le rôle de l'architecte
12		Quand est-il obligatoire de faire appel à l'architecte ?
14		Combien coûte l'architecte ?
18		Quelles garanties vous offre l'architecte ?
24		Rénover sans se tromper
26		Vous, votre projet et l'architecte
		ANNEXES /
38		Outils pour la maison individuelle : documents types et guide
39		Ressources et adresses utiles
40		Lexique

Architecture responsable et développement durable

UN PILIER ENVIRONNEMENTAL

UN PILIER ÉCONOMIQUE

Par sa formation généraliste et son rôle au centre du projet, l'architecte a acquis une vision globale des techniques et des enjeux liés à la mise en œuvre d'une architecture responsable. Il soutient ainsi une approche complète du développement durable dans son exercice professionnel.

L'architecte garantit que votre construction sera « responsable », que son insertion sera harmonieuse dans un territoire déjà structuré par des réseaux de transports, des réseaux techniques (électricité, eau, etc.), et une activité économique ou commerciale. Il veille ainsi à limiter l'impact des constructions sur l'environnement existant en préservant la densité du bâti et en évitant le gaspillage des ressources foncières, agricoles et naturelles. Il veille également au respect des règles de sécurité et à la prise en compte de l'ensemble des exigences écologiques et sanitaires. Il privilégie les matériaux localement disponibles ou dont l'impact environnemental est faible.

L'architecte inscrit sa démarche dans une logique d'efficacité qui garantit la réduction des consommations énergétiques et la bonne performance thermique du bâtiment. Une conception « bioclimatique » assure le confort d'hiver comme d'été en évitant les surconsommations saisonnières. L'architecte dépasse, si c'est possible, les normes existantes. Il prévoit le « coût global » induit par l'entretien futur et la maintenance du bâtiment.



Extension d'une maison individuelle comprenant un garage et un dortoir familial

80 m² / La Trinité-sur-Mer (Morbihan)

Le28 Architectes

© Céline Cotinat

UN PILIER SOCIAL

L'architecte intègre les préoccupations liées à la mixité sociale, à la cohabitation des générations et à la multiplicité des activités des habitants. Il se préoccupe avant tout de l'usage que vous ferez du bâtiment. Il doit prévoir les usages futurs et leur modularité dans la perspective des évolutions prévisibles de votre famille ou de vos activités.

UN PILIER CULTUREL

L'architecte vise à la bonne intégration du bâti dans son contexte culturel et traditionnel. Il est sensible aux matériaux et savoir-faire locaux. Il vise aussi l'épanouissement culturel par la création d'une architecture contemporaine et évite les pastiches de formes traditionnelles.

Ces objectifs, dans leur globalité et leur complexité, seront atteints par la grande qualité d'écoute de l'architecte à votre projet, à vos besoins et à vos usages, ainsi que par sa capacité de conseil pour la mise en œuvre du programme et sa réalisation.



Le rôle de l'architecte

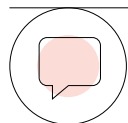
LE CHAMP D'INTERVENTION DE L'ARCHITECTE

La vocation de l'architecte est de participer à tout ce qui relève de l'aménagement de l'espace et plus particulièrement de l'acte de bâtir.

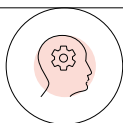
L'architecte intervient sur la construction, la réhabilitation, la rénovation, l'adaptation des paysages, des édifices publics ou privés, à usage d'habitation, professionnel, industriel ou commercial. Son recours est obligatoire pour l'établissement du projet architectural faisant l'objet d'une demande de permis de construire (sauf pour les cas dérogatoires prévus par l'article 4 de la loi sur l'architecture). L'architecte répond aux attentes de chaque usager en veillant au respect de l'intérêt collectif.

L'architecte est chargé par le client, appelé maître d'ouvrage, de concevoir le projet architectural. Le projet architectural définit l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs par des plans et des documents écrits.

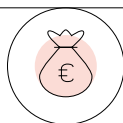
De par la formation qu'il a reçue, **l'architecte a la capacité d'intervenir à tous les niveaux d'un projet**, de la conception à la réalisation des travaux :



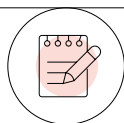
**Conseil
dans le choix
du terrain**



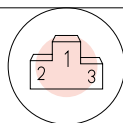
Conception



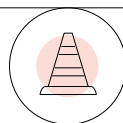
**Évaluation
économique**



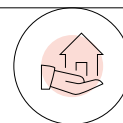
**Démarches
administratives**



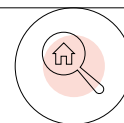
Appel d'offres



**Suivi du
chantier**



**Réception
des travaux**



Expertise



**Construction
d'une maison
où volumes
et vides jouent
pour travailler
des espaces
« dedans-dehors »**

200 m² / Croix (Nord)

Hornoy Architectes

© Maxime Dufour

PRIVILÉGIER LES MISSIONS COMPLÈTES

L'architecte peut d'autant mieux remplir ses missions qu'il prend en charge l'opération de bout en bout. Il est le mieux placé pour vous assister dans toutes les opérations de suivi du chantier. Il vous guide dans le processus de construction et vous aide à transformer vos idées en réalité, tout en tirant le meilleur profit d'un site.

Sa prestation complète est facteur de qualité, de performances et d'économies sur la durée. Elle garantit au client le meilleur rapport qualité/prix au moment de l'investissement et des économies ultérieures appréciables. L'architecte rencontre les clients, dirige les chantiers et entretient des contacts avec ses différents interlocuteurs : élus, fonctionnaires, industriels, banquiers, promoteurs, entrepreneurs.

Homme ou femme de terrain, il ou elle veille au respect des délais et informe son client de l'avancement des travaux.

QUI FAIT APPEL À L'ARCHITECTE ?



En France, font appel à l'architecte :

- **le particulier**, parce que construire ou rénover est l'une des décisions les plus importantes de sa vie et de celle de sa famille ;
- **l'élu local**, parce qu'il est jugé, avec son équipe, sur sa capacité à parfaire le territoire, améliorer les équipements collectifs et la qualité de la vie de ses concitoyens ;
- **le commerçant**, parce que l'aménagement de son magasin et l'agencement de sa vitrine influent sur son chiffre d'affaires ;
- **le promoteur**, parce qu'acheteurs et locataires sont de plus en plus sensibles à la qualité des espaces, des prestations et de l'environnement, facteurs de meilleure commercialisation ;
- **l'industriel**, car la fonctionnalité, la souplesse d'utilisation et les performances techniques des locaux sont garantes d'une meilleure productivité. L'ambiance des lieux de travail et leur image sont autant d'atouts pour l'entreprise ;
- **les copropriétaires**, car l'aménagement et l'entretien des parties communes influent sur le montant des charges et la pérennité du patrimoine ;
- **l'agriculteur**, parce que la modernisation des bâtiments agricoles des exploitations familiales et collectives améliore leur rentabilité et préserve la qualité du paysage.

**Construction d'une maison
sur pilotis en plein centre-ville,
située en zone inondable
et périmètre de protection
d'un monument historique**

110 m² / Rennes (Ille-et-Vilaine)

MNM architectes

© Stéphane Chalmeau photographe

L'ARCHITECTE À VOTRE ÉCOUTE

Démolition et reconstruction de l'extension d'une maison de ville

9 m² / Nancy
(Meurthe-et-Moselle)

**Bagard & Luron
architectes**

© Bagard & Luron architectes

PARCE QUE VOUS AVEZ VOTRE FAÇON DE VIVRE ET VOS GOÛTS PERSONNELS...

Le rôle de l'architecte est avant tout de vous écouter ; à partir de vos besoins, de vos goûts, de votre mode de vie, de l'évolution possible de votre famille, l'architecte vous aide à définir votre projet : disposition des lieux, utilisation judicieuse des surfaces, organisation des volumes intérieurs, aspect extérieur...

L'architecte ne vend ni modèle, ni plan-type, car votre projet ne doit pas vous imposer un mode de vie standardisé. Il organise l'espace en fonction de vos goûts et de vos besoins et joue des contraintes pour vous offrir une plus grande personnalisation. Sa valeur ajoutée, c'est le sur-mesure au moindre coût.

L'architecte est une personne de dialogue mais c'est aussi une personne de mesure : il vous propose un projet compatible avec vos moyens financiers. Une fois le programme et son coût clairement définis avec vous, il est votre intermédiaire auprès des entreprises afin de vous faire bénéficier d'une réalisation de qualité dans les meilleures conditions de prix.





Appartement issu
de la réhabilitation
d'un studio de photographie
en deux appartements

82 m² / Paris 2^e

Architecte :
Vincent Parreira
AAVP Architecture

© Luc Boegly

**PARCE QUE VOUS SOUHAITEZ QUE VOTRE
CHANTIER S'OUVRE LE PLUS RAPIDEMENT
POSSIBLE...**

Pour construire, même sur un terrain qui vous appartient ou que vous êtes en train d'acquérir, vous devez obtenir l'accord de l'administration. L'architecte constitue, pour votre compte, le dossier de demande de permis de construire ; celui-ci doit comporter, en plus de votre projet de construction, différents renseignements juridiques, administratifs et techniques que vous êtes tenus de fournir : si vous le souhaitez, l'architecte peut faire à votre place les démarches nécessaires. Il dépose alors auprès des services concernés votre dossier de demande de permis de construire et en suit l'instruction ; il peut, en fournissant sans attendre les renseignements demandés par l'administration, accélérer considérablement les délais d'obtention de votre permis.

Quand est-il obligatoire de faire appel à l'architecte ?

Surélévation et rénovation d'un appartement en centre-ville

60 m² / Bordeaux (Gironde)

Architecte : Florian Faye

© Philippe Caumes

Pour les personnes morales, le recours à l'architecte est obligatoire pour concevoir et établir tout projet soumis à une demande de permis de construire, qu'il s'agisse de la construction d'une maison, de la transformation ou de l'agrandissement d'un bâtiment, d'un local professionnel, commercial ou d'activité (article 3 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

Pour les personnes physiques désirant construire ou réhabiliter pour elles-mêmes, le recours à l'architecte est obligatoire si la surface de plancher excède 150 m².

En cas d'extension d'un bâtiment existant, le recours à l'architecte est obligatoire si l'extension a pour effet de porter l'ensemble après travaux au-delà de 150 m².

Mais **l'intervention d'un-e architecte s'avère toujours profitable**, même si les travaux d'aménagement d'une construction existante ne portent pas la surface à plus de 150 m² ou relèvent de la liste des travaux soumis à simple déclaration préalable.





Restructuration d'un étage

40 m² / Reims (Marne)

**EGG architecture -
Audrey Jacquinot**

© Eric Vanden

Lorsque vous n'avez pas recours à un-e architecte, des organismes existent pour vous aider dans vos démarches en complétant votre information. Vous pouvez, pour ce faire, vous rapprocher du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de votre département qui vous informera gratuitement du déroulement des étapes préalables à l'établissement d'un projet et des contraintes du lieu sur lequel vous souhaitez intervenir. Un architecte du CAUE vous conseillera sur les meilleures possibilités d'intégration de votre maison sur le terrain et vous proposera, éventuellement, des modifications de nature à vous satisfaire au mieux, en accord avec les règles d'urbanisme en vigueur.

Il existe aussi dans la plupart des régions des « Maisons de l'architecture » qui donnent également au candidat constructeur de plus amples informations.

Si choisir un-e architecte, c'est choisir une compétence reconnue par la loi, une relation de confiance entre le maître d'ouvrage et son architecte est une donnée fondamentale pour la réussite du projet.





Combien coûte l'architecte ?

LE CALCUL DES HONORAIRES

**Construction d'une villa
sur un terrain
situé en belvédère**

194 m² / Trois-Rivières
(Guadeloupe)

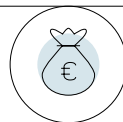
**Architectes : Émile Romney
et Marc Jalet**

© Agence Pile et Face

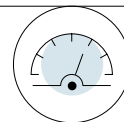


L'ordonnance du 1^{er} décembre 1986 relative à la liberté des prix et de la concurrence a établi le principe de la libre concurrence. Les honoraires sont librement négociés entre le maître d'ouvrage et l'architecte. Par décisions du Conseil de la concurrence, les organisations professionnelles ne peuvent pas diffuser de barèmes d'honoraires. En revanche, rien n'interdit à l'architecte d'établir son propre barème d'honoraires.

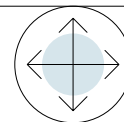
Le contrat que vous allez signer avec l'architecte doit préciser son mode de rémunération, ainsi que le montant de ses honoraires. **La rémunération de l'architecte dépend essentiellement de trois facteurs :**



**Le coût
des travaux**



**La complexité
de l'opération**



**L'étendue et
la difficulté
de la mission
que vous lui
confiez**

Il est impossible de connaître le coût final de la construction tant que les entreprises consultées n'ont pas présenté leur devis. En conséquence, une clause du contrat d'architecte peut stipuler que si les montants des devis dépassent le coût estimé des travaux au-delà d'une marge de tolérance, il peut être demandé à l'architecte de retravailler le projet sans complément d'honoraires.



Extension d'une maison,
création d'une cuisine
et d'un séjour

70 m² / Pézenas (Hérault)

Architecte : Stéphane Deligny

© Stéphane Deligny

Les honoraires peuvent être calculés suivant trois modes principaux :

- **la rémunération au forfait** : cette formule ne peut s'appliquer que lorsque la mission et le projet de construction sont parfaitement connus à l'avance ; le montant du forfait est alors défini avant que la mission ne débute. Lorsque la surface de construction est inférieure à 150 m², la rémunération au forfait est habituellement utilisée ;
- **la rémunération au pourcentage du coût des travaux** : elle s'applique de préférence lorsque la mission est bien définie à l'avance, mais que le projet de construction ne l'est pas. C'est la solution la plus souvent retenue pour une mission complète ;
- **la rémunération à la vacation horaire** : elle s'applique à des missions courtes et bien définies, comme une consultation, une mission de conseil ou d'expertise.

Ces différents modes de rémunération peuvent également être combinés entre eux.

L'ARCHITECTE COÛTE-T-IL CHER POUR UN PARTICULIER ?

Vous rémunérez l'architecte, mais il vous fait faire des économies...

- le recours à l'architecte assure au particulier une mise en concurrence des entreprises, ce qui est un facteur de baisse des coûts à prendre en considération. En outre, la comptabilité des travaux s'opère au fur et à mesure de l'avancement du chantier ;

Restructuration et réaménagement d'un appartement

150 m² / Marseille (Bouches-du-Rhône)

**UNIC architecture, Adrien Champsaur
Architecture et associés**

© Henri_DeI_Olmo

- l'architecte doit veiller en permanence à ce que le calendrier de la construction soit respecté. Il vérifie que les matériaux utilisés et les techniques de mise en œuvre correspondent parfaitement à ce qui a été prévu dans les marchés d'entreprise ;

- un bâtiment construit par un professionnel qui engage sa responsabilité personnelle, vivra mieux et plus longtemps, réduisant ainsi les frais d'entretien ;

- les honoraires de l'architecte sont négociables par le client alors que, par exemple, la marge du constructeur de maisons individuelles n'est pas clairement identifiée ;

- l'architecte, professionnel du développement durable, vous proposera les solutions techniques les plus adaptées au bâtiment, au site et à vos usages, ainsi que les meilleures performances énergétiques. Vos factures s'en ressentiront.



Quelles garanties vous offre l'architecte ?

Extension d'un logement via la rénovation d'une grange attenante. Création d'une suite parentale, d'une chambre d'amis et d'une salle de jeux

70 m² / Montagne (Isère)

Architectes : Florian Golay, Noémie Guimbard

© Florian Golay, Noémie Guimbard

© iStock



GARANTIE DE COMPÉTENCE

Rénovation d'une
bâtisse ancienne lotoise
typique et création
de deux extensions
contemporaines

430 m² / Escamps (Lot)

Architecte : Daniel Ponchet

© Yann Gozard

Le diplôme d'architecte est l'aboutissement d'études longues au cours desquelles le futur professionnel acquiert les connaissances indispensables à la maîtrise du projet architectural et à sa réalisation. L'exercice de la profession et le port du titre d'architecte sont réglementés.

Nul ne peut exercer et porter le titre d'architecte sans être assuré et inscrit à un tableau régional de l'Ordre des architectes.

Afin de vérifier que la personne avec laquelle vous allez collaborer est bien architecte, consultez le Tableau des architectes (<https://annuaire.architectes.org/>) ou appelez le Conseil régional de l'Ordre des architectes de votre région.

Tout au long de sa carrière l'architecte entretient et améliore son savoir-faire par le biais de la formation continue.

La réhabilitation, le désamiantage, l'organisation de la sécurité sur les chantiers, les études d'impact et environnementales, le diagnostic immobilier, l'expertise, l'infographie... sont des domaines où l'architecte cultive particulièrement ses compétences.



GARANTIE D'ÉTHIQUE

Construction d'une maison individuelle en bois

121 m² / Bourges (Cher)

Architecte :
Emmanuel Allassoeur

© Emmanuel Allassoeur

L'architecte, au moment de son inscription au Tableau de l'Ordre, prête serment et s'engage à respecter le code de déontologie qui définit les missions de l'architecte et ses obligations professionnelles : **un devoir de conseil, d'assistance et des obligations vis-à-vis de ses clients en particulier.**

Le non-respect de ces règles peut entraîner des sanctions disciplinaires (avertissement, suspension ou radiation).



GARANTIE CONTRACTUELLE



Les missions que vous confiez à l'architecte font l'objet d'un contrat écrit, indiquant clairement les obligations mutuelles de chacun. La passation de ce contrat de maîtrise d'œuvre est une obligation imposée par le code de déontologie.

Cette convention doit notamment préciser :

- **l'étendue exacte des missions** que l'architecte s'engage à remplir pour votre compte ;
- **les modalités de sa rémunération** : les honoraires de l'architecte se négocient librement et préalablement à la signature du contrat ;
- **le mode de règlement des honoraires** : l'architecte vous propose un calendrier précis des versements que vous effectuerez au fur et à mesure du déroulement de sa mission, depuis les études préliminaires jusqu'à la phase finale ;
- **les délais précis qu'il doit respecter**, pendant la phase de conception, pour l'exécution des différents documents et les délais que vous devez respecter pour les approuver ;
- **les assurances légales** que l'architecte et vous-même en tant que maître d'ouvrage (assurance dommages-ouvrages) êtes tenus de souscrire.

Restructuration et extension d'une grange

160 m² / Allan (Drôme)

Architecte :
A+ Samuel Delmas

© A+ Samuel Delmas

GARANTIES PROFESSIONNELLES



OBLIGATION D'ASSURANCE

Parmi les professionnels de la construction, l'architecte est celui à qui s'imposent les obligations d'assurance les plus étendues.

Tous les intervenants de l'acte de construire devant avoir une assurance, l'architecte est obligatoirement assuré pour couvrir l'ensemble des actes qui engagent sa responsabilité professionnelle, c'est-à-dire pour :

- **couvrir ses engagements** professionnels ;
- **couvrir les dommages** causés à une tierce personne ;
- **couvrir les désordres et les malfaçons** dont il peut être reconnu responsable.

Cependant, il est le seul à être inscrit auprès d'un ordre professionnel dont l'une des principales missions est de contrôler que ses membres ont réellement souscrit cette assurance. Le défaut d'assurance est passible de lourdes sanctions disciplinaires.

Construction d'une maison et d'un atelier d'artiste

220 m² / Rosny-sous-Bois
(Seine-Saint-Denis)

SKP Architecture

© SKP Architecture



**Construction d'une maison
BBC (bâtiment basse
consommation) sur une dent
creuse en centre-bourg**

180 m² / Saint-Cyr-au-Mont-d'Or
(Rhône)

**Architectes : Caroline Barrès,
Thierry Coquet**

© Studio Erick Sallet

DEVOIR DE CONSEIL

L'architecte est tenu à un devoir de conseil qui s'exerce tout au long des missions qui lui sont confiées. **Ses mises en garde sont le plus souvent adressées par écrit :**

- **au stade de la conception :** l'architecte doit vous avertir de la faisabilité de l'opération, vous mettre en garde contre l'état du sol ou du sous-sol, vous prévenir des imperfections d'un ouvrage réalisé à moindre frais ou de l'éventuel dépassement du budget prévu, des risques de la construction envisagée sur les immeubles voisins... ;
- **au stade de la réalisation :** l'architecte doit vous conseiller sur le choix des entreprises, sur la qualité et les caractéristiques des matériaux utilisés (il peut vous déconseiller l'usage de certains matériaux) ;
- **au stade de la réception :** il doit vous alerter sur tous les vices et malfaçons apparents.

Rénover sans se tromper



Le domaine d'intervention de l'architecte ne se limite pas à la conception de bâtiments neufs. Professionnel du cadre bâti, il conduit aussi des projets de rénovation pour le compte de particuliers, qu'ils soient propriétaires ou copropriétaires. **Le rôle de l'architecte consiste à poser un diagnostic pertinent et à proposer les solutions et les préconisations adaptées qui conditionnent une rénovation réussie.**

Car rénover, c'est intervenir sur un bâti existant, l'entretenir pour les dix, vingt, voire cinquante prochaines années pour les interventions sur le clos et le couvert. C'est restructurer des espaces intérieurs, en améliorer l'usage pour répondre à de nouveaux besoins liés à des changements familiaux, professionnels ou au handicap. Dans d'autres cas, c'est construire une extension ou une surélévation destinée à augmenter la surface habitable du foyer. Rénover, c'est restaurer, remplacer des matériaux anciens, établir un diagnostic précis de ce qu'il faut changer ou au contraire garder pour préserver la mémoire ou l'esprit du lieu. C'est aussi installer de nouveaux équipements de ventilation, de chauffage, de production d'énergie renouvelable, mettre le bâtiment aux normes en vigueur.

Toutes ces interventions, mêmes minimales, bouleversent les équilibres au sein du bâti. Elles établissent de nouvelles interactions, que ce soit au niveau de la ventilation, des transferts d'humidité ou de l'isolation thermique et acoustique. Ne pas respecter ces équilibres, c'est risquer à terme de devoir faire face à des désordres ou, plus grave, à une dégradation irréversible du bâti.



**Restructuration et extension
d'un pavillon de 1980**

216 m² / Montpellier (Hérault)

Architectes :
**BF Architecture Philippe Ferrières,
Stéphane Martinez**

© Richard Sprang

Chaque rénovation est un projet unique et doit être traitée au cas par cas en portant une attention particulière à l'enveloppe du bâtiment et à sa ventilation.

Comme pour un bâtiment neuf, un projet de rénovation doit faire l'objet d'études de conception et être confié à des professionnels compétents. L'architecte aura pour mission de concevoir le projet et d'en assurer le pilotage et le suivi du chantier. Les artisans et les entreprises assureront sa bonne exécution. Il reviendra au particulier de définir, en amont, ses objectifs et attentes en termes d'espaces, de qualité d'usage, de confort, de performances thermiques ou encore d'ambiance de son lieu de vie.

Vous, votre projet et l'architecte

LA PHASE EXPLORATOIRE

Rénovation et extension d'un moulin du XVII^e siècle

150 m² / Ploudalmézeau
(Finistère)

L'Atelier d'Ici – Jean-Luc Héry

© Pascal Léopold

Une maison se construit par étapes successives : afin d'accélérer la marche de votre chantier (le coût final de votre construction en dépend), l'architecte peut vous assister dans chacune des étapes, soit dans le cadre de sa mission normale de maître d'œuvre, soit parce que vous lui confiez des missions supplémentaires qui seront précisées dans le contrat que vous signerez.





L'architecte signe avec vous un contrat de «louage d'ouvrage». S'il réalise le plan et se charge lui-même directement de la construction, vous signez avec lui un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans.

Votre chantier ne pourra s'ouvrir qu'à trois conditions :

- vous avez vérifié que **votre terrain est constructible** ;
- **vous avez obtenu le ou les prêts nécessaires** à l'achat du terrain (si vous n'êtes pas propriétaire), à la construction de la maison (différents branchements inclus) et, enfin, au paiement des honoraires de l'architecte, du géomètre, ou des bureaux d'études éventuels ;
- **vous avez obtenu votre permis de construire.**

Tout contrat signé avant l'obtention du ou des prêts auxquels vous avez prévu de recourir (et que vous aurez pris soin d'énumérer dans le contrat) doit être conclu sous la condition suspensive de leur obtention (loi du 13 juillet 1979 sur la protection des emprunteurs en matière de crédit).

LA PRÉPARATION DE VOTRE **DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**



L'architecte peut, sur la base des renseignements précédents, commencer à travailler. Pendant la période de conception qui va suivre, le dialogue doit être permanent entre vous et l'architecte afin que le parti adopté soit l'expression de vos besoins, de vos goûts et de vos possibilités financières.

1 / LES ÉTUDES PRÉLIMINAIRES ET L'AVANT-PROJET SOMMAIRE

- **Si vous envisagez de faire construire**, l'architecte étudie avec vous :
 - le terrain, sa localisation, son environnement, sa topographie, les caractéristiques de son sous-sol, les servitudes qui lui sont attachées ;
 - le climat ;
 - ce dont vous avez besoin et ce qui vous fait envie.
- **Si vous envisagez de transformer** un logement, un atelier, une grange, l'architecte doit procéder au préalable à l'examen de l'état des locaux : l'ampleur des travaux et leur coût en dépendent.

La combinaison de ces différents renseignements permet à l'architecte de vous faire une ou plusieurs propositions que l'on appelle « esquisse ».

Après la phase d'esquisse qui donne une première idée de ce que pourra être votre réalisation et de ce qu'elle vous coûtera, l'avant-projet sommaire a pour objet de préciser la conception générale du projet. C'est à ce stade de la conception que vous allez déterminer un parti général sur lequel l'architecte pourra affiner son projet. Il passera ensuite au stade suivant, « l'avant-projet définitif ».

Réhabilitation d'un immeuble ancien et création de 4 logements

263 m² /
Toulouse (Haute-Garonne)

Almudever
Fabrique d'architecture

© Agence AFA



Restructuration et extension
d'une petite maison de vacances,
utilisation de matériaux
naturels et biosourcés

80 m² / Saint-Molf (Loire-Atlantique)

KARST architecture

© KARST architecture

2 / L'AVANT-PROJET DÉFINITIF

Le dossier de demande de permis de construire sera étudié à partir de **l'avant-projet définitif** qui comprend :

- l'intégration du projet dans le site ;
- un plan de masse de la construction ;
- un plan des différents niveaux, les coupes et les façades ;
- des précisions concernant les matériaux, les toitures, les couleurs ;
- les surfaces construites ;
- une estimation globale du coût des travaux.

Les documents graphiques sont généralement établis à l'échelle de 1 cm/m.



**Construction
d'une maison
de plain-pied
en ossature bois**

140 m² /
Urbeis (Bas-Rhin)

EMH Architectes

© EMH Architectes

LE PERMIS DE CONSTRUIRE ET D'AMÉNAGER

1 / LE PERMIS DE CONSTRUIRE EST OBLIGATOIRE :

- pour toute construction neuve créant une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m² ;
- pour tous les travaux réalisés sur des constructions existantes qui ont pour effet de :
 - créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m² ;
 - créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m² dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document assimilé ; toutefois, entre 20 m² et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est exigé lorsque la réalisation des travaux porte la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà des 150 m² ;
 - modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28.

2 / LES DÉMARCHES À EFFECTUER ET L'INSTRUCTION DU DOSSIER

L'architecte regroupe, pour votre compte, l'ensemble des pièces nécessaires au dépôt de votre dossier.

La demande de permis de construire précise :

- votre identité et celle de l'architecte ;
- la localisation et la superficie du terrain ;
- la nature des travaux ;
- la destination des constructions ;
- la surface de plancher des constructions projetées, (s'il y a lieu répartie selon les destinations),
- si vous n'êtes pas propriétaire du terrain, l'identité du propriétaire ;
- l'information selon laquelle vous et l'architecte avez connaissance des règles générales de construction et notamment, lorsque votre construction y est soumise, des règles d'accessibilité.

Sont joints à la demande de permis de construire :

- **un plan** permettant de situer le terrain à l'intérieur de la commune ;
- **le projet architectural** qui comprend : une notice, un plan de masse des constructions, le plan des façades et des toitures, le plan en coupe, un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans le site existant et deux documents photographiques.

Le dossier est adressé, sous pli recommandé avec accusé de réception, au maire de la commune dans laquelle se situe votre projet.

Il est établi en quatre exemplaires (un ou deux exemplaires supplémentaires peuvent vous être demandés, par exemple, lorsque votre projet de construction se situe au cœur d'un parc national).

En règle générale, la réponse de l'administration vous parvient dans un délai de 2 mois à partir de la date à laquelle vous avez reçu l'avis de réception des services vous informant que votre dossier est complet. L'administration dispose d'un délai d'un mois, pour vous demander toute pièce manquante.



Rénovation et extension d'une maison de cœur de village, située dans un secteur sauvegardé

175 m² /
Castries (Hérault)

**Atelier
d'Architecture
Castelnau Ferri**

© Atelier d'Architecture
Castelnau Ferri

L'avis de réception de l'administration vous précise le délai d'instruction à prévoir : il est de deux mois pour la construction d'une maison individuelle et peut être de six mois maximum si votre terrain se trouve sur un site classé.

L'architecte connaît les règlements et les pratiques administratives : en suivant l'instruction du dossier, en fournissant les pièces manquantes et en apportant sans délai les précisions demandées par la mairie ou l'un des services sollicités (EDF, Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture...), il accélère la procédure d'obtention de votre permis.

Une fois le permis de construire obtenu et pendant toute la durée du chantier, vous devez procéder à son affichage, sur le terrain et de manière visible de l'extérieur.

À ce stade, l'architecte va procéder à la réalisation du projet de conception générale qui permettra de consulter les entreprises.

L'OUVERTURE DU CHANTIER

1 / LES ÉTUDES DE PROJET DE CONCEPTION GÉNÉRALE

Vous êtes maintenant au stade final de la conception ; le projet détaillé que vous soumet l'architecte comprend tous les éléments qui permettront aux entreprises consultées de connaître les limites de leurs prestations et d'apprécier la nature, la quantité, la qualité de l'opération et ainsi de vous faire des offres précises.

Les études de projet de conception générale comprennent :

- les plans, coupes, et élévations réalisés à l'échelle de 2 cm/m ;



- un devis descriptif détaillé ;
- un calendrier indicatif de réalisation des travaux par corps de métiers.

2 / LA CONSULTATION DES ENTREPRISES

• L'entrepreneur est :

- soit une entreprise unique qui se chargera de l'ensemble de la construction, en sous-traitant une partie des travaux à des entreprises spécialisées ; elle est alors seule responsable de la bonne exécution du contrat ;
- soit plusieurs entreprises : maçons, couvreurs, plombiers, peintres... Chaque entreprise est responsable de la bonne exécution des travaux que vous lui avez confiés. Dans ce cas, une mission complémentaire de synthèse et d'OPC (coordination des actions des différents intervenants pendant la durée du chantier) est nécessaire.

• Quelle que soit la formule que vous retiendrez, l'architecte a le devoir de vous conseiller dans le choix de l'entreprise :

- il étudie, en spécialiste, les devis qu'elle vous propose,
- il vérifie les qualifications nécessaires et les garanties professionnelles. Il vous déconseille le choix d'une entreprise si elle lui paraît ne pas présenter les garanties suffisantes.

Enfin, l'architecte est tenu par son code de déontologie de vous informer des liens personnels éventuels qu'il pourrait avoir avec une entreprise.

Extension d'une maison pour y créer une suite parentale

119 m² créés, dont 59 m² SP et 60 m² de sous-sol (cave et cellier) / Spéracèdes (Alpes-Maritimes)

**ELLENAMEHL Architectes,
Hervé Ellena et Stéphanie Mehl**



**Transformation
d'une grange
en partie
d'habitation**

250 m² /
Dijon (Côte-d'Or)

**Godart et Roussel
architectes**

© Jonas Jacquel

**3 / LA PASSATION DE MARCHÉS :
CONTRATS D'ENTREPRISE OU CONTRAT
DE CONSTRUCTION DE MAISON
INDIVIDUELLE SANS FOURNITURE DE PLANS**

● **Si une seule entreprise se charge de l'ensemble de la construction**, vous signez avec elle un « contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plans ». Ce contrat est réglementé ; un certain nombre de clauses sont obligatoires et l'entrepreneur est tenu de vous apporter la garantie de livraison à prix et délais convenus.

● **Si plusieurs entreprises interviennent pour la construction**, une entreprise principale se chargeant au moins des travaux de gros œuvre, de mise hors d'eau et hors d'air, vous signez avec elle un « contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture de plans », et avec chacune des entreprises qui interviendront ensuite, un « contrat d'entreprise lot par lot ».

● **Si plusieurs entreprises interviennent pour la construction**, vous signez un « contrat d'entreprise lot par lot » avec chaque corps de métier (maçon, couvreur, plombier, électricien...). Le contrat d'entreprise est très peu réglementé et nécessite de votre part une vigilance particulière. Vous pouvez vous référer, pour établir votre contrat, à la norme NF P-3-001 élaborée par l'AFNOR. Un modèle de contrat est également disponible sur www.architectes.org.

● **Clauses à faire figurer dans tout contrat d'entreprise :**

- la nature et l'étendue de la mission que vous confiez à l'entreprise ;
- un devis descriptif et des plans d'exécution précis et détaillés par corps de métiers ;
- l'indication que l'entreprise est bien assurée pour sa responsabilité professionnelle et les références de son assurance professionnelle ;
- le prix TTC et les révisions éventuelles ; si elles sont prévues, l'indice selon lequel elles seront calculées ;
- un calendrier de réalisation des travaux par corps de métier ;



**Construction d'une maison
à ossature bois en centre-ville
(en secteur sauvegardé
et en zone inondable)**

91 m² / Tours (Indre-et-Loire)

**Atelier RVL –
Jean-Charles Liddell et Victor Viot**

© Brice Desrez

- le délai prévu pour le démarrage du chantier et une date limite de finition, prévoyant des pénalités à charge de l'entreprise en cas de retard ;
- l'échelonnement précis des paiements, en fonction de l'avancement de chaque catégorie de travaux ;
- les modalités de réception et de levée des réserves, le cas échéant ;
- une retenue de 5 % du prix total (qui peut être remplacée par une caution d'un établissement financier agréé) qui vous garantit, pour les réserves formulées lors de la réception des travaux. La retenue de garantie sera restituée à l'entreprise 1 an après la réception, dans la mesure où elle aura bien effectué les réparations. Elle pourra lui être restituée avant, en cas de réception sans réserves ;
- une clause prévoyant une condition suspensive à propos de l'obtention de vos prêts ;
- la possibilité, si les réparations ne sont pas effectuées, de faire appel à une autre entreprise aux frais de l'entreprise défaillante ;
- la gestion d'un compte prorata permettant la prise en charge aux comptes des entreprises des aléas de leurs faits.

4 / VOS OBLIGATIONS : L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

Avant l'ouverture du chantier, vous devez souscrire, en tant que maître d'ouvrage, une assurance dommages-ouvrage auprès de l'assureur de votre choix. Cette assurance a pour but de permettre la réparation rapide des malfaçons en vous garantissant la prise en charge des travaux, indépendamment de la recherche de responsabilités. Elle couvre, pendant 10 ans après la réception, les vices et malfaçons qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination (défaut d'étanchéité ou isolation thermique des murs par exemple).

LA DIRECTION DES TRAVAUX

Une fois les marchés de travaux signés, vous devez, avant de commencer les travaux, adresser à la mairie, la « déclaration réglementaire d'ouverture de chantier » (le formulaire vous est remis en même temps que l'arrêté vous accordant le permis de construire).

Une fois votre chantier ouvert, vous pouvez confier à l'architecte la direction générale des travaux :

- **il organise et dirige** les réunions de chantier et en rédige les comptes rendus ;

Rénovation d'un appartement dans un immeuble des années 1970

50 m² / Paris

Quentin Fruchaud architectures

© Sergio Grazia

- **il inspecte** périodiquement le chantier et vérifie l'avancement des travaux, par corps d'état, et leur conformité avec les pièces du marché ;

- **il vous tient régulièrement informé** du déroulement des opérations ;

- **il vérifie les situations** établies par les entreprises et vous propose, au vu de l'avancement des travaux, de verser les acomptes prévus aux contrats que vous avez signés avec elles.

L'architecte n'est pas tenu à une présence constante sur le chantier. D'une manière générale, et sauf disposition contraire prévue au contrat, la fréquence moyenne de ses visites est hebdomadaire.



LA RÉCEPTION DES TRAVAUX ET LA CLÔTURE DES COMPTES

Construction d'une maison éco-conçue et passive

108 m² / Notre-Dame-de-Monts
(Vendée)

Vendredi architecture

© Adrien Selbert

L'architecte est présent et vous apporte sa complète assistance. Son rôle de maître d'œuvre consiste en effet à vous alerter sur les éventuels défauts, malfaçons ou vices de construction apparents, qui feront alors l'objet de réserves.

1 / AU MOMENT OÙ LES TRAVAUX SONT TERMINÉS, CHAQUE ENTREPRISE VOUS DEMANDE DE PROCÉDER À LA RÉCEPTION DES OUVRAGES

La réception des ouvrages constitue, pour vous et pour les différents corps d'état intervenus sur le chantier, un acte d'une très grande importance : **c'est le point de départ des garanties biennales et décennales.**

C'est l'acte par lequel vous reconnaissez, en tant que maître d'ouvrage, que les travaux ont été exécutés suivant les contrats d'entreprise et le PC obtenu, et que leur mise en œuvre est conforme aux règles de l'art.



2 / LA RÉCEPTION DES OUVRAGES DOIT ÊTRE CONSTATÉE PAR UN PROCÈS-VERBAL SIGNÉ PAR VOUS-MÊME ET PAR LES ENTREPRISES

- **Si l'ouvrage est déclaré en parfait état**, la réception est prononcée sans réserve ;
- **si des défauts ou des imperfections sont décelés (vices apparents)**, vous pouvez soit refuser la réception, soit l'accepter en prononçant des réserves : celles-ci seront précisées à l'entreprise responsable par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Dans un cas comme dans l'autre, l'entreprise doit, dans le cadre de l'exécution de ses obligations, faire les réparations nécessaires, dans les délais que vous mentionnez dans le procès-verbal de réception ou dans une annexe à ce procès-verbal.

Si au-delà de ce délai, les travaux n'ont pas été réalisés, et si vous avez prévu cette possibilité dans le contrat d'entreprise, vous avez le droit de les faire exécuter par une autre entreprise aux « frais et risques » de l'entreprise défaillante ; le coût lui sera imputé au moment du règlement définitif.

3 / APRÈS LA RÉCEPTION, L'ARCHITECTE VÉRIFIE LES MÉMOIRES DE CHAQUE ENTREPRISE INTERVENUE SUR LE CHANTIER ET LES ARRÊTE POUR SOLDE

Le coût total des travaux doit correspondre au montant qui a été précisé dans les marchés d'entreprise. Le cas échéant, l'architecte opère les déductions prévues au contrat :

- abattements ou pénalités de retard éventuels ;
- 5 % de retenue de garantie : si la réception a été faite sans réserve, les 5 % consignés peuvent lui être restitués. En revanche, si la réception a été faite avec réserves, les 5 % consignés ne seront versés à l'entrepreneur qu'un an après la date de réception, excepté bien sûr, si l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations. Vous devez alors lui notifier votre



Réhabilitation et extension d'une maison de ville des années 1930

140 m² / Rennes
(Ille-et-Vilaine)

**Bodenez
et Le Gal La Salle
Architectes**

© Bodenez et
Le Gal La Salle Architectes

opposition motivée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'architecte opère les revalorisations éventuelles prévues au contrat :

- pour les travaux supplémentaires que vous avez commandés ;
- pour tenir compte, le cas échéant, de l'évolution de l'indice que vous avez pris comme référence dans votre contrat.

4 / LA DÉCLARATION ATTESTANT L'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

À l'achèvement des travaux, vous devez adresser à la mairie **une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux au permis de construire.**

Cette déclaration est établie soit par vos soins soit par l'architecte s'il a été chargé de la direction des travaux. Confier une mission complète à l'architecte s'avère ainsi une meilleure solution puisqu'elle permet de garantir la conformité des travaux.

OUTILS POUR LA MAISON INDIVIDUELLE

DOCUMENTS TYPES ET GUIDE

01

LE CONTRAT POUR ÉTUDES PRÉLIMINAIRES

02

LE CONTRAT D'ARCHITECTE « MAISON INDIVIDUELLE » NEUVE

● **La fiche programme** : il s'agit d'une fiche de prise de contact avec le maître d'ouvrage. Son contenu très détaillé comprend deux parties : une partie sur les informations « objectives » du maître d'ouvrage et une partie sur les éléments de programmation souhaités par le maître d'ouvrage proprement dits. Le contenu de la fiche programme fait partie intégrante du contrat ;

● **le contrat mission complète ;**

● **le contrat mission partielle « Permis de construire » ;**

● **le contrat mission partielle et étude de projet.**

03

LE GUIDE DU CONTRAT « MAISON INDIVIDUELLE » À L'ATTENTION DES ARCHITECTES

Ce guide a pour objet d'expliquer certaines clauses du Contrat d'architecte pour la réalisation d'une maison individuelle, proposé par l'Ordre des architectes, qui nécessitent une vigilance particulière, et de rappeler quelques conseils importants.

Il comprend 3 parties :

● **partie 1** – Les points de vigilance au fil de la mission (phase par phase) ;

● **partie 2** – Les points de vigilance au niveau du contrat et des responsabilités contractuelles ;

● **partie 3** – Les fiches « en savoir plus ».

04

LES ANNEXES DU CONTRAT

● **Un modèle de marché de travaux** (cahier des clauses particulières et acte d'engagement) ;

● **et différents modèles de documents** nécessaires en cas de mission complète tels qu'un modèle d'ordre de service, de compte rendu de chantier, de procès-verbal de réception, etc.

Ces différents contrats et documents types ont été adaptés à la spécificité de la construction d'une maison individuelle et devront aussi être adaptés aux pratiques de chaque architecte, certains exemples n'étant que des indications qui peuvent être différenciées selon les cas.

05

AUTRES OUTILS DESTINÉS À LA COMMANDE DU PARTICULIER



Téléchargement sur : <https://www.architectes.org/maisons-indivuelles-contrats-guide-et-annexes>

RESSOURCES ET ADRESSES UTILES

VOUS AVEZ UN PROJET

LE TABLEAU DE L'ORDRE DES ARCHITECTES

Pour trouver un·e architecte dans votre région ou pour vérifier que votre architecte est habilité à établir des projets architecturaux pour des demandes de permis de construire, consultez le Tableau des architectes inscrits à l'Ordre : <https://annuaire.architectes.org/>

LES MAISONS DE L'ARCHITECTURE

Les maisons de l'architecture diffusent la culture architecturale partout sur le territoire français. Retrouvez-les sur le site du Réseau des maisons de l'architecture www.ma-lereseau.org et sur www.archicontemporaine.org, une base de données des plus récentes réalisations des architectes.

LES CAUE

Les CAUE (Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement) sont des organismes départementaux d'information et de conseil ouverts à tous : www.fncaue.com

ANIL / ADIL

L'Agence nationale d'information sur le logement anime un réseau

d'agences départementales (ADIL) qui offrent gratuitement aux particuliers un conseil complet sur tous les aspects des problèmes juridiques, financiers et fiscaux liés au logement : www.anil.org

LES PLATEFORMES INTERNET

Architectes pour tous (www.architectes-pour-tous.fr) : créée par l'Ordre des architectes, cette plateforme permet aux architectes qui le souhaitent de présenter leurs réalisations. Il est possible de combiner plusieurs critères de recherche pour trouver une sélection d'architectes adaptée à votre projet.

D'autres plateformes internet

référéncant les services d'architectes et les mettant éventuellement en relation avec des clients particuliers ou professionnels existent. Afin d'aider ces plateformes à respecter le cadre légal de la profession d'architecte et de les inciter à adopter et à respecter des pratiques vertueuses, l'Ordre des architectes a mis en place une charte de partenariat. La liste des plateformes ayant signé cette charte peut être consultée sur www.architectes.org/plateformes-internet-pour-les-particuliers

VOUS AVEZ UN LITIGE AVEC UN·E ARCHITECTE

Vous avez signé un contrat avec un·e architecte et vous êtes en litige, vous pouvez demander la résolution amiable de votre différend au médiateur de la consommation de la profession d'architecte (<https://mediateur-consommation.architectes.org/>) si vous êtes un client consommateur ou au Conseil régional de l'Ordre des architectes dans lequel est inscrit l'architecte (www.architectes.org/les-17-conseils-regionaux-de-l-ordre) si vous êtes un professionnel ou un client non consommateur.

LEXIQUE

VOTRE ARCHITECTE

• **Architecte**

L'architecte conçoit et suit la réalisation de la construction, de l'agrandissement ou de la rénovation de l'ensemble du bâtiment. Sa profession est réglementée. Pour l'exercer et pour porter le titre d'architecte, il est nécessaire d'être inscrit au Tableau de l'Ordre et de disposer d'une assurance décennale. Pour vérifier une inscription au Tableau de l'Ordre, il est possible d'effectuer une recherche sur : <https://annuaire.architectes.org/>

• **Architecte des bâtiments de France (ABF)**

L'ABF dépend du ministère de la Culture et exerce, en général, sous l'autorité du Préfet de département au sein d'un service territorial de l'architecture et du patrimoine. Il délivre notamment des avis sur les demandes d'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable de travaux) ayant pour effet de modifier les espaces protégés, bâtis ou naturels.

• **Architecte d'intérieur**

Malgré un terme commun, les métiers d'architecte et

d'architecte d'intérieur ne couvrent pas les mêmes missions et n'obéissent pas aux mêmes règles. L'architecte d'intérieur ou designer d'intérieur pense l'aménagement intérieur de l'espace. Il n'intervient pas sur la structure du bâtiment et n'est pas habilité à signer une demande de permis de construire. Contrairement à l'architecte, l'exercice professionnel de l'architecte d'intérieur n'est pas réglementé et il est donc conseillé de vérifier qu'il dispose bien des compétences nécessaires et qu'il possède une assurance décennale.

• **Diplômes ADE/HMONP, DPLG, DESA, INSA...**

Les mentions HMONP (habilitation à exercer la maîtrise d'œuvre en son nom propre), ADE (architecte diplômé d'État), DPLG (diplômé par le gouvernement), DESA (diplômé de l'École spéciale d'architecture), diplôme d'architecte INSA (Institut national des sciences appliquées de Strasbourg, ex-ENSAIS) font référence aux études et aux diplômes obtenus.

Pour pouvoir s'inscrire au Tableau de l'Ordre, l'architecte doit détenir les diplômes ADE et HMONP, ou DESA accompagné de la HMONP ou INSA accompagné de la HMONP, ou avant 2008 être

titulaire d'un diplôme DPLG, DESA ou ENSAIS.

• **Tableau de l'Ordre**

Mis à jour en permanence, le Tableau de l'Ordre des architectes recense l'ensemble des architectes inscrits à un Tableau régional et donc habilités à exercer la profession et porter le titre d'architecte. Le Tableau de l'Ordre peut être consulté en ligne : <https://annuaire.architectes.org/>

VOTRE PROJET

• **Maîtrise d'ouvrage / maître d'ouvrage**

Ces termes sont utilisés par les professionnels de la construction pour faire référence au client.

• **Maîtrise d'œuvre / maître d'œuvre**

Il s'agit de la personne ou de l'entreprise chargée de la conception et de la réalisation du projet.

• **Programme**

Il s'agit de la description précise des caractéristiques du bâtiment à construire ou du projet d'extension ou de rénovation. Le programme sert de base au travail de l'architecte.

- **Projet architectural**

À partir du programme, l'architecte établit une proposition, le « projet architectural », pour répondre aux besoins exprimés par le client.

- **Seuil**

Depuis 2016, le seuil d'intervention obligatoire de l'architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet d'une demande de permis de construire est fixé à 150 m² de surface de plancher.

Autres notions utiles

- **BBC**

Le sigle BBC signifie « bâtiment basse consommation ». La consommation énergétique globale d'un logement BBC doit être inférieure à 50 kWh d'énergie par an et par m² dans un logement neuf.

- **Bbio, Cep, Tic**

Le Bbio (besoin bioclimatique), la Cep (consommation d'énergie primaire) et le Tic (confort d'été) sont des indicateurs utilisés pour mesurer la performance énergétique d'un bâtiment.

- **Bilan carbone**

Il s'agit d'une méthode développée par l'ADEME pour comptabiliser les émissions de gaz à effet de serre

à partir de données d'activité dans le but d'évaluer les émissions directes et indirectes liées à une activité ou un territoire.

- **Biosourcé / géosourcé**

Les matériaux biosourcés sont des matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale. Ils couvrent aujourd'hui une large gamme de produits et trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction (isolants, mortiers et bétons, panneaux, etc.). Les matériaux géosourcés sont des matériaux dit premiers, comme la terre crue ou la pierre, peu ou pas transformés, mais qui ne sont ni issus de la biomasse ni renouvelables à court terme.

- **BIM**

Le BIM est une méthode de travail basée sur la collaboration en vue de la réalisation d'une maquette numérique. La maquette est enrichie par chaque acteur du projet, initialement conçu par l'architecte, qui en tire les informations dont il a besoin pour la réalisation de ses propres missions.

- **Bureau d'études techniques (BET)**

Le BET a pour mission d'assister le maître d'œuvre sur les spécificités

techniques relevant de ses compétences (BET structure, BET géotechnique, BET acoustique...).

- **Établissement recevant du public (ERP)**

Les ERP sont des bâtiments dans lesquels des personnes extérieures sont admises (magasin, bureau, hôtel, etc.). Ils sont classés en catégories qui définissent les exigences réglementaires applicables. Les ERP doivent, notamment, être accessibles aux personnes handicapées.

- **Inertie thermique**

L'inertie thermique d'un bâtiment est sa capacité à emmagasiner puis à restituer la chaleur de manière diffuse. Plus l'inertie d'un bâtiment est forte, plus il se réchauffe et se refroidit lentement.

- **Moins-value / plus-value**

La plus-value correspond au profit réalisé à l'occasion de la vente d'un bien. A l'inverse, une moins-value (perte) est constatée lorsque le prix de cession est inférieur à la valeur du bien.

- **Point de rosée**

Le point de rosée fait référence au moment où la température de l'eau contenue dans l'air arrive

LEXIQUE

à saturation et se transforme en gouttelettes. Dans un bâtiment, le point de rosée intervient généralement lorsque l'humidité de l'air rencontre une surface froide. Pour l'éviter, il est important de limiter la formation de condensation à l'intérieur du logement. L'isolation et la ventilation sont les deux éléments principaux sur lesquels agir.

• **Rénovation thermique / rénovation énergétique**

La rénovation énergétique d'un bâtiment commence par un diagnostic, puis se traduit par une conception adaptée à chaque cas particulier. Rénover, c'est par exemple installer de nouveaux équipements de ventilation, de chauffage, de production d'énergie renouvelable ; c'est mettre le bâtiment aux normes en vigueur.

Plusieurs aides publiques ont été mises en place par l'État pour encourager les particuliers à réaliser des travaux de rénovation énergétique. Il est possible de se renseigner auprès des conseillers des Points rénovation Info Services (www.renovation-info-service.gouv.fr).

• **RT 2012 / RE 2020**

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les constructions neuves doivent

répondre aux exigences de la réglementation thermique 2012 (RT 2012). Elle sera remplacée par la réglementation environnementale 2020 (RE 2020).

LES PHASES DU PROJET

L'intervention de l'architecte se décompose en plusieurs phases de travail, qui correspondent aux différentes étapes de la conception et de la réalisation d'un projet de construction ou de rénovation.

• **Esquisse**

Lors des études d'esquisse, l'architecte propose une ou plusieurs solutions d'ensemble répondant à la demande du client. Cette phase permet d'avoir une première idée de ce que peut être la réalisation, de sa faisabilité, de ses délais de mise en œuvre et de son coût.

• **Études d'avant-projet (APS / APD)**

Les études d'avant-projet comprennent les études d'avant-projet sommaire (APS) et les études d'avant-projet définitif (APD). Elles permettent de préciser la conception générale du projet, une fois les études d'esquisse approuvées par le client. Les études d'avant-projet

sommaire (APS) ont pour objet de préciser la composition générale en plan et en volume, d'apprécier les volumes intérieurs et l'aspect extérieur de l'ouvrage, de proposer les dispositions techniques pouvant être envisagées, de préciser le calendrier de réalisation et, le cas échéant, le découpage en phases fonctionnelles et d'établir une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux. Les études d'avant-projet définitif (APD), fondées sur l'avant-projet sommaire approuvé par le client, ont pour objet de déterminer les surfaces détaillées de tous les éléments du programme, d'arrêter en plans, coupes et façades les dimensions de l'ouvrage, ainsi que son aspect, de définir les principes constructifs, les matériaux et les installations techniques, d'établir l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, décomposée par corps d'état, de permettre au client d'arrêter définitivement le programme et de permettre la fixation du forfait de rémunération. Dans le cadre de ces études, des réunions de concertation sont organisées avec le client où sont fournies, au fur et à mesure, des explications sur les solutions architecturales, techniques et économiques proposées.

- **Études de projet (PRO)**

Au stade final de la conception, l'architecte soumet au client un projet détaillé. Les études de projet comprennent les plans, coupes, et élévations réalisés à l'échelle de 2 cm/m, un devis descriptif détaillé et un calendrier indicatif de réalisation des travaux par corps de métiers.

- **Dossier du permis de construire**

L'architecte établit et signe les documents graphiques et autres pièces écrites de sa compétence, nécessaires à la constitution du dossier de demande de permis de construire suivant la réglementation en vigueur. Il assiste le client pour la constitution du dossier administratif après lui avoir indiqué le contenu obligatoire de ce dossier et les pièces dont la fourniture lui incombe.

Le client après avoir signé tous les documents, y compris les documents graphiques, dépose le dossier de permis de construire auprès du service instructeur. Ces documents graphiques ne peuvent en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction.

Postérieurement au dépôt du permis de construire, l'architecte assiste le client, à

sa demande, dans ses rapports avec l'administration. Le client informe l'architecte de tout échange de correspondance avec l'administration. Dès réception du permis de construire, il transmet à l'architecte copie de l'arrêté et de ses éventuelles annexes. Le client procède à l'affichage réglementaire sur le terrain.

- **DCE**

Le dossier de consultation des entreprises est élaboré en fonction des options prises par le client pour les marchés de travaux (entreprise générale, lots séparés, entreprises groupées). Il est transmis aux professionnels mis en concurrence pour la réalisation des travaux pour leur permettre d'établir leurs propositions et devis.

- **Direction de l'exécution des travaux (DET)**

Il s'agit du suivi du chantier. L'architecte prépare sa mise en œuvre et organise la participation des entreprises.

- **Opérations préalables à la réception (OPR)**

Lors des OPR, l'architecte veille à la cohérence des travaux avec les compte rendus de réunions et visites de chantier.

- **Assistance apportée au client lors des opérations de réception (AOR)**

L'architecte contrôle les travaux effectués et la réalisation des prestations.

- **Dossier des ouvrages exécutés (DOE)**

Le DOE est un document contractuel fourni au client lors de la livraison du chantier. Ce document retrace tout ce qui a été réalisé lors des travaux.

- **Réception**

La réception est l'acte par lequel le client déclare accepter la construction avec ou sans réserves.

- **Réserves**

Si les travaux effectués présentent des malfaçons, des problèmes de conformité par rapport à la demande du client ou des dysfonctionnements, les défauts constatés doivent faire l'objet de réserves dans le procès-verbal de réception.

- **Livraison**

La livraison est la remise de la construction au client.

LEXIQUE

VOTRE CONTRAT ET LES DEMARCHES ADMINISTRATIVES

- **Allotissement**

Décomposition d'un marché en plusieurs lots.

- **Avenant**

Signé par l'ensemble des contractants, l'avenant permet de modifier les dispositions du contrat auquel il se réfère.

- **Code de la construction**

Le code de la construction regroupe l'ensemble des lois et textes qui régissent la construction.

- **COS**

Le coefficient d'occupation du sol était la surface de plancher susceptible d'être construite sur un terrain. La loi Alur a mis fin à l'utilisation du COS (voir PLU / POS / RNU).

- **Décennale**

Tout constructeur (entrepreneur, promoteur immobilier, lotisseur, maître d'œuvre, architecte, technicien, bureau d'étude, ingénieur-conseil) impliqué dans la construction d'un ouvrage neuf ou existant, ou tout prestataire lié au maître d'ouvrage par un contrat de

louage d'ouvrage, est soumis à un régime de responsabilité décennale. Le professionnel engage sa responsabilité pendant 10 ans, en cas de dommage, à l'égard du futur propriétaire, mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs en cas de revente de l'ouvrage. L'assurance de responsabilité civile décennale, également appelée garantie décennale, garantit la réparation des dommages qui se produisent après la réception des travaux (fin officielle du chantier), sans attendre une décision de justice.

- **Déclaration préalable de travaux (DP)**

Dans un certains cas, une déclaration préalable de travaux est exigée avant de démarrer les travaux. Elle doit être adressée par lettre recommandée avec avis de réception ou déposée à la mairie. La liste des travaux concernés peut être consultée sur www.service-public.fr

- **Dommages-ouvrage (DO)**

Toute personne qui fait réaliser des travaux de construction par une entreprise doit souscrire une assurance dommages-ouvrage. Cette assurance permet en cas de sinistre d'être remboursé rapidement de la totalité des travaux de réparation des

dommages couverts par la garantie décennale, sans attendre qu'intervienne une décision de justice.

- **Formulaire Cerfa**

Le Cerfa est un formulaire administratif réglementé, un document officiel dont un arrêté fixe le modèle. Pour construire ou agrandir une maison individuelle c'est le formulaire n° 13406*06 qui est rempli et signé.

- **Garantie de parfait achèvement**

Pendant l'année qui suit la réception des travaux, le client bénéficie d'une garantie de parfait achèvement. Cette garantie impose à l'entreprise qui a réalisé les travaux de réparer tous les désordres signalés au cours de l'année, quelles que soient leur importance et leur nature.

- **Infiltrométrie**

L'infiltrométrie est utilisée pour améliorer l'efficacité énergétique d'un bâtiment. Appelée également « test à l'étanchéité à l'air », elle consiste à mesurer le débit d'air parasite à travers l'enveloppe d'une maison ou d'un appartement.

- **Marché de travaux**

Ces termes désignent les différents contrats passés avec les entreprises chargées de la réalisation des travaux, selon les cahiers des charges définis par l'architecte.

- **PAPE**

Le recours à l'architecte est obligatoire pour l'élaboration du projet architectural, paysager et environnemental (PAPE) d'un permis d'aménager un lotissement dont la surface de terrain à aménager est supérieure à 2 500 m².

- **Permis de construire (PC)**

En fonction de la nature du projet, un permis de construire peut être exigé. D'une manière générale, il concerne les travaux de construction de grande ampleur (construction d'une maison individuelle et/ou ses annexes) mais s'applique également à plusieurs autres cas. La demande de permis de construire doit être transmise à la mairie.

Voir également pages 30-31 et lexique, rubrique phases du projet, « Dossier du permis de construire ».

- **PLU / PLUI / POS / RNU**

Pour savoir ce qu'il est possible de faire sur un terrain, il est

nécessaire de connaître les règles d'urbanisme qui doivent être respectées. Les règles applicables sur le territoire sont détaillées dans le PLU (plan local d'urbanisme) ou le PLUI (plan local d'urbanisme intercommunal), qui remplacent les POS (plans d'occupation des sols). Ces informations peuvent être obtenues auprès des services de l'urbanisme de chaque mairie. Si la commune n'a pas son propre règlement d'urbanisme, le RNU (règlement national d'urbanisme) doit être appliqué.

- **Signature de complaisance**

Dans le cadre du dépôt d'un permis de construire, le projet architectural doit avoir été conçu dans son intégralité par l'architecte qui le signe. Un.e architecte n'est pas autorisé à apposer sa signature sur un projet dont il ne serait pas à l'origine. Cette infraction peut avoir de lourdes conséquences car, dès lors que la fraude est constatée, le permis de construire n'est plus valable et l'architecte ne sera pas assuré en cas de sinistre.

- **Surface de plancher (SPC)**

La surface de plancher des constructions est, en France, une unité de calcul des surfaces de constructions créée par

l'ordonnance 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et le décret 2011-2054 du 29 décembre 2011, et qui sert, depuis le 1^{er} mars 2012, à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme. La SPC a remplacé les notions de SHOB et SHON.

SUR LE CHANTIER

- **Attentes**

Les attentes sont les installations laissées « en attente » d'un raccordement ultérieur (tuyaux, câbles électriques, etc.).

- **Calepinage**

Réalisation des dessins d'exécution de la construction.

- **Chien assis, girafe, hérisson**

De nombreuses expressions utilisées par les professionnels du bâtiment sur les chantiers font référence aux animaux. Le chien assis est une lucarne, le hérisson, un mélange granuleux qui sert d'assise à un dallage béton, et la girafe, une ponceuse à bras télescopique.

LEXIQUE

- **Clos-couvert, hors d'eau et hors d'air**

Bâtiment « étanche », protégé des éléments naturels extérieurs.

- **Corps d'état**

Il s'agit des différentes spécialités du bâtiment (maçonnerie, électricité, peinture, etc.). L'expression « tous corps d'état » signifie que tous les corps de métier sont impliqués.

- **Coordonateur sécurité protection de la santé (CSPS)**

La mission du CSPS est de prévenir tout accident sur un chantier. Sous réserve de remplir les conditions de formation et d'expérience exigées, le coordonnateur peut être un architecte, un bureau d'études, une entreprise générale voire, dans certains cas, un agent du maître d'ouvrage.

- **Détail / vue de détail**

Zoom sur une partie du projet qui en précise la forme, les matériaux et leur mise en œuvre.

- **DTU**

Le document technique unifié (DTU) contient les spécifications qui permettent à l'entreprise de réaliser un ouvrage conforme aux attentes du client.

- **EPI**

Les équipements de protection individuelle (EPI) sont destinés à protéger une personne contre un ou plusieurs risques selon l'activité qu'elle sera amenée à exercer.

- **File**

Identification de la trame porteuse.

- **Plans d'exécution**

Ce sont les plans utilisés sur le chantier par les différents corps de métier pour exécuter les travaux.

- **Réservation**

Une réservation est un espace laissé vide en prévision de la pose d'un conduit ou d'un équipement.

- **Situation de travaux**

Facture à l'avancement des travaux.

- **Travaux supplémentaires (TS)**

Les travaux non prévus dans le contrat initial ou dans le(s) marché(s) de travaux sont le plus souvent liés à des aléas de chantier non anticipables, à des demandes supplémentaires du client ou à des demandes supplémentaires de la maîtrise d'œuvre dans l'intérêt du client.

- **Viabilisation**

Ensemble des raccordements d'un terrain aux différents réseaux d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone et d'assainissement. En fonction de la situation du terrain, les travaux peuvent être plus ou moins importants.

- **Visa**

Vérification et validation par l'architecte de la conformité des éléments fournis par l'entreprise.

Les illustrations sont extraites du site
archicontemporaine.org
un panorama de l'architecture en images,
créé par le Réseau des maisons de l'architecture
et alimenté directement par les architectes.



Ce guide a été conçu dans le cadre du groupe de travail Communication
du Conseil national de l'Ordre des architectes, composé de :
Sophie Courrian, Valérie Flicoteaux, Valérie Maigné, Roland Marques,
Jean-Denis Mignot, Frédéric Poulat, Julien Vincent.

Rédaction : Isabelle Moreau, Gwénaëlle Créno, Stéphane Lutard.

Coordination : Damien Legrand, Camille Prouvost.

Les informations contenues dans ce document sont données à titre indicatif,
elles n'ont pas de valeur réglementaire ou légale.



Éditeur : Conseil national de l'Ordre des architectes
Tour Maine Montparnasse, 33 avenue du Maine, BP 154, 75755 Paris cedex 15
Tél. : + 33 (0)1 56 58 67 00 – E-mail : infodoc@cnoa.com
Conception graphique et réalisation : La mécanique du sens / Impression : Sprint
1^{re} édition 2019 / Dépôt légal septembre 2019



www.architectes.org