

[Construire avec l'architecte]



ORDRE DES
ARCHITECTES

« L'architecture ne peut sauver le monde
mais elle peut donner le bon exemple »
Alvar Aalto

[Construire avec l'architecte]



Vous et l'architecte	Architecture responsable et développement durable _____	5
	Le rôle de l'architecte _____	6
	Le champ d'intervention de l'architecte _____	7
	Privilégier les missions complètes _____	9
	Qui fait appel à l'architecte ? _____	9
	L'architecte à votre écoute _____	11
	Quelles garanties vous offre l'architecte? _____	12
	Garantie de compétence _____	13
	Garantie d'éthique _____	13
	Garantie contractuelle _____	13
	Garanties professionnelles _____	15
	Quand est-il obligatoire de faire appel à l'architecte? _____	16
	Combien coûte l'architecte? _____	18
	Le calcul des honoraires _____	19
	L'architecte coûte-t-il cher pour un particulier ? _____	21
	12 idées reçues sur les architectes _____	23
En pratique		
	Vous, votre projet et l'architecte _____	26
	La phase exploratoire _____	27
	La préparation de votre dossier de demande de permis de construire _____	27
	Le permis de construire _____	29
	L'ouverture du chantier _____	31
	La direction des travaux _____	33
	La réception des travaux et la clôture des comptes _____	35
	Outils pour la maison individuelle : documents types et guide _____	37
	La commande publique _____	38
	Une réflexion globale sur la qualité et la performance _____	39
	Contrats et autres documents types _____	39
	La Charte d'engagement des architectes en faveur du développement durable _____	40
	La notice de développement durable _____	43
	Adresses utiles _____	47
	Crédits photographiques _____	48

A modern, two-story house with a light-colored wooden exterior. The house features large, rectangular windows with dark frames and a balcony on the upper floor with a metal railing. The house is situated on a grassy slope, and the foreground is filled with green grass and several bright red poppies. A tree trunk is visible in the foreground, partially obscuring the view of the house. The text "architecture responsable" is overlaid on the right side of the image.

architecture responsable

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.

et développement durable

Le développement durable repose sur quatre piliers

Un pilier environnemental

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.

Un pilier économique

L'architecte inscrit sa démarche dans une logique d'éco-efficience 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.

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

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, 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,
- montage financier,
- démarches administratives,
- appel d'offres,
- suivi du chantier,
- réception des travaux,
- expertise.



le rôle

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.

de l'architecte

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 celles de sa famille,
- **l'élus 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.



le rôle

L'ARCHITECTE À VOTRE ÉCOUTE

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.

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.

de l'architecte

quelles garanties vous



Garantie de compétence

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 (ou d'agréé en architecture) 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 qui vous allez collaborer est bien architecte ou agréé en architecture consultez le Tableau des architectes (www.architectes.org/tableau) 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.

Ainsi, 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

L'architecte, au moment de son inscription au Tableau de l'Ordre, prête serment et s'engage à respecter le **Code des devoirs professionnels** 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 des devoirs professionnels.

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.

A modern two-story house with a mix of materials: dark grey concrete panels on the upper floor, light-colored natural stone on the lower floor, and large glass windows. In the foreground, there is a paved patio with a white outdoor dining set (table and chairs). The garden is landscaped with various plants, including tall grasses and small trees, and a wooden gate is visible on the right. The sky is blue with some clouds.

quelles garanties vous

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 à 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.

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.



quand est-il obligatoire de

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 ou l'emprise au sol de la partie de la construction constitutive de surface de plancher excèdent 170 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 170 m².

Mais l'intervention d'un architecte s'avère toujours profitable, même si les travaux d'aménagement d'une construction existante ne portent pas la surface à plus de 170 m² ou relèvent de la liste des travaux soumis à simple déclaration préalable.

faire appel à l'architecte ?

Lorsque vous n'avez pas recours à un ou une 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



LE CALCUL DES HONORAIRES

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 :

- du coût des travaux,
- de la complexité l'opération,
- de l'étendue et de 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 le coût de réalisation dépasse une marge dite « de tolérance » entre le montant estimé des travaux et le coût total réel, la rémunération de l'architecte initialement prévue est diminuée.

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 170 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.



combien coûte

l'architecte ?

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,
- 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.



12 idées reçues

sur les architectes

Idée reçue n° 1 : Citons Flaubert dans son Dictionnaire des idées reçues : les architectes, ce sont « tous des imbéciles, ils oublient toujours l'escalier des maisons ». Un architecte, cela ne sert à rien, c'est toujours dans la lune, à penser à faire du « beau » et pas du fonctionnel...

Lionel Dunet : Nous ne sommes plus au XIX^e siècle ! Le travail premier des architectes, c'est justement de faire du « beau » et du fonctionnel. L'architecte apporte trois réponses à son client : une architecture en fonction de ses besoins, adaptée à son programme, son site et son budget. Du « beau » qui n'est pas fonctionnel, c'est une tricherie, cela ne correspond pas à de la bonne architecture. Les jeunes architectes aujourd'hui sont d'ailleurs, avec le développement durable, encore plus sensibilisés à cette alliance du « beau » et du fonctionnel. Faire une belle architecture, c'est prendre une fonction et l'embellir, la sacraliser par une réponse architecturale.

« Halte aux idées reçues sur les architectes ! »

Lionel Dunet, président de l'Ordre des architectes entre 2007 et 2010, répondait, sans langue de bois, le 25 mai 2009, au questionnaire du e-magazine *Maison à Part*, reprenant douze idées reçues sur les architectes. Découvrez ses réponses...

Idée reçue n° 2 : Un architecte, ça coûte cher et ça n'apporte rien...

Lionel Dunet : Ce n'est pas vrai, les gens ne disent pas que cela n'apporte rien ! Comme je le disais, l'architecte offre une vraie réponse, une adaptation totale aux besoins. Quant au fait que cela coûte cher, notamment par rapport à un « producteur de maisons individuelles », cette idée vient du fait que, contrairement à ce dernier, l'architecte est transparent sur son niveau de marge. On le sait peu, mais un constructeur touche une marge de 30 à 35 % sur le prix d'une maison, alors qu'un architecte c'est de l'ordre de 12 à 15 %. Sauf que l'architecte lui, a cette lisibilité que n'a pas le constructeur. Cette transparence le dessert, alors qu'au fond, c'est de l'honnêteté.

Qu'est-ce qui coûte cher dans un bâti ? La complexité de la construction et les ouvertures. Que cela soit avec un constructeur ou avec un architecte, à prestations égales, cela

ne sera pas forcément plus cher avec le second. On a justement intérêt d'avoir recours à lui lorsque l'on a un budget serré : l'architecte saura s'adapter, mettre l'argent là où cela sera important pour son client, surtout celui qui n'en a pas trop. Il faut arrêter de croire que l'architecte ne sait pas faire des maisons pas chères ! Au contraire !

Idée reçue n° 3 : Un architecte, ça fait travailler les copains, donc on n'a pas forcément les meilleurs tarifs.

Lionel Dunet : Et non justement ! Contrairement aux autres, l'architecte a l'obligation de réaliser des appels d'offres : son client a le dernier mot. Faire « travailler les copains », c'est strictement interdit ! Déontologiquement, l'architecte, inscrit à l'Ordre pour exercer, a des contraintes, dont celle de ne pas avoir de lien économique avec les entreprises. Pour les chantiers, il doit choisir au moins trois entreprises dans chaque lot (carrelage, plomberie, etc.) et c'est son client qui décide lequel sera pris, souvent le mieux-disant.

Idée reçue n° 4 : C'est toujours de la faute de l'architecte, si la porte du placard ne se ferme pas.

Lionel Dunet : C'est vrai qu'on l'entend souvent celle-là ! (rires) Je me rappelle avoir été moi-même interpellé par un de mes clients parce que sa chaudière ne marchait pas, alors qu'elle avait un défaut de fabrication. En même temps, effectivement, cela montre bien que l'architecte a une responsabilité assez large dans le suivi des travaux. C'est dans son rôle de suivre le travail de tous les corps d'état...

Idée reçue n° 5 : L'architecte, on le voit jamais sur le chantier, ça fait des beaux plans, mais après...

Lionel Dunet : Au contraire ! Cela fait partie de sa mission légale, de son travail de fond que d'aller sur le chantier. D'ailleurs la majorité des architectes en sont passionnés, et du coup plus exigeants sur place. Les maîtres d'ouvrage le savent : ils voient qu'on a une vraie implication pendant cette phase.

Idée reçue n° 6 : De toute façon, les chantiers d'architecte, ça a toujours du retard...

Lionel Dunet : A complexité égale, le temps est le même que l'on fasse appel à un architecte ou un promoteur. Comme toute chose, plus une maison est classique, plus elle est construite rapidement.

Idée reçue n° 7 : Un architecte, ça n'écoute pas. Ça dit toujours non, on n'a pas le droit d'exprimer sa créativité.

Lionel Dunet : Il y a deux réponses à donner à cela. La première est qu'un architecte qui n'écoute pas, ce n'est pas un bon architecte. C'est justement son travail que d'être à l'écoute de ses clients, de leur programme. Ensuite, ce qui peut passer pour un refus, ne l'est pas forcément. L'architecte tient la cohérence du projet et lorsqu'il explique à son client pourquoi cela ne peut pas se faire de telle manière, c'est pour maintenir cette cohérence.

Idée reçue n° 8 : De toute façon, une maison d'architecte, c'est toujours tarabiscoté, ça jure dans le paysage et les voisins nous regardent après d'une drôle de façon...

Lionel Dunet : Tarabiscoté ? Sûrement pas, cela serait un écueil : la maison est adaptée, je me répète, aux besoins du client. Du reste, la tendance actuelle est plutôt à la pureté des lignes, à la simplicité. Les architectes américains moquent d'ailleurs les Européens là-dessus, les traitant de « minimalistes ». Quant aux voisins, oui, tant mieux ! Il faut être fier d'être jalouxé par ses voisins ! La qualité de la maison d'architecte vient de l'intérieur, avec la prise en compte des besoins, tandis que l'extérieur reflète cette prise en compte. Tout cela vient aussi du manque de culture architecturale en France, où l'on achète une maison comme une voiture, contrairement à ce qui existe en Finlande par exemple. Je me bats pour que cela change en France.

Idée reçue n° 9 : Avec une maison d'architecte, on a toujours des problèmes avec la mairie.

Lionel Dunet : C'est pareil : nous militons à l'Ordre pour que les élus accèdent à une culture architecturale plus étendue et

aient la modestie d'accepter la différence. D'ailleurs, savez-vous d'où vient le terme de « gothique » pour les églises ? Lorsque ce type d'édifice a commencé à sortir de terre, un envoyé du Pape est venu en Île de France pour le voir, en a trouvé l'architecture « bizarre », qu'il a qualifiée de « barbare ». Et les « barbares » à cette époque, c'était les « Goths », d'où le nom d'« église gothique ». Aujourd'hui, on ne remet pas en cause leur architecture, non ? Et bien là c'est pareil : l'architecture contemporaine a toujours un temps d'avance !

Idée reçue n° 10 : Les architectes, ils veulent tous marcher à l'écolo aujourd'hui... Mais tout ça, c'est pour nous faire payer plus cher ! En plus, on n'est même pas sûr qu'ils soient compétents !

Lionel Dunet : On ne va tout de même pas reprocher aux architectes de suivre le mouvement du développement durable ! Aujourd'hui tout le monde a cette demande, d'autant plus lorsque l'on sait que le bâti est responsable de près de 45 % des gaz à effet de serre. Les architectes doivent être des professionnels du développement durable. D'ailleurs ils se forment énormément : à l'Ordre nous avons encore envoyé dernièrement un DVD de sensibilisation qui donne les bases essentielles à tout bâti aux 30 000 architectes français. Une formation continue permanente leur est imposée.

Enfin, sur les coûts, de toute façon, les architectes ont cette tension de devoir respecter le budget du client : ils luttent pour baisser le coût du bâtiment et souvent diminuent même leurs honoraires ! Le client décide de ce qu'il veut en fonction de ce budget, c'est lui qui en a le pouvoir : l'architecte ne peut rien y faire.

Idée reçue n° 11 : Un architecte, ça a un langage incompréhensible, ça parle surface de plancher, emprise au sol, surface utile...

Lionel Dunet : Ah ça, c'est vrai ! (rires) On a des progrès à faire sur ce point ! Il faut qu'on ait un langage adapté, compréhensible, que l'on délivre une vraie pédagogie d'explication du projet. Au moment du permis de construire, cette dimension est essentielle. Comme toute catégorie professionnelle, nous avons créé des termes entre nous, ce qui est une erreur. Il faut que l'on joue notre rôle de médiateur du projet.

Idée reçue n° 12 : De toute façon, on n'est jamais sûr de l'architecte, alors qu'un promoteur au moins, on sait ce qu'il fait, c'est des grosses machines, il ne peut pas y avoir de problèmes. C'est plus sécurisé !

Lionel Dunet : Il y a des bons et des mauvais promoteurs, comme il y a des bons et des mauvais architectes. L'acte de construire est bien sûr différent pour le constructeur que pour l'architecte. Une maison réalisée par ce dernier sera plus compliquée à réaliser qu'un bien défini dans un lotissement. Ce risque, c'est le prix à payer pour avoir un logement adapté.

De toute façon, pour toute maison individuelle de plus de 170 m², il y a un architecte derrière. Avec les maisons préconstruites, on perd l'avantage du dialogue. Enfin, l'intérêt de l'architecte en termes de garantie est que l'assurance couvre son acte, sa conception pendant dix ans.

De toute manière, il faut arrêter d'entretenir cette « guerre » entre les deux. Aujourd'hui, il faut trouver un nouveau modèle de collaboration : un groupement d'entreprises, ou une collaboration avec certains constructeurs, pour une meilleure production. Plutôt que de n'avoir que des lots séparés, l'architecte pourrait collaborer avec une entreprise gestionnaire pour trouver un compromis aux zones entièrement pavillonnaires. Une mixité au bénéfice des ménages les plus modestes.

Maison à part : A votre avis, pourquoi ces idées reçues ont la vie dure ?

Lionel Dunet : Cela correspond à une non-connaissance de la discipline architecturale. Les gens achètent leur habitat, comme ils achètent une voiture. Pour l'imaginaire collectif français, une maison d'architecte est forcément grande, impressionnante, chère... On doit montrer que l'on est capable de travailler pour le plus grand nombre et non pour une minorité et que la démarche architecturale répond aux besoins. ■

www.maisonapart.com

A photograph of a modern, multi-story white building with large glass balconies. The building is partially obscured by the dark, silhouetted trunks of trees in the foreground. To the left, a set of wide, light-colored concrete steps leads up a grassy hillside. The sky is a clear, bright blue. The overall scene is bright and sunny.

vous, votre projet

et l'architecte

LA PHASE **EXPLORATOIRE**

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 ».

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.

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 170 m² ;

- modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9.

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 situera votre maison. 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 parviendra dans un délai de 2 mois à partir de la date à laquelle vous aurez 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.



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 dans 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 le Code des devoirs professionnels de vous informer des liens personnels éventuels qu'il pourrait avoir avec une entreprise.

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 signerez 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 signerez 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,
- 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 levées 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,
- 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

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 mentionnerez 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 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 ou 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

Un ensemble de documents à télécharger
sur www.architectes.org/maison-individuelle

1 – Les documents types

- Le contrat d'architecte - maison individuelle neuve : il propose une mission complète (des études préliminaires à l'assistance aux opérations de réception),
- 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.,
- 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.).

2 – 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 ».

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.

Téléchargement sur : www.architectes.org/maison-individuelle

la commande



UNE RÉFLEXION GLOBALE SUR LA QUALITÉ ET LA PERFORMANCE

L'architecture est reconnue d'intérêt public. Un maître d'ouvrage qui a décidé d'engager une opération de construction doit mener une réflexion globale sur la qualité et la performance à atteindre pour la réalisation d'un bâtiment qui devra notamment satisfaire l'ensemble de ses usagers pendant de nombreuses années.

La genèse d'un bâtiment étant le résultat d'un partenariat étroit entre maître d'ouvrage et maître d'œuvre, le contrat de maîtrise d'œuvre est fondamental. Du choix de l'architecte et des moyens dont lui et son équipe disposeront pour concevoir, optimiser et réaliser le projet, dépendra la réussite de l'opération.

Le maître d'ouvrage doit retenir une procédure de choix en fonction de l'enjeu et de la spécificité du marché, et non pour sa facilité ou son coût réduit. **On ne choisit pas de la même façon un fournisseur de crayons et un architecte. Lors d'une consultation de maîtrise d'œuvre, un maître d'ouvrage n'achète pas seulement des prestations intellectuelles mais *in fine* commande un bâtiment qui doit être de qualité, performant, économique, qui va être utilisé pendant plusieurs dizaines d'années, va façonner l'environnement et le paysage et générer une valeur patrimoniale etc. L'enjeu dépasse donc largement les montants financiers engagés initialement.**

La qualité de l'architecture n'est jamais le fruit du hasard. Elle naît de la rencontre d'une volonté et d'un talent : volonté d'un maître d'ouvrage qui saura affirmer ses exigences architecturales et talent d'une équipe de maîtrise d'œuvre qui saura apporter une réponse à la commande de bâtiment qui lui aura été adressée.

La qualité architecturale d'un bâtiment public nécessite :

- un maître d'ouvrage responsable,
- une équipe de maîtrise d'œuvre compétente,
- des entreprises qualifiées,
- des usagers participatifs,
- ... qui dialoguent entre eux.

Le projet architectural est une réponse à des besoins, des contraintes et des exigences qui sont exprimés dans un programme élaboré par la maîtrise d'ouvrage.

>> Téléchargez le guide de la commande publique d'architecture sur www.architectes.org/guide-de-la-commande-publique

CONTRATS ET AUTRES DOCUMENTS TYPES

■ Les contrats

- Un modèle de marchés publics pour bâtiments neufs
- Un modèle de marchés publics pour la réutilisation ou la réhabilitation d'ouvrages de bâtiment

A télécharger sur www.architectes.org/modeles-marches-publics

■ Le Guide méthodologique des marchés d'études d'urbanisme

Ce guide comporte deux parties : la première est une aide à la rédaction d'un contrat d'études d'urbanisme (clauses types et commentaires) et la seconde présente une série d'annexes spécifiques qui peuvent être utilisées comme base de travail pour l'élaboration des propositions de méthode et de coût demandés dans les consultations en urbanisme.

A télécharger sur www.architectes.org/marches-etudes-urbanisme

■ La « procédure adaptée » clés en main

Plus de 80 % de la commande publique de maîtrise d'œuvre en France se fait en procédure adaptée. Il est donc important de définir des procédures simples, garantes de l'intérêt public de l'architecture et juridiquement inattaquables.

A télécharger sur www.architectes.org/procedure-adaptee

■ Fiche PPP - La place de la maîtrise d'œuvre dans les contrats de partenariat

Cette fiche a été mise au point par la maîtrise d'œuvre, Ordre des Architectes, UNSFA, UNAPOC, CICF, UNTEC. Elle explicite la solution préconisée dans le guide des bonnes pratiques des PPP. Le contrat de partenariat, pour des opérations de bâtiment notamment, serait lancé après le concours d'architecture et l'avant-projet.

A télécharger sur www.architectes.org/fichePPP



la charte d'engagement des architectes en fa

«Les architectes au cœur du développement durable»

Par leur approche globale du territoire et parce qu'ils constituent un maillon essentiel de la chaîne de construction, les architectes ont un rôle central à jouer dans la conception et la mise en oeuvre de projets répondant aux enjeux du développement durable. Il leur appartient par conséquent de proposer, en partenariat avec l'ensemble des autres acteurs de la filière, des solutions créatives et innovantes intégrant les quatre piliers: culturel, social, environnemental et économique d'une architecture durable.

Une telle approche se fonde simultanément sur les *valeurs* et *pratiques* de développement durable de la profession. Elle s'inscrit dans une perspective de progrès collectif volontaire et négocié, dans laquelle chacun doit prendre sa part par le dialogue, l'incitation, la diffusion et le partage des connaissances tout en privilégiant l'innovation, la créativité et l'adéquation permanente des réponses apportées.

Cette démarche implique naturellement de promouvoir de bonnes pratiques en visant avant tout la qualité de la performance par des réponses pertinentes tout en respectant les exigences réglementaires ou normatives.

Nos valeurs de développement durable

1. Ancrage culturel et développement local

L'architecte :

- Considère que les formes architecturales et urbaines existantes, même les plus modestes, sont des ressources non renouvelables et constituent des repères essentiels de notre histoire et de notre inconscient collectifs.
- Veille aux exigences d'intégration du bâti sur son territoire et dans le temps.
- Favorise l'épanouissement culturel par la création d'ouvrages répondant aux aspirations contemporaines des citoyens, à l'évolution des styles de vie et des modèles familiaux.
- Contribue au développement économique et culturel en valorisant les matériaux et les savoir-faire locaux.

2. Intégration sociale et solidarités

L'architecte :

- Intègre la recherche du bien être et de la qualité d'usage, du « digne confort » et de l'accessibilité pour tous.
- Concourt au développement social au travers de projets fédérateurs et par une réflexion sur les pratiques sociales, les modes de travail et l'habitat.

3. Protection de l'environnement et éco-efficienne

L'architecte :

- Contribue à la recherche d'une éco - efficacité maximale de toute construction pour réduire les consommations de ressources naturelles, la production des déchets et des rejets polluants et de tout autre impact dommageable à l'homme et à la nature.
- Favorise la prise en compte des impératifs de sécurité ainsi que les exigences écologiques et sanitaires pour chaque projet afin de limiter les risques pour les usagers et pour l'environnement, facilitant ainsi le respect de recommandations concernant leur éco - comportement.
- Encourage le recours à des matériaux performants sur le plan environnemental et énergétique ainsi qu'aux énergies renouvelables, afin de lutter contre le réchauffement climatique.

4. Économie et performance collective

L'architecte :

- Aborde la conception économique dans une approche en coût global de la programmation à la déconstruction, en intégrant l'exigence sociale.
- Privilégie, dans une logique de retour sur investissement, les choix techniques réduisant les coûts d'exploitation et de maintenance.
- Prend en compte les coûts et bénéfices pour la collectivité.

acteur du développement durable

Nos pratiques de développement durable

5. Concertation et pédagogie

L'architecte :

- Accompagne tout projet en devenant un acteur de la concertation avec toutes les parties concernées.
- Développe la pédagogie de l'architecture durable auprès de l'ensemble des acteurs participant à l'acte de bâtir et d'aménager.
- Contribue aux démarches pédagogiques visant à promouvoir des référentiels attestant de niveaux de performances significativement supérieurs à ceux atteints par les pratiques usuelles.

6. Conformité, transparence et gouvernance

L'architecte :

- Favorise la sécurité, la protection sanitaire des usagers et la protection de l'environnement dans le cadre des exigences réglementaires.
- Encourage toute proposition permettant de faire évoluer la réglementation.
- Lutte contre toutes les formes de corruption.

7. Recherche, innovation et créativité

L'architecte :

- Accroît ses capacités à répondre aux défis culturels, sociaux, environnementaux et économiques en accentuant ses efforts de recherche, de formation, d'innovation et de créativité.
- Anticipe les besoins par une approche globale en renforçant la transversalité entre les savoirs, les pratiques et les techniques.

8. Vision du long terme et respect des générations futures

L'architecte :

- Évalue, dès la phase de conception, les capacités de flexibilité et de modification d'usage de tout ouvrage projeté, ainsi que ses capacités d'adaptation aux exigences technico-économiques futures de la société.
- Envisage le devenir de tout ouvrage à court terme et à plus long terme pour les générations futures au regard de son utilité sociale.
- Sensibilise le maître d'ouvrage, lors de la conception, les risques majeurs, naturels et technologiques.

Paris, 2 juin 2005

”

la notice de



développement durable

La présence notice de développement durable est destinée à être annexée au dossier de demande de permis de construire et d'aménager. Sans constituer un document contractuel opposable au tiers, elle constitue une information transparente sur les dispositions contextuelles du projet en faveur d'une démarche liée à des objectifs de développement durable. Ainsi ce document est destiné à engager le maître d'ouvrage à adopter une démarche responsable et à éclairer l'instructeur du permis de construire ou du permis d'aménager ainsi que tout autre tiers concerné par le projet sur les dispositions envisagées dans le cadre du projet.

CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL			Commentaires
Le projet est envisagé sur un terrain couvert par : ▶ un SCOT ▶ un PLU ▶ une carte communale ▶ un règlement de zac ▶ un règlement de ZPPAUP ▶ autre	oui oui oui oui oui oui	non non non non non non	Préciser :
Le projet est envisagé sur un terrain s'inscrivant dans un maillage ou une trame viaire existants (sans cul de sac)	oui	non	
Le projet est inscrit dans un quartier disposant de services de proximité (à moins de 500 mètres) : ▶ services administratifs ▶ écoles, collèges, lycées ▶ commerces	oui oui oui	non non non	
Le projet est desservi par des transports urbains collectifs dont la station la plus proche est : ▶ à moins de 300 mètres ▶ entre 300 et 800 mètres ▶ à plus de 800 mètres	oui oui oui	non non non	
Le projet est desservi par des liaisons douces (pistes cyclables, zones « 30 », etc) situées à : ▶ moins de 50 mètres ▶ entre 50 et 300 mètres ▶ à plus de 300 mètres	oui oui oui	non non non	

CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL			Commentaires
Le terrain du projet est desservi par les réseaux suivants en limite de propriété : ▶ eau potable ▶ eaux usées ▶ eaux pluviales ▶ électricité ▶ gaz ▶ chauffage urbain ▶ téléphonie ▶ câbles, fibres optiques, ...	oui oui oui oui oui oui oui oui	non non non non non non non non	Dans le cas contraire, préciser la distance du point de livraison ou de raccordement : m m m m m m m autres :
Le projet présente une densité hors voiries publiques (rapport de la surface totale de plancher sur la surface du terrain) : ▶ supérieure à 3 ▶ comprise entre 1 et 3 ▶ comprise entre 0,4 et 1 ▶ inférieure à 0,4 : préciser :	oui oui oui oui	non non non non	
Dans le cas d'un permis d'aménager, quel est le nombre de logements projetés ramené à la surface de terrain : ▶ plus de 100 logements à l'hectare ▶ entre 70 et 100 logements à l'hectare ▶ entre 30 et 70 logements à l'hectare ▶ entre 10 et 30 logements à l'hectare ▶ moins de 10 logements à l'hectare	oui oui oui oui oui	non non non non non	
Un programme de travaux d'aménagement paysager, conçu par un architecte ou un paysagiste est envisagé	oui	non	Préciser :
Une gestion « in situ » des eaux pluviales est envisagée	oui	non	Préciser :
Le terrain est accessible aux personnes à mobilité réduite	oui	non	
Quel est le nombre de places de stationnement prévu par logement ?			Préciser :
Comment le stationnement est-il pris en compte ? Y-a-il une démarche novatrice ?			Préciser :

			Commentaires
L'architecture du bâtiment est-elle « bio-climatique » ?	oui	non	Commenter le caractère bio-climatique
Le système constructif employé est-il susceptible d'assurer la transformation et la flexibilité de l'ouvrage ?	oui	non	Préciser :
Les matériaux employés dans le système constructif sont-ils issus de filières économiques locales ?	oui	non	Préciser :
Les matériaux mis en œuvre présentent-ils des qualités environnementales et/ou sanitaires certifiées ?	oui	non	Préciser :
Quel est le principe général d'isolation thermique retenue ?			Préciser :
Comment est gérée la ventilation ?			Préciser :
Quelles sont les dispositions prises pour assurer le confort thermique d'été ?			Préciser :
Quelle est la nature du vitrage des menuiseries extérieures ?			Préciser :
Quel est le type de chauffage utilisé ?			Préciser :
Existe-t-il un dispositif de gestion de l'énergie ?			
Quelles sont les énergies renouvelables utilisées ? pour quel usage ?			Préciser :
L'étude thermique précise que la consommation annuelle sera :			
► inférieure à 100 kwh/m²/an	oui	non	
► comprise entre 70 et 100 kwh/m²/an	oui	non	
► comprise entre 50 et 70 kwh/m²/an	oui	non	
► inférieure à 50 kwh/m²/an	oui	non	
Comment les eaux pluviales sont-elles gérées ?			Préciser :
Comment est gérée la qualité de l'air intérieur ?			Préciser :
Comment est prise en compte la gestion des déchets ?			Préciser :
Les coûts d'entretien annuels ont-ils été évalués ?	oui	non	
Les coûts de consommation annuels ont-ils été évalués ?	oui	non	
Les coûts de maintenance annuels ont-ils été évalués ?	oui	non	

IMPACT SOCIAL

			Commentaires
Le bâtiment est destiné à quels usages ? Qui sont ses utilisateurs ?			Préciser :
Une mixité fonctionnelle est-elle envisagée ?	oui	non	Préciser :
La mixité sociale est-elle prise en considération ?	oui	non	Préciser :
La mixité intergénérationnelle est-elle prise en considération ?	oui	non	Préciser :
Le projet s’inscrit-il dans le cadre d’une politique sociale de quartier ?	oui	non	Préciser :
Le projet a-t-il fait l’objet d’une concertation publique ?	oui	non	Préciser :

IMPACT CULTUREL

			Commentaires
Le projet s’inscrit dans un quartier historique et prend en considération la mémoire du lieu	oui	non	Préciser :
Le projet architectural exprime une forte contemporanéité	oui	non	Préciser :
Le projet architectural évite les pastiches de l’architecture traditionnelle	oui	non	Préciser :
Le projet architectural prend en considération les caractéristiques environnementales locales	oui	non	Expliquer :
La conception a été assurée par un architecte	oui	non	
La réalisation des travaux sera dirigée par un architecte	oui	non	

Exprimez succinctement votre opinion sur les objectifs « développement durable » intégrés dans votre projet :

adresses utiles

Le Tableau de l'Ordre des architectes

Si vous cherchez un architecte, consultez le Tableau des architectes inscrits à l'Ordre : www.architectes.org/tableau et leurs portfolios www.architectes.org/portfolios

Les Conseils régionaux de l'Ordre des architectes

Les Conseils régionaux de l'Ordre des architectes inscrivent les architectes, contrôlent les assurances, garantissent la déontologie et peuvent organiser une médiation en cas de litige entre un maître d'ouvrage et son architecte : www.architectes.org/conseils-regionaux

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.asso.fr

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

Crédits photographiques

Les illustrations sont extraites de :

www.archicontemporaine.org un panorama de l'architecture en images, créé par le Réseau des maisons de l'architecture, mis en ligne en janvier 2009 et alimenté directement par les architectes.

Couverture : Extension d'une maison à Nantes, Benoit Chailleux architecte © architecte
p. 4 : Maison bio-climatique à Thyez, A+Delmas architecte © Y. Roose **p. 6 :** Habitation particulière à Rueil-Malmaison, Laurence Baudouin architecte © Paul Kozlowski
p. 8 : Réhabilitation d'un duplex à Arcachon, whYarchitecture © architecte **p. 10 :** Réhabilitation d'un immeuble de 25 logements à Toulouse, Daniel Morice architecte © architecte
p. 12 : Maison individuelle à Limonest, au*m-Pierre Minassian architecte © Erick Saillet **p. 14 :** Maison à La Chapelle-Basse-Mer, Ken en Sô – David Juet architecte © architecte
p. 16 : Restaurant Le Per'Gras à Grenoble, Yann Blanchi architecte © architecte
p. 18 : Maison individuelle à Saint-Cyr-sur-Loire, Jean-Charles Liddell architecte © Clément Darrasse **p. 20 :** Maison V à Villeneuve d'Ascq, Caucheteux-Bello architectes © JP Duplan/Lightmotiv **p. 22 :** Villa à Nîmes, Quaillemonde architecte © Geoffrey Cervellini **p. 26 :** Maison Mikado à Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, Agence Michel Tortel architecte © A. Rinucci **p. 28 :** Réhabilitation de la ferme des Marcassins à Villers-le-Sec, Architectures Amiot-Lombard architectes © Nicolas Waltefaugle **p. 30 :** Villa à Marseille, Bonte-Mignozzi architectes © Florent Joliot **p. 32 :** Maison individuelle à Nantes, Yann Péron architecte © S. Chalmeau **p. 34 :** Maison des étudiants de l'INPG à Saint-Martin d'Hères, Félix-Faure Macary Page architectes © Guy Dépollier **p. 36 :** Maisons à Schiltigheim, Dubreu-Hemmerlé architectes © architecte **p. 38 :** Médiathèque à Ormesson-sur-Marne, Atelier Hontarrede architectes © Hervé Abbadie **p. 42 :** Ecole primaire à Paris, Hesters-Oyon architectes © Hervé Abbadie

Cette brochure a été conçue par un groupe de travail de la Commission Communication du CNOA présidée par Thierry Van de Wyngaert, Conseiller national, et composé d'élus du Conseil national et de présidents de Conseils régionaux de l'Ordre : Jean-Marie Bienvenu, Olivier Brière, Cloud de Grandpré, Patrick Pichon ainsi que de Isabelle Moreau, Chantal Fouquet et Damien Legrand du Conseil national.

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

Editeur : CNOA
Coordination : Chantal Fouquet
Maquette : Balthazar Editing
Impression : Print [team]

1ère édition 2009
2e édition 2011
3e édition 2012
dépôt légal novembre 2012





www.architectes.org

Conseil national
Tour Maine Montparnasse
33 avenue du Maine - BP 154
75755 Paris cedex 15

Tel. 01 56 58 67 00
Fax 01 56 58 67 01
infodoc@cnoa.com