

EST-CE QU'AVEC UNE ESQUISSE FAITE PAR UN ARCHITECTE JE PEUX FAIRE RÉALISER LES PLANS PAR QUELQU'UN D'AUTRE?

Attention : sont protégés du seul fait de leur création, les plans, croquis, maquettes et ouvrages conçus par l'architecte, qu'ils aient ou non fait l'objet d'un contrat de maîtrise d'oeuvre. Il faut donc demander au préalable son accord à l'architecte.

LE RECOURS À L'ARCHITECTE EST-IL OBLIGATOIRE?

Le recours à l'architecte est obligatoire pour toute construction aboutissant à un bâtiment de plus de 150 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (définition loi sur l'architecture). Vous avez dans tous les cas intérêt à confier votre projet à un architecte si vous attendez des réponses spécifiques à votre mode de vie ou la réalisation d'une maison sur mesure.

COMMENT CHOISIT-ON UN ARCHITECTE?

Comme pour le choix de tout autre professionnel, il est souhaitable de rencontrer plusieurs architectes et de discuter avec chacun de votre projet pour voir si «le courant passe». N'hésitez pas à leur demander une mission d'esquisse rémunérée avant de vous engager sur un contrat de maîtrise d'oeuvre. La proximité entre l'architecte et le lieu du projet peut être un plus s'il y a suivi de chantier.

De plus, grâce aux Journées de la maison contemporaine qui ont lieu courant juin, il est possible de visiter des maisons réalisées par des architectes dans votre région.

UN CONTRAT DE MAÎTRISE D'OEUVRE PEUT-IL VOUS ÊTRE PROPOSÉ PAR D'AUTRES PERSONNES QUE PAR DES ARCHITECTES?

Oui, mais attention. Le contrat de maîtrise d'oeuvre n'est pas réglementé. Donc il faut lire attentivement toutes les pièces constitutives du contrat et vérifier les assurances du professionnel. De plus, si la personne qui vous propose ce contrat n'est pas un architecte diplômé, votre habitation ne pourra pas dépasser les 150 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (définition loi sur l'architecture).

LORSQUE JE CONFIE À UN ARCHITECTE LA MISSION COMPLÈTE DE MAÎTRISE D'OEUVRE, EST-CE LE SEUL CONTRAT QUE JE SIGNE?

Non. En plus du contrat de maîtrise d'oeuvre, vous signez un contrat d'entreprise avec chaque intervenant sur votre chantier ou un contrat de construction de maison individuelle (CCMI) sans fournitures de plan avec une entreprise générale.

UN ARCHITECTE EST-IL ENGAGÉ SUR LE PRIX DES TRAVAUX?

Oui et non. L'architecte a une obligation de moyen et non de résultat, ce qui signifie qu'il doit proposer un projet correspondant aux coûts annoncés, dans la limite de la conjoncture économique. Toutefois, le contrat que vous signerez pourra prévoir une variation du coût prévisionnel.

LE CHANTIER PREND DU RETARD. QUI EST RESPONSABLE?

La responsabilité du retard dans le déroulement du chantier est imputable aux entreprises travaillant sur le chantier.

Toutefois l'architecte doit mettre tout en oeuvre pour faire respecter le planning prévisionnel (envoi de lettres recommandées, mise en demeure auprès de l'entrepreneur). En cas de dépassement des délais, l'architecte peut évaluer les pénalités de retard à appliquer en dédommagement, si toutefois cette clause est incluse au contrat signé entre maître d'ouvrage et entreprise.

LES DIPLÔMES D'ARCHITECTES

DPLG : Architecte Diplômé Par Le Gouvernement (délivré jusqu'au 31.12.2007)

DENSAIS : Diplôme de l'Ecole Nationale Supérieure des Arts et Industries de Strasbourg

DESA : Diplôme de l'Ecole Spéciale d'Architecture de Paris

Diplôme d'Etat : nouveau diplôme d'architecte délivré par l'Etat à partir de 2008

Des formations complémentaires :

- HQE (Haute Qualité Environnementale) pour l'architecture écologique
- Construction bois
- Patrimoine
- etc

EN SAVOIR PLUS

ORGANISMES :

- Le CAUE 31 propose aux particuliers, gratuitement et uniquement sur rendez-vous, des consultations avec un architecte pour les guider et les orienter dans leur projet : www.caue31.org
- L'ADIL, Agence Départementale d'Information sur le Logement : www.adil31.org
- L'Ordre des Architectes : www.architectes.org

PUBLICATIONS :

- Maisons d'architecte I, II, III et IV J. Cariou - Ed. Alternatives
- 25 maisons individuelles - C. Desmoulins Ed. Le Moniteur
- Archi pas chère, 20 maisons d'aujourd'hui à 100 000 euros - O. Darmon - Ed. Ouest France

SITES INTERNET :

- www.travaux.com
- www.renov.com
- www.cyberarchi.com

CONSTRUIRE OU RÉNOVER UNE MAISON AVEC UN ARCHITECTE

QUEL EST LE RÔLE DE L'ARCHITECTE?

L'architecte est habilité à intervenir dans tous les domaines relevant de l'acte de bâtir : construction, réhabilitation, aménagement intérieur.

Soucieux de la qualité du projet, l'architecte vous aide à mieux le définir: implantation, orientation, répartition des surfaces, organisation des volumes, aspect extérieur. Il répond à vos préoccupations de confort thermique, acoustique et visuel. Il respecte au plus près votre budget tout en essayant de répondre au mieux à vos besoins et attentes.

QUEL EST L'INTÉRÊT DE FAIRE APPEL À UN ARCHITECTE?

En ayant une bonne connaissance des techniques constructives et des matériaux, l'architecte peut innover tout en respectant votre budget. Il est le seul à même de répondre à une commande pour un contexte spécifique comme un terrain en pente, un règlement contraignant, ou un secteur patrimonial par exemple. De plus, un projet particulier, tel une maison bioclimatique ou modulable, requiert aussi les connaissances spatiales et techniques d'un architecte.

Le coût d'utilisation et d'entretien d'une maison dépend directement de la qualité de sa conception et de son exécution. L'architecte est capable de générer des économies à long terme grâce à l'organisation de la maison (chauffage passif, ventilation naturelle, gestion de l'énergie, etc)

Enfin, il simplifie les démarches administratives en traduisant dans le projet de maison les règles d'urbanisme et de construction.



Architecture du T - J.P. Peyrière



Architecte D. Mourareau

LE CONTRAT DE MAÎTRISE D'OEUVRE

Vous signez avec l'architecte un contrat de maîtrise d'oeuvre. Cette convention précise:

- l'étendue exacte des missions pour lesquelles il est engagé
- les modalités de rémunération
- le mode de règlement des honoraires et le calendrier des paiements
- les délais précis qu'il doit respecter pour l'exécution des différents documents, et que vous devez respecter pour les approuver
- les assurances légales que l'architecte et vous devez souscrire.

Un contrat de maîtrise d'oeuvre type a été rédigé par l'Ordre des Architectes et peut vous être proposé.

LES DIFFÉRENTES MISSIONS DE L'ARCHITECTE

L'architecte peut intervenir à tous les niveaux d'un projet, de la conception à la réalisation des travaux. Vous pouvez soit lui confier une mission complète, soit la fractionner.

MISSION 1: LA CONCEPTION ET LE PERMIS DE CONSTRUIRE

ESQUISSE

Les études préliminaires ont pour objet de proposer une réponse à vos attentes, traduisant les éléments majeurs du programme et permettant de vérifier l'adéquation du budget avec ce programme. Cela se traduit souvent sous forme de croquis.

AVANT PROJET SOMMAIRE (APS)

L'architecte précise la conception générale en plan et en volume, souvent à l'échelle 1/200. Il propose les dispositions techniques qui lui semblent les mieux adaptées. Il se prononce sur l'adéquation entre l'enveloppe financière, indiquée par le maître d'ouvrage lors de la signature du contrat, et le coût qu'il estime nécessaire à la réalisation de l'opération.

AVANT PROJET DÉTAILLÉ (APD)

L'architecte arrête en plans, coupes et façades, l'aspect et les dimensions de l'ouvrage (échelle des documents: 1/100). Il justifie les solutions techniques retenues, détermine les surfaces détaillées et établit la notice descriptive.

DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

L'architecte établit les documents graphiques et pièces écrites, nécessaires à la constitution du dossier de demande de permis de construire. Il assiste le maître d'ouvrage pour la constitution du dossier administratif.

MISSION 2: CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES ET PASSATION DES MARCHÉS

PROJET DE CONCEPTION GÉNÉRALE

L'architecte précise par des plans, coupes, et élévations, les caractéristiques techniques du bâtiment. Il établit l'ensemble des spécifications détaillées des ouvrages sous la forme d'un Cahier des Clauses Techniques Particulières (C.C.T.P.).

ASSISTANCE POUR LA PASSATION DES MARCHÉS DE TRAVAUX

L'architecte rassemble les éléments du projet nécessaires à la consultation des entreprises. Il assiste le maître d'ouvrage dans le choix des entreprises et rédige les marchés de travaux.



Esquisse



Architecte Fabrice Ginocchio

QUELLES GARANTIES OFFRE L'ARCHITECTE?

- de compétence : l'architecte est titulaire d'un diplôme reconnu par l'Etat (voir p.4) et il est inscrit au tableau de l'Ordre des architectes (obligatoire pour tout exercice en libéral)

- d'éthique : l'architecte, au moment de son inscription à l'Ordre des architectes, prête serment et s'engage à exercer sa profession avec conscience et probité «dans le respect de l'intérêt public qui s'attache à la qualité architecturale» et à observer les règles contenues dans la loi sur l'architecture et dans le code des devoirs professionnels. Le non respect de ces règles peut entraîner des sanctions.

- de responsabilité professionnelle : l'Ordre des Architectes contrôle que ses membres sont assurés pour:

. la responsabilité décennale : pendant dix ans suivant la réception, l'architecte peut voir sa responsabilité engagée si une erreur de conception entraîne des dommages compromettant la solidité de l'ouvrage.

. la responsabilité biennale: s'il est prouvé qu'une erreur de conception entraîne des désordres sur les éléments dissociables du gros oeuvre, et ce pendant une durée de deux ans après la réception des travaux, c'est alors l'assurance de l'architecte qui prendra en charge le coût des travaux.

. le parfait achèvement : cette garantie concerne tous les dommages pour lesquels des réserves ont été émises lors de la réception des travaux et ceux qui sont apparus au cours de la première année. Ils sont de la responsabilité de l'entrepreneur, sauf s'il est prouvé que ces désordres sont dus à une erreur de conception.

Vous signez avec l'architecte un contrat de maîtrise d'oeuvre. Pour une bonne maîtrise du projet, il est fortement conseillé de lui confier l'intégralité de la mission.

LE COÛT DE L'ARCHITECTE

Il dépend essentiellement de trois facteurs :

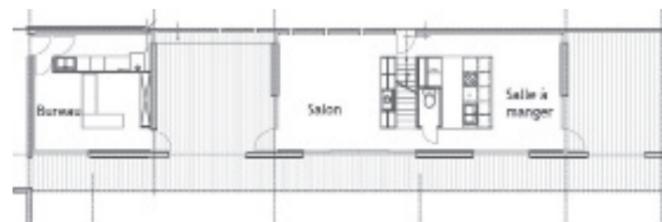
- le coût de l'opération
- la complexité du projet
- l'étendue et la difficulté des missions

Confier votre projet à un architecte peut vous faire des économies car il organise la concurrence entre les entreprises, il vérifie l'utilisation correcte des matériaux et techniques prévus, et il s'assure en permanence que le calendrier du chantier est respecté. Le choix de lui confier une mission complète peut apporter une réelle tranquillité d'esprit durant la phase de construction.

LES MODES DE RÉMUNÉRATION DE L'ARCHITECTE

Il n'y a pas de barème, les honoraires sont librement déterminés par les architectes. Il existe trois modes principaux de rémunération:

- La rémunération au forfait
- La rémunération au pourcentage des travaux.
- La rémunération au déboursé



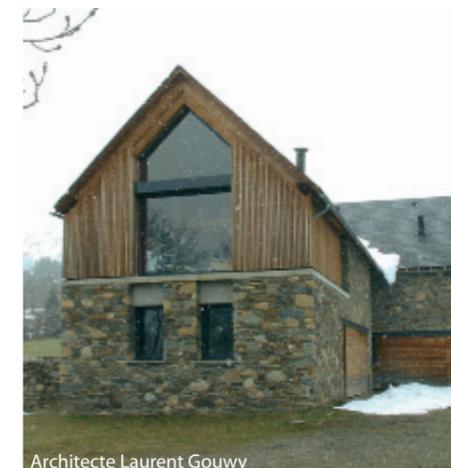
Plan personnalisé pour une famille dont une personne travaille à la maison, avec possibilités d'extension ultérieure
Architectes Prax et Sentenac



Architecte Martinez



Architectes Sutter & Taillandier



Architecte Laurent Gouvy

MISSION 3: LA RÉALISATION

DIRECTION DE L'EXÉCUTION DES TRAVAUX

L'architecte rédige et soumet au maître d'ouvrage les ordres de service pour l'exécution des travaux des différents corps d'état. Il organise et dirige les réunions de chantier et en rédige les comptes rendus, vérifie l'avancement des travaux et leur conformité avec les pièces du marché et en propose le paiement à son client.

ASSISTANCE AUX OPÉRATIONS DE RÉCEPTION

Il organise une visite contradictoire des travaux en vue de leur réception et rédige les procès-verbaux et la liste des réserves éventuellement formulées par le maître d'ouvrage. Quand tout est contrôlé, il propose alors au client le solde de tout compte.

MISSIONS COMPLÉMENTAIRES

Toutes missions de diagnostic, études ou conception, peuvent être confiées à l'architecte.

RELEVÉ DES OUVRAGES EXISTANTS

L'architecte prend les mesures exactes du bâtiment pour en dessiner l'existant afin d'élaborer le projet futur.

ETUDES D'EXÉCUTION

Elles ont pour objet le développement technique du projet. Les plans d'exécution permettent à l'entrepreneur de réaliser les travaux.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

L'architecte élabore un diagnostic technique ou spécialisé, par exemple de l'état des constructions existantes, de présence d'amiante, de termites, etc.

COORDINATEUR SPS

Il est obligatoire, lorsque l'on ne construit pas pour soi-même, de missionner un Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé, pour la construction d'une maison locative par exemple.