



MAISON INDIVIDUELLE

Guide et méthodes

NOTE A L'INTENTION DES ARCHITECTES

La présente note destinée aux architectes a pour objet d'expliquer la démarche initiée par la Commission « Maisons individuelles » à partir du constat de la situation actuelle de la profession face à ce type de marchés.

Ainsi, les dispositions des décrets d'application de la loi sur l'Architecture autorisant pour les particuliers, la réalisation de projets inférieurs à 170 m² de SHON sans recours à l'architecte et la création du contrat de construction de maison individuelle [issu de la loi du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle] ont conduit à marginaliser l'architecte d'un secteur important qui a représenté pour l'année 2003, 198 000 unités soit les deux tiers de la production de logements neufs en France.

De nombreux architectes ont exprimé le souhait de se positionner sur ce champ d'activité et l'Ordre des architectes pense que leur présence accrue dans ce domaine ne pourrait être que bénéfique pour le consommateur au travers des apports de qualité tant architecturale que technique de la profession.

Il faut regretter que la construction de maisons individuelles demeure un domaine où la médiocrité architecturale est de mise et la sinistralité importante.

Reste qu'aujourd'hui, le contrat de maîtrise d'œuvre n'offre pas aux clients les garanties de bonne fin que la loi de 1990 impose aux constructeurs par le biais du contrat de construction de maison individuelle.

Le cadre type que nous proposons n'a pas l'intention d'atteindre ce but, cependant il poursuit des objectifs à la fois pédagogiques vis-à-vis du maître d'ouvrage et de transparence sur les missions de l'architecte et leur coût.

De plus, et c'est là l'essentiel, il vise à un engagement fort qui peut permettre de sécuriser le maître d'ouvrage dans sa relation avec l'architecte, au travers de :

- L'obtention du permis de construire,
- Le respect des coûts annoncés,
- Le respect des délais de livraison de l'ouvrage.

Ces obligations, que l'architecte s'impose à lui-même nécessitent impérativement la mise en place d'une démarche rigoureuse, à chaque étape de l'étude :

- 1 - Lors de la **prise de contact**, l'attention devra être portée sur la solvabilité du client et la maturité de son projet.
- 2 - La **faisabilité** ne doit négliger aucun élément de l'équation « programme/terrain/enveloppe financière ».
- 3 – L'**esquisse** se doit d'être réaliste au regard des éléments de faisabilité.
- 4 – L'élaboration du dossier de **demande de permis de construire** nécessite une lecture attentive des contraintes urbaines attachées au projet. Cette élaboration est l'occasion de faire le point, avec le maître d'ouvrage, sur l'évolution du coût prévisionnel de son projet.
- 5 – Le **projet** doit comprendre les éléments nécessaires au maître d'ouvrage pour appréhender de manière intelligible et sans ambiguïté les prestations prévues en conformité avec ses capacités financières. La maîtrise du projet conditionne le respect de l'engagement financier.
- 6 – L'**appel d'offres** exige une bonne connaissance de la fiabilité des entreprises et doit être conduit avec rigueur et en toute transparence. Du choix opportun des entreprises dépend la qualité de l'ouvrage et le respect des délais.
- 7 – La conduite du **chantier** est rigoureuse tant dans le suivi de la qualité des ouvrages, que du respect des délais ou de la maîtrise des demandes « hors marché » du maître d'ouvrage.

En attendant l'hypothétique mise en place d'un fond commun permettant aux architectes de présenter à leurs clients une garantie de bonne fin, à l'instar des constructeurs de maisons individuelles, il nous a paru possible de relever ce défi basé sur le professionnalisme indispensable de nos confrères.

La méthodologie qui est proposée a pour but d'aider la profession à structurer et à formaliser cette démarche, chacun ayant tout loisir d'adapter ce cadre à ses pratiques habituelles.

Plusieurs documents sont fournis :

1/ Le guide des relations contractuelles

Ce document est destiné à être donné au maître d'ouvrage afin de lui permettre de mieux cerner la mission de l'architecte.

- Il été établi en fonction du « déroulé » d'une opération de construction depuis la prise de contact jusqu'à la livraison d'une maison individuelle.
- Il permet de préciser l'étendue de chaque élément de mission.
- Il indique au maître d'ouvrage qu'il a la possibilité de moduler le contenu de la mission confiée à l'architecte (mission complète ou mission partielle).

2/ Le présent document intitulé « **Guide et méthodes** » qui comprend une partie explicative (note à l'intention des architectes) et **des fiches outils** destinées à aider les architectes à exécuter leur mission pas à pas.

Les fiches « outils », relativement détaillées, ont été préparées dans le but d'aider au recensement des questions à aborder et d'éviter ainsi dans la mesure du possible tout oubli qui serait de nature à mettre en cause la suite de l'opération.

Chacun pourra ainsi pointer les éléments spécifiques au cas qui lui est soumis tant en fonction des désirs et exigences du maître d'ouvrage que des caractéristiques du terrain et autres contraintes liées à l'opération.

3/ Un livret d'**annexes** qui comprend les différents contrats et documents types nécessaires à l'architecte :

- un modèle de lettre d'engagement qui formalise la prise de contact avec le client
- une lettre de commande d'une esquisse
- le contrat d'architecte
- un marché de travaux type composé d'un CCAP et d'un acte d'engagement
- différents documents types 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 (répartition par corps d'état, présentation des propositions d'acomptes, etc.).

C'est dans cette proposition d'aide à l'exercice de la mission d'architecte dans un secteur à reconquérir qu'il faut rechercher la motivation du travail effectué par la Commission « Maisons individuelles ».

Enfin, les différents outils mis à la disposition des architectes dans ces documents, parce qu'ils sont simplifiés, pourraient aussi être adaptés à certaines petites opérations de construction.

LES FICHES OUTILS

| | |
|-----------------------------------|---------|
| 1/ La prise de contact | Page 6 |
| 2/ La faisabilité | Page 8 |
| 3/ L'esquisse | Page 9 |
| 4/ Le permis de construire | Page 10 |
| 5/ Le projet | Page 11 |
| 6/ L'appel d'offres | Page 12 |
| 7/ Le chantier | Page 12 |

1/ La prise de contact

Coordonnées du maître d'ouvrage

Nom Prénom
 Adresse
 Tél. Télécopie
 Adresse messagerie

Composition de la famille

Profession
Monsieur Madame

Age
Monsieur Madame

Enfants

Souhaits et aspirations

Logement actuel.....

Motifs de changement.....

Exigences particulières.....

.....

| Impératifs | Interdits |
|------------|-----------|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

Programme

| Pièce | Surface habitable | Attentes particulières |
|-------|-------------------|------------------------------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| TOTAL | | x env. 1,20 = TOTAL SHON (S) |

Niveau de prestation attendu

Description sommaire

.....

.....

.....

.....

1/ La prise de contact (suite)

Terrain

Adresse

.....

Statut du terrain
 Pleine propriété..... Compromis en cours..... en vue

Superficie..... COS autorisé.....

Viabilité
 Accès voirie
 AEP.....
 Electricité.....
 Courants faibles.....
 Gaz.....
 Assainissement.....
 Eaux pluviales

Limites du terrain
 Bornes visibles
 Nécessite un bornage
 Présence de mitoyens.....
 Arrêté d'alignement nécessaire

Documents disponibles
 Copie du cadastre.....
 Relevé de géomètre

Enveloppe financière

| Budget du maître d'ouvrage TTC | | | |
|--|----------|---------|----------------|
| Prestations | Incluses | Exclues | Montant estimé |
| Géomètre | | | |
| Constat d'huissier- Expertise préalable | | | |
| Diagnostics préalables (amiante, termites, etc.) | | | |
| Etudes de sol | | | |
| Taxes de permis de construire | | | |
| Branchements EDF, EU, FT, etc. | | | |
| Taxes diverses | | | |
| Assurance Dommage-Ouvrage obligatoire | | | |
| Assurances facultatives | | | |
| Honoraires estimés | | | |
| Démolitions éventuelles | | | |
| Aménagements extérieurs | | | |
| Voiries | | | |
| Agencement et décoration | | | |
| Autres | | | |
| Total des dépenses annexes | | | |
| | | | |
| Part dévolue aux travaux TTC (T1) | | | |
| Part dévolue aux travaux HT (T2) | | | |

HT Ratio de l'opération au m² Coût moyen constaté au m²

TTC Ratio de l'opération au m² Coût moyen constaté au m²

(Ratio = **MONTANT TRAVAUX/SURFACES HORS ŒUVRE**)

Proposition de la mission « faisabilité » (remise de la lettre d'engagement)

2/ La faisabilité

Adéquation programme / terrain

1/ Visite du terrain

Repérage des limites sans ambiguïté Si non à faire

Nature probable du sol.....

Présomption de

.....

Présence d'eau

Présence de remblais

Rocher

Repérage des réseaux possibles.....

2/ Adéquation

Adéquation surface / règle urbaine

Orientation, ensoleillement, atouts et contraintes.....

.....

Qualités spécifiques du terrain.....

.....

Difficultés éventuelles.....

.....

Propositions d'implantation favorables (voir croquis joints).....

.....

Principes architecturaux proposés.....

.....

Adéquation programme / budget

Incidence éventuelle des adaptations au terrain

.....

Rappel des surfaces demandées.....

.....

Ratio

HT Ratio de l'opération au m² Coût moyen constaté au m²

TTC Ratio de l'opération au m² Coût moyen constaté au m²

(Ratio = **T/S**)

Ecart.....

Mesures correctives.....

.....

.....

Proposition de la mission « esquisse » (remise de la lettre de commande)

Forfait esquisse HT

Forfait esquisse TTC

Honoraires estimés sur la base des surfaces programme et de l'enveloppe budgétaire résultant de l'étude de faisabilité pour les missions ultérieures

| Eléments de mission | Mission Complète | | Mission Projet | | Mission PC | |
|--|------------------|--|----------------|--|------------|--|
| FORFAIT HT | 100% | | 65% | | 45% | |
| Permis de construire | 35% | | 40% | | 45% | |
| Projet de conception générale | 20% | | 25% | | | |
| Appel d'offres | 5% | | | | | |
| Direction de l'exécution des contrats de travaux | 35% | | | | | |
| Assistance aux opérations de réception | 5% | | | | | |

3/ L'esquisse

Présentation des pièces graphiques

Note de présentation de l'esquisse

| |
|--|
| Principe d'implantation sur le site |
| Mesures d'intégration..... |
| Organisation proposée par rapport au programme |
| Principaux choix architecturaux et volumétriques |
| |
| |

Incidences par rapport au programme

| |
|--|
| Bilan des surfaces de l'esquisse |
| Propositions complémentaires..... |
| |
| |

Remarques du maître d'ouvrage sur la 1^e esquisse

| |
|-------|
| |
| |
| |
| |
| |
| |

Deuxième présentation de l'esquisse

Remarques du maître d'ouvrage

| |
|-------|
| |
| |
| |
| |
| |
| |

Proposition de mission et honoraires

Présentation des options contractuelles au maître d'ouvrage (remise du projet de contrat)

Proposition ferme d'honoraires sur la base des surfaces programme et de l'enveloppe budgétaire de l'esquisse

| Eléments de mission | Mission Complète | Mission Projet | Mission PC |
|--|------------------|----------------|------------|
| FORFAIT HT | 100% | 65% | 45% |
| Permis de construire | 35% | 40% | 45% |
| Projet de conception générale | 20% | 25% | |
| Appel d'offres | 5% | | |
| Direction de l'exécution des contrats de travaux | 35% | | |
| Assistance aux opérations de réception | 5% | | |

4/ Le permis de construire

Validation de l'esquisse par le maître d'ouvrage ou ajustements à prévoir

| |
|-------|
| |
| |
| |
| |
| |
| |

Signature du contrat en deux exemplaires

Présentation de l'avant-projet (documents graphiques joints)

| | | | |
|--|--|--------|----------------------------|
| Plan de masse | échelle 1/500 ^e ou 1/200 ^e | Plans | échelle 1/100 ^e |
| Élévation | échelle 1/100 ^e | Coupes | échelle 1/100 ^e |
| Prestations retenues (Tableau de finition joint en annexe à compléter) | | | |

Evolution de l'enveloppe financière

| |
|--|
| Demande spécifique du maître d'ouvrage ayant une incidence sur l'estimation initiale..... |
| |
| Ratio au stade avant-projet |
| HT Ratio de l'opération au m ² Coût moyen constaté au m ² |
| TTC Ratio de l'opération au m ² Coût moyen constaté au m ² |
| (Ratio = T/S) |
| Ecart..... |
| Mesures correctives |
| |
| |

Validation de l'avant-projet par le maître d'ouvrage ou ajustements à prévoir

| |
|-------|
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |

Etablissement du dossier de demande de permis de construire

| |
|--|
| Rappel des contraintes spécifiques ayant une incidence sur la demande de permis de construire |
|Zones sismiques..... |
|Impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain. |
|Nécessité d'un permis de démolir..... |
|Nécessité d'abattre ou de défricher un terrain boisé..... |
|Lotissement. Constructibilité supplémentaire..... |
|Terrain situé en ZAC..... |
|Terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique..... |
|Terrain situé en site classé, loi littoral etc.... |
|Travaux sur un cours d'eau non domanial..... |
|Servitude de cour commune ou transfert de COS..... |
|Permis de construire valant division..... |
| Délai prévisible maximum d'obtention du permis de construire..... |
| Pièces obligatoires et Formulaires disponibles sur le site http://www.equipement.gouv.fr/ |

Signature des pièces par le maître d'ouvrage et dépôt de la demande de permis de construire

Rappel : le maître d'ouvrage s'engage à transmettre à l'architecte la copie du récépissé du dépôt de cette demande et à l'avertir dès réception des différentes pièces transmises par l'administration.

5/ Le projet

Confirmation des prestations attendues par le maître d'ouvrage

Fourniture du devis estimatif sommaire pour les démarches de financement

Fourniture par le maître d'ouvrage de la copie du permis de construire et des prescriptions particulières éventuelles

Confirmation par le maître d'ouvrage de démarrage de la phase projet

Validation de l'avant-projet par le maître d'ouvrage ou ajustements à prévoir

| |
|-------|
| |
| |
| |
| |
| |
| |

Présentation du projet (documents graphiques joints)

Plan de masse échelle 1/200°

Elévations échelle 1/50°

Détails architecturaux éventuels

Devis descriptif des ouvrages

Plans échelle 1/50°

Coupes échelle 1/50°

échelle 1/50 à 1/20° en fonction des besoins
(échelles indicatives)

Evolution de l'enveloppe financière

| |
|--|
| Demandes spécifiques du maître d'ouvrage ayant une incidence sur l'estimation initiale..... |
| |
| |
| |
| Incidences éventuelles sur la mission de maîtrise d'œuvre |
| Ratio au stade avant-projet |
| HT Ratio de l'opération au m ² Coût moyen constaté au m ² |
| TTC Ratio de l'opération au m ² Coût moyen constaté au m ² |
| (Ratio = T/S) |
| Ecart..... |
| Mesures correctives |
| |
| |

Validation du projet par le maître d'ouvrage ou ajustements à prévoir

| |
|-------|
| |
| |
| |
| |
| |

6/ L'appel d'offres

- ❖ Confirmation des ajustements éventuels du projet
- ❖ Elaboration du dossier d'appel d'offres
 - Règlement de la consultation
 - Plans, coupes et façades du projet définitif
 - Eventuels détails nécessaires à la compréhension du projet
 - Cahier des charges techniques particulières (devis descriptifs)
 - Marché de travaux : Cahier des clauses particulières (CCP) et acte d'engagement
- ❖ Etablissement, conjointement avec le maître d'ouvrage, de la liste des entreprises à consulter
- ❖ Lettre d'information aux entreprises sélectionnées (voir fiche annexe)
- ❖ Réception et ouverture des plis
- ❖ Analyse des offres et établissement du rapport d'analyse
- ❖ Adéquation entre projet et résultat d'appel d'offres, et ajustements éventuels
- ❖ Choix des entreprises par le maître d'ouvrage, mises au point des documents émanant des entreprises retenues et signature des marchés
- ❖ Etablissement des ordres de service et envoi (fiche annexe)

7/ Le chantier

- ❖ **Opérations préalables**
 - Réunion préparatoire avec les entreprises et établissement du calendrier prévisionnel des travaux en cohérence avec les marchés de travaux (CCP)
 - Signature par les entreprises du calendrier pour contractualisation
- ❖ **Direction du chantier**
 - Ouverture du chantier et fixation des dates de rendez-vous de chantier
 - Etablissement des comptes-rendus de chantier (voir fiche annexe)
 - Vérification des situations de travaux et propositions de paiement (fiche annexe)
 - Pré-réception des ouvrages
 - Réception par le maître d'ouvrage assisté de l'architecte
- ❖ **Opérations postérieures à la réception**
 - Etablissement des décomptes définitifs
 - Apurement des comptes et règlements définitifs
 - Fourniture du dossier des ouvrages exécutés