



PHASES DE MISSION

«L'ARCHITECTURE EST UNE QUESTION D'ÉCHELLE»

PHASES

Les phases de missions du projet d'architecte

*Les missions de l'architecte se décomposent en deux phases successives.
Chaque phase peut être confiée indépendamment l'une de l'autre.*

Phase 01 : Mission diagnostic – Esquisse - APS

Phase 02 : Mission conception et travaux

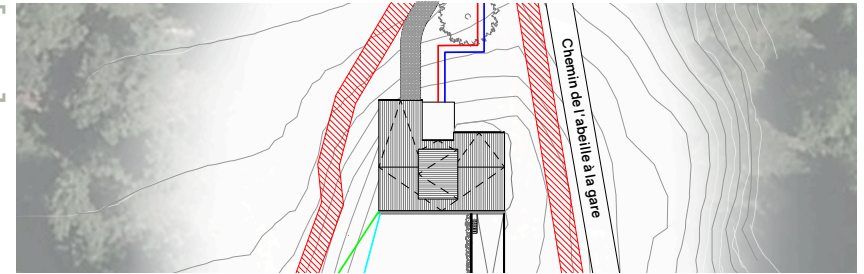


MISSION DIAGNOSTIC - ESQUISSE - APS

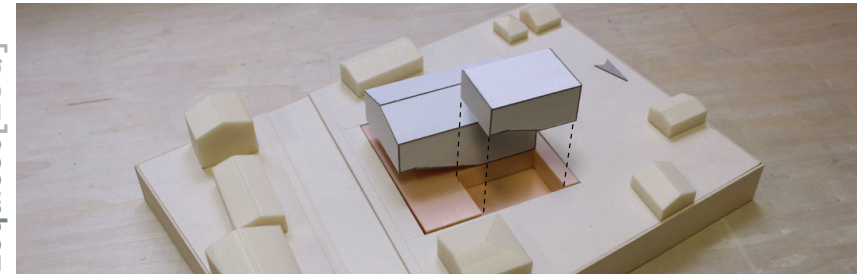
- Faisabilité [FAIS]
- Esquisse [ESQ]
- Avant-Projet [AVP]
- Permis de construire [PC]



Faisabilité [FAIS]



Esquisse [ESQ]

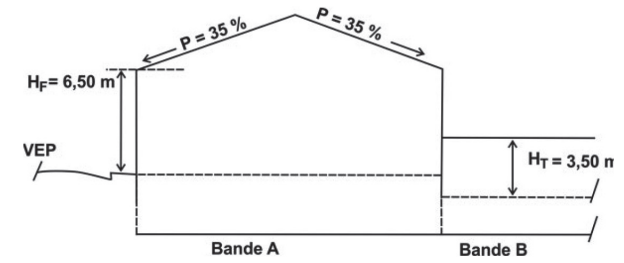
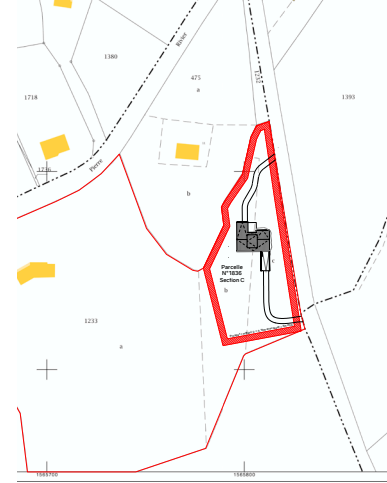


Avant-Projet [AVP]



Permis [PC]





FAISABILITÉ [FAIS]

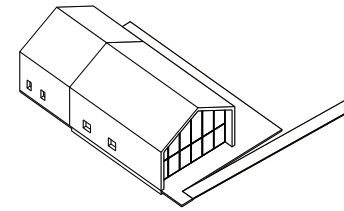
A l'issue des analyses réglementaires, urbanistiques, architecturales et techniques, l'architecte établit un rapport permettant de renseigner le maître d'ouvrage sur :

- l'état général du bâtiment en précisant notamment au regard de ses caractéristiques structurelles, techniques et architecturales, les ouvrages pouvant être conservés en l'état, ceux nécessitant une remise à niveau et ceux nécessitant un remplacement.
- l'état particulier de ses éléments constitutifs et d'équipement, notamment s'ils sont susceptibles de modifications.
- l'éventuelle nécessité de confier des études complémentaires d'investigation à l'architecte ou à des spécialistes.

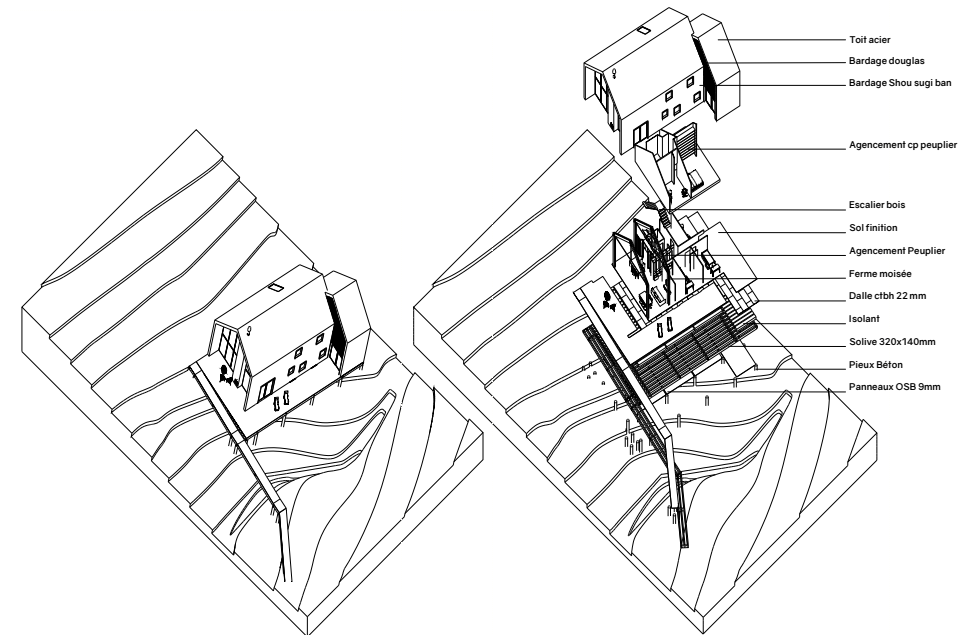
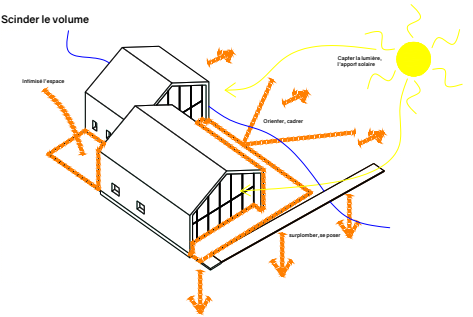
Si à l'issue de la phase diagnostic décrite ci-contre, l'architecte constate que les conditions techniques ne sont pas réunies pour la réalisation de l'opération, il en informe le maître d'ouvrage et sa mission prend fin.



Volume 2 pans avec avancée



Scinder le volume



ESQUISSE [ESQ]

L'architecte propose une solution d'ensemble répondant aux attentes du maître d'ouvrage, traduisant soit les éléments majeurs du programme définis par le maître d'ouvrage, soit les objectifs de l'opération et les besoins qu'elle doit satisfaire.

Il établit les plans des différents niveaux et, éventuellement, certains détails et croquis permettant d'exprimer la volumétrie d'ensemble.

Le niveau de définition correspond généralement à des documents graphiques établis à l'échelle de 1/500ème (0,5cm/m) avec certains détails significatifs à l'échelle de 1/200ème (1cm/m).



AVANT-PROJET

[AVP]

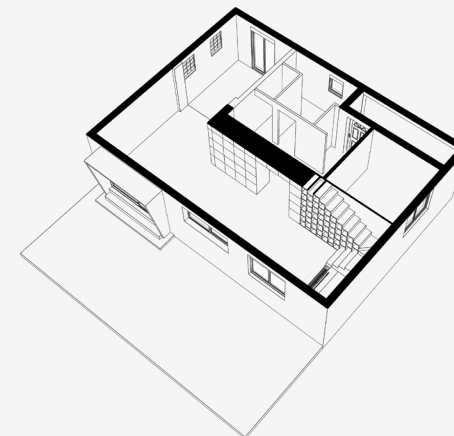
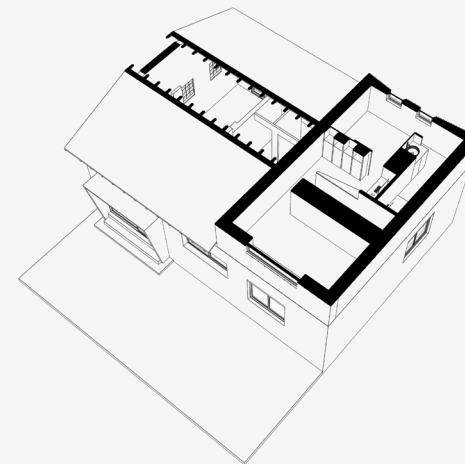
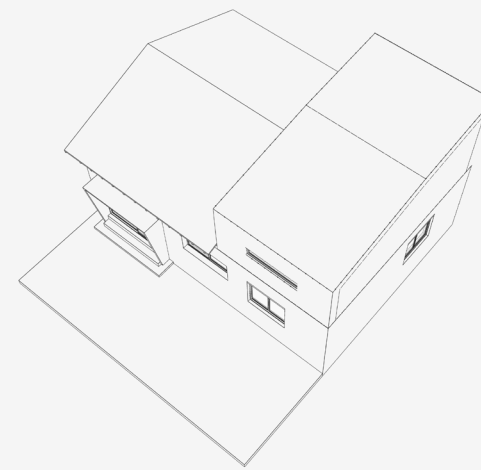
AVANT-PROJET [AVP]

L'architecte précise la conception générale en plan et en volume, propose les dispositions techniques les plus adaptées au programme. Le niveau de définition correspond généralement à des documents graphiques établis à l'échelle de 1/200e (0,5cm / m) à 1/100e (1cm / m).

Il établit une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux et estime le délai global de réalisation de l'opération. Cette évaluation reste globale et indicative.

Le maître d'ouvrage déclare avoir été informé qu'il devra prendre en charge les éventuels surcoûts pouvant résulter de travaux supplémentaires indispensables mais imprévisibles. S'agissant de travaux sur existants, les missions confiées à l'architecte ne permettent pas d'éliminer les risques d'imprévus.

Le maître d'ouvrage déclare avoir été informé que des insuffisances subsisteront sur les parties traitées du bâtiment, par rapport au degré de perfection que l'on aurait pu atteindre en cas de construction nouvelle.





PERMIS DE CONSTRUIRE [PC]

L'architecte établit les documents graphiques et pièces écrites de sa compétence, nécessaires à la constitution du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme suivant la réglementation en vigueur,

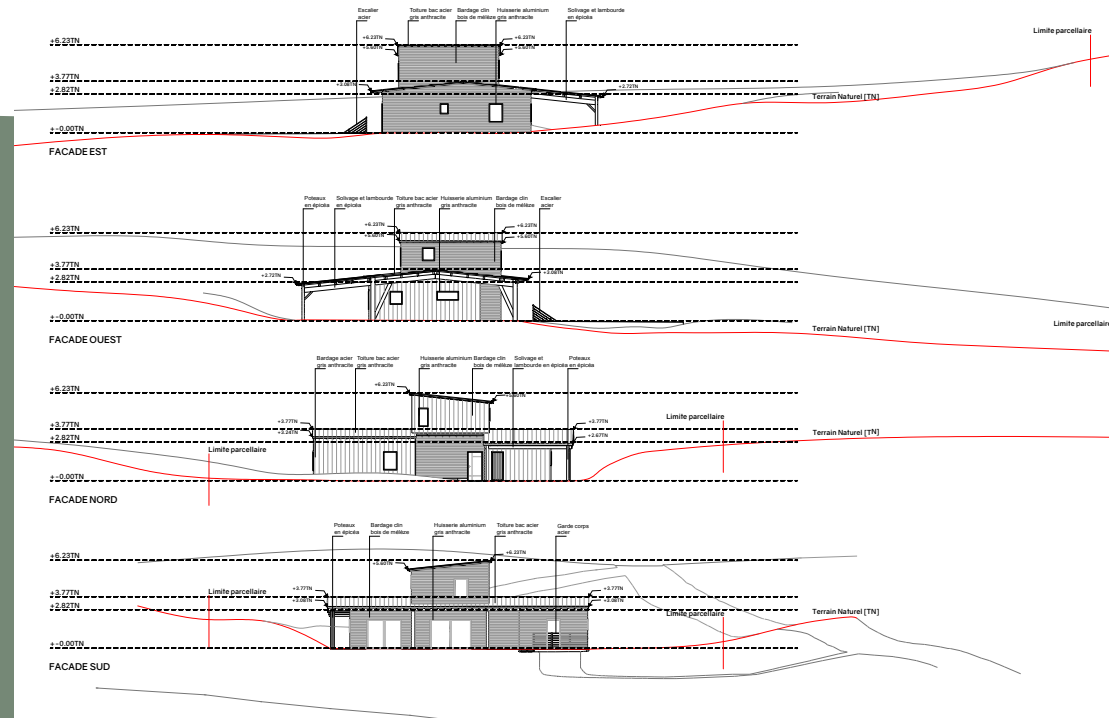
Il assiste le maître d'ouvrage pour la constitution du dossier administratif.

Le maître d'ouvrage signe tous les documents nécessaires, y compris les pièces graphiques. Cette formalité vaut approbation par lui du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme. Il dépose le dossier de demande d'autorisation auprès des services instructeurs.

Postérieurement au dépôt de la demande d'autorisation, l'architecte assiste le maître d'ouvrage, à sa demande, dans ses rapports avec l'administration.

Le maître d'ouvrage informe l'architecte de toutes correspondances avec l'administration et des éventuels recours contre l'autorisation.

Dès réception de l'autorisation, il transmet à l'architecte copie de l'arrêté et de ses annexes, et procède à l'affichage réglementaire de l'autorisation sur le terrain et le fait constater par huissier.



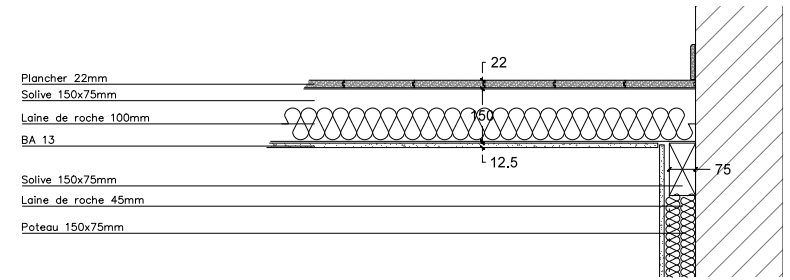


MISSION DE CONCEPTION ET TRAVAUX

- *Projet de conception général [PCG]*
- *Dossier de consultation des entreprises [DCE]*
- *Mise au point des marchés de travaux [MDT]*
- *Visa [VISA]*
- *Direction de l'exécution des contrats de travaux [DET]*
- *Assistance aux opérations de réception [AOR]*
- *Dossier des ouvrages exécutés [DOE]*



Projet [PCG]

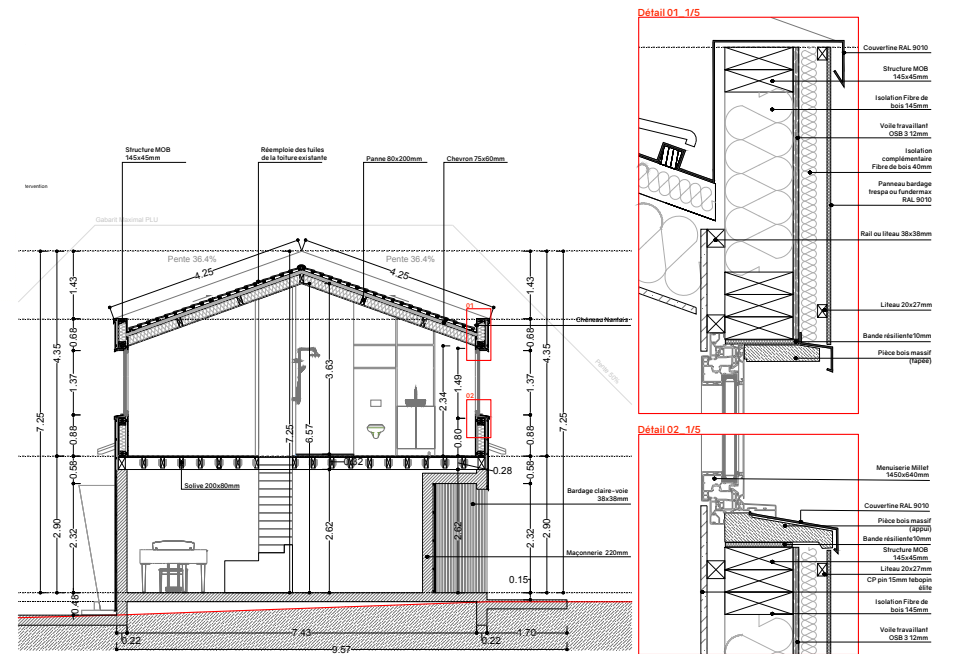


Mise au point [MDT] Dossier [DCE]



Travaux [DET]





PROJET DE CONCEPTION GÉNÉRAL [PCG]

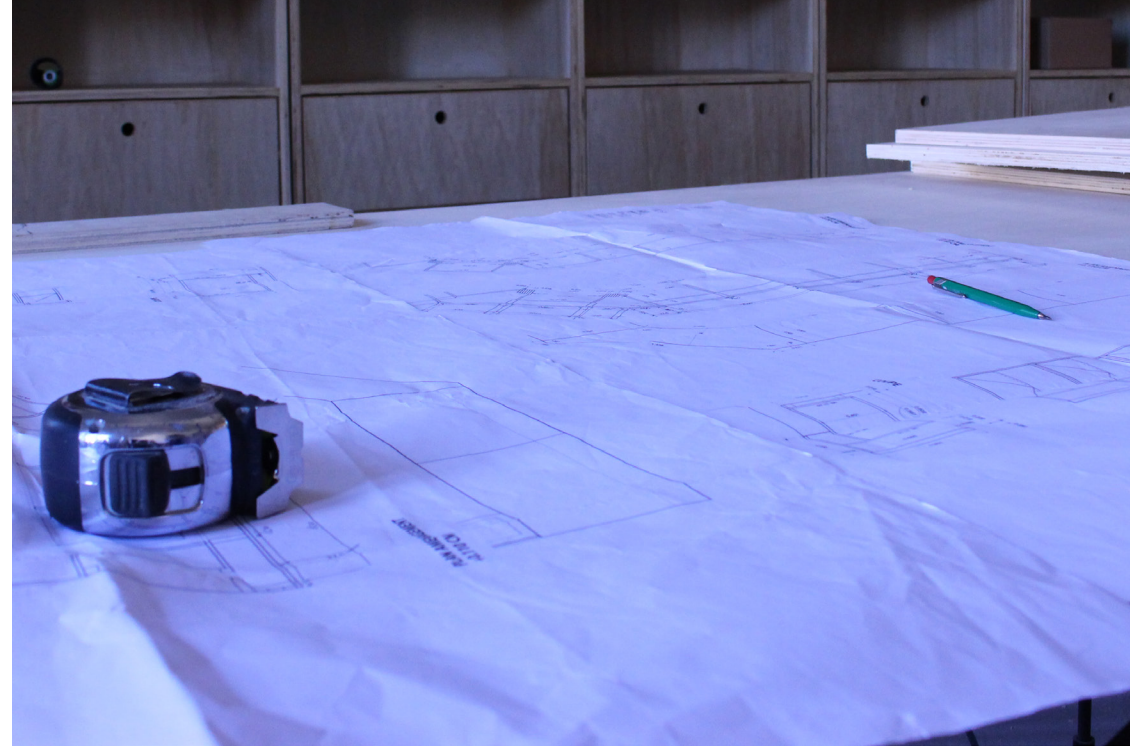
L'architecte précise par des plans, coupes, et élévations les formes des différents éléments de la construction, la nature et les caractéristiques des matériaux et les conditions de leur mise en œuvre.

Par le dossier technique, il détermine l'implantation et l'encombrement de tous les éléments de structure et de tous les équipements techniques, précise les tracés des alimentations et évacuations de tous les fluides, décrit les ouvrages et établit les plans de repérage nécessaires à la compréhension du projet.



CONSULTATION

[DCE]

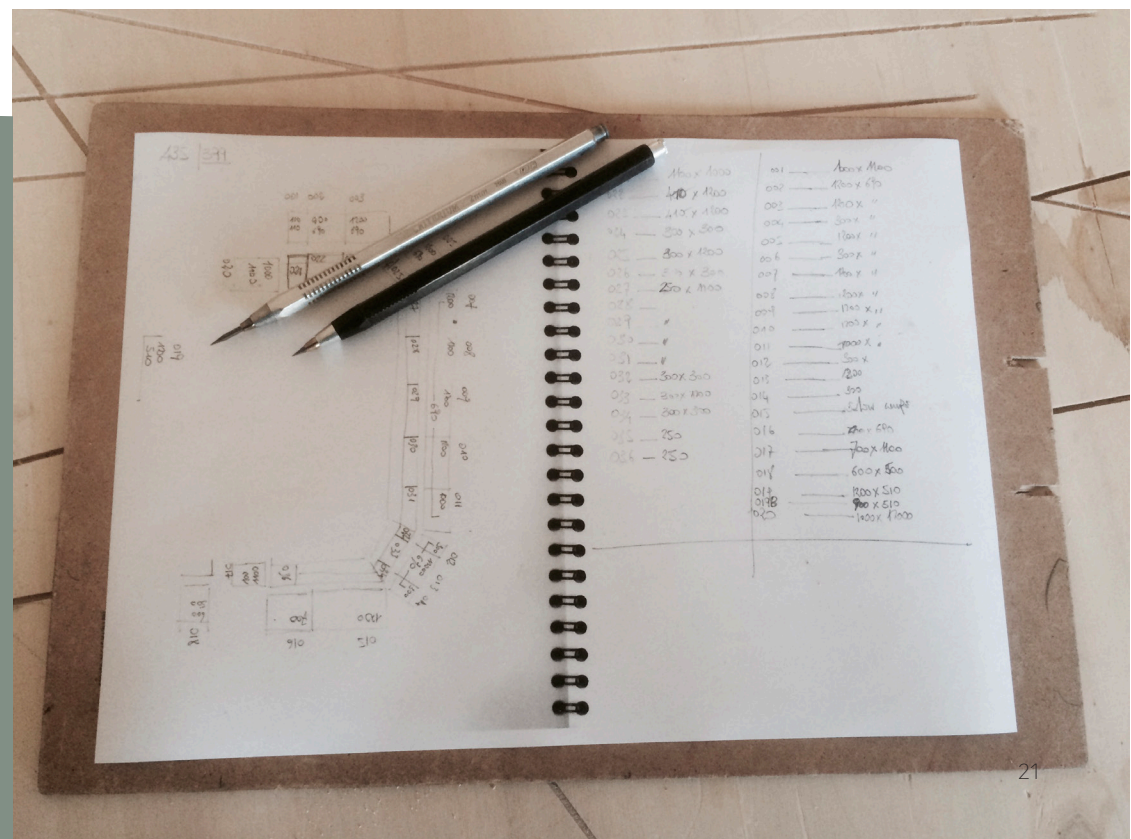


DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES [DCE]

Le maître d'ouvrage décide, à la signature du contrat, de faire appel ou non à la concurrence entre les entreprises. Il examine avec l'architecte les modalités de réalisation de l'ouvrage, et décide du mode de consultation des entrepreneurs (entreprises séparées, groupement d'entreprises ou entreprise générale).

La dévolution des marchés de travaux par corps d'état séparés, rend nécessaire une mission complémentaire de synthèse et d'OPC.

Le maître d'ouvrage dresse, avec l'aide de l'architecte, la liste des entreprises à consulter.





MISE AU POINT DES MARCHÉS DE TRAVAUX [MDT]

L'architecte assiste le maître d'ouvrage lors du dépouillement des offres des entreprises, et, s'il y a lieu, des variantes à ces offres, sauf disposition contraire prévue au CCTP, il procède à leur analyse comparative et établit son rapport. Il propose au maître d'ouvrage la liste des entreprises à retenir et met au point les pièces constitutives du ou des marchés de travaux.

A - ENSEMBLE DES OUVRAGES DE CONSTRUCTION PAR LOT

Article	Désignation des ouvrages	Entreprise	Tt par
1.1	Opération de démolition et modification de l'existant		2 330,00
1	TOTAL LOT 1 DEMOLITION & MODIFICATION	RAS 33	2 330,00 €
2.1	Fabrication du meuble ME_01		4 160,00
2.2	Fabrication du meuble ME_02		4 160,00
2.3	Fabrication du meuble ME_03		9 260,00
2.4	Fabrication du dispositif acoustique verticale + Doublage		3 080,00
2.5	Fabrication du Garde corps GC_01 (3.3ml)		2 332,00
2.6	Fabrication du Garde corps GC_02 (3.5ml)		2 634,00
2.7	Fabrication du Garde corps GC_03 (2.2ml)		1 352,00
2.8	Fabrication du Coffre du puis de jour et jardinière intérieure		417,00
2	TOTAL LOT 2 MENUISERIE & AGENCEMENT	TTL	34 690,00 €
3.1	Réalisation des éléments de plâtrerie ZONE ME_02		575,00
3.2	Réalisation des éléments de plâtrerie ZONE ME_03		1 175,00
3	TOTAL LOT 3 PLATRIERIE	RAS 33	2 478,00 €
4.1	Réalisation des éléments d'électricité ZONE ME_02		550,00
4.2	Réalisation des éléments d'électricité ZONE ME_03		400,00
4	TOTAL LOT 4 ELECTRICITE	En attente	1 500,00 €
5.1	Réalisation des éléments de peinture au RDC		800,00
5	TOTAL LOT 5 PEINTURE	RAS 33	4 747,20 €
6.1	Réalisation des éléments de serrurerie et miroiterie au RDC		950,00
6	TOTAL LOT 6 SERRURIE & MIROITERIE	TWOBAZ	4 585,69 €

TOTAL HT	50 330,89 €
----------	-------------

TVA	10%	5 033,09 €
-----	-----	------------

TOTAL ESTIMATION

TOTAL TTC	55 363,98 €
------------------	--------------------

MISE AU POINT DES MARCHÉS DE TRAVAUX (MDT)

Le maître d'ouvrage, après s'être assuré de son droit à construire et de la levée de toute contrainte qui pourrait s'opposer à l'intervention de l'entrepreneur sur le site, contresigne l'ordre de service ordonnant l'ouverture du chantier. Il signe également les éventuels avenants aux marchés de travaux.

L'architecte rédige et signe 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, qu'il diffuse à tous les intéressés, vérifie l'avancement des travaux et leur conformité avec les pièces du marché. Il vérifie les situations de l'entrepreneur dans un délai de 5 jours à compter de leur réception et établit les propositions de paiement. Il vérifie les mémoires établis par les entreprises dans un délai de 15 jours à compter de leur réception, sauf stipulation contraire prévue au CCP et établit le décompte définitif en fin de chantier et propose le règlement pour solde.

Le maître d'ouvrage formule, sous huitaine, ses observations sur les comptes rendus de chantier, s'oblige à régler l'entrepreneur dans le respect des conditions du marché, et à informer l'architecte de tout versement qu'il effectue. Il s'interdit de donner directement des ordres à l'entrepreneur ou de lui imposer des choix de techniques ou de matériaux. Dans le cas contraire, il assume les éventuelles conséquences dommageables de son immixtion.

L'architecte n'est pas tenu à une présence constante sur le chantier. Sauf disposition particulière prévue au CCP ou mission complémentaire, la fréquence moyenne des visites de l'architecte est hebdomadaire.





Les honoraires de prestation d'architecte



Projet sur existant

• **1ère étape > RDV Conseils (1)** 90€ / heure

• **2ème étape > Étude de votre projet de rénovation d'intérieur (2)**

Surface inférieure ou égale à 30 m ²	forfait 1800 €
Surface comprise entre 31 et 60 m ²	70 € / m ²
Surface comprise entre 61 et 120 m ²	60 € / m ²
Surface comprise entre 121 et 240 m ²	50 € / m ²
Surface supérieure ou égale à 241 m ²	sur devis

• **3ème étape > Suivi et coordination des travaux d'aménagement d'intérieur**

Montant inférieur ou égal à 20 000 €	forfait 1800 €
De 20 000 € à 60 000 €	11% du montant HT des travaux
De 60 000 € à 120 000 €	10% du montant HT des travaux
Plus de 120 000 €	9% du montant HT des travaux

Exemple pour une prestation complète d'architecture d'intérieur (3) :

Pour un logement d'une surface de 40m², après remboursement du 1^{er} RDV :

L'étude de votre projet d'aménagement est facturée 2800€ (40m² x 70€).

Si l'ensemble des devis des artisans et des entreprises de bâtiments correspond à la somme de 35 000 € HT, le montant du suivi des travaux de rénovation correspond à 11% de ce montant, soit 3850€.

La prestation complète (étude + suivi des travaux) est facturée 6650€.

(1) Déduits ensuite de l'étude. Durée minimum : 1 heure.

(2) Sur la base de la surface au sol de votre intérieur ou de votre extérieur.

(3) Mission partielle / 1er RDV / forfait : TVA 20% - Mission complète : TVA 10%



Les honoraires de prestation d'architecte



Projet de construction Neuf

• **1ère étape > 1er rendez vous** 90€ / heure

Dans le cadre d'une mission complète, les honoraires de l'architecte représentent 11 à 15 % du montant HT des travaux, en fonction de la complexité du projet. À l'issue de ce rendez vous, il vous transmet une estimation du coût des travaux envisagés (estimation donnée à titre indicatif sans valeur contractuelle). **À partir de cet estimatif**, les honoraires de la 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étape sont facturés progressivement sur la base de l'estimation.

Les honoraires de la 5^{ème} étape sont ajustés au montant réel des travaux définis dans le devis des entreprises.

• **2ème étape > Faisabilité du projet d'architecture, esquisse, étude d'avant projet**

30% des 11 à 15% du montant HT des travaux estimés

• **3ème étape - Permis de construire**

10% des 11 à 15% du montant HT des travaux estimés

• **4ème étape - Etude de projet, dossier de consultation des entreprises, mise au point des travaux**

25% des 11 à 15% du montant HT des travaux estimés

• **5ème étape - Suivi et coordination du chantier**

35% (le solde) des 11 à 15% du montant HT des travaux estimés, répartie sur la durée du chantier (chaque mois suivant l'avancement des travaux)

Exemple pour une mission complète :

Pour une extension de 40m², montant estimé des travaux : 80 000€ HT

Après remboursement du 1er RDV

- 2^{ème} étape : 30% de 9 600 €, (12% du montant estimé HT des travaux) = 2880€
- 3^{ème} étape : 10% de 9 600 € (12% du montant estimé HT des travaux) = 960€
- 4^{ème} étape : 25% de 9 600 € (12% du montant estimé HT des travaux) = 2400€

Si le montant réel des travaux est de 72 600€ HT

Montant réel des travaux : 72 600€ HT.

La mission complète est facturée 8 712€ (12% de 72 600€ HT)

- 5^{ème} étape : solde des 12% du montant réel HT des travaux (soit 8 712 - 2880 - 960 - 2400) = 2472 €



ATELIER@ACOSA-ARCHITECTES.FR
WWW.ACOSA-ARCHITECTES.FR

JEAN-BAPTISTE COUTY - 06.40.20.58.76
LAURA SAS - 07.83.11.23.91