

CONSTRUIRE AVEC UN ARCHITECTE...

Extrait de la publication « Construire avec l'architecte » publiée par le CNOA

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.

L'ARCHITECTE À VOTRE ÉCOUTE

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.

LES GARANTIES DE L'ARCHITECTE

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 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 ETHIQUE

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'oeuvre 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.

GARANTIES PROFESSIONNELLES

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.

L'ARCHITECTE COÛTE-T-IL CHER ?

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.

LES MISSIONS CONFIEES A L'ARCHITECTE

AVANT PROJET

Lors de cette mission, l'architecte s'engage à :

- Vérifier la faisabilité de l'opération au regard des règles d'urbanisme
- Etablir une esquisse du projet sous forme de documents graphiques sommaires

Il remet au client un dossier complet (format informatique PDF).

Ce dossier comprend notamment :

- Plan de masse
- Plans de niveaux
- Coupes
- Façades

PERMIS DE CONSTRUIRE

Elaboration d'un dossier complet (format informatique PDF) prêt à être déposé en mairie en vue de l'obtention du permis de construire.

Ce dossier comprend :

- Plan de situation
- Plan de masse
- Coupe
- Notice descriptive
- Façade
- Perspectives
- Photographies du terrain
- Formulaire + bordereau des pièces à joindre remplis

Une fois le permis de construire obtenu et pendant toute la durée du chantier, le client doit procéder à son affichage sur le terrain de manière visible depuis l'espace public.

En outre, l'architecte définit le coût estimatif de la construction.

NB : Les plans du présent dossier ne constituent en aucune manière des plans d'exécution. Ils sont seulement destinés à l'obtention des autorisations administratives de construire.

DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES

Elaboration d'un dossier complet (format informatique PDF) permettant la consultation des entreprises (par le client si la mission confiée à l'architecte ne comprend pas le suivi de chantier).

Ce dossier comprend :

- Plans généraux
- C.C.T.P par lots
- Etudes diverses (à la charge du client)

NB : Ce dossier permet la consultation des entreprises sur la base d'un marché clairement défini.

DIRECTION DE L'EXECUTION DES TRAVAUX

L'architecte :

- organise et dirige les réunions de chantier et en rédige les comptes rendus,
- inspecte périodiquement le chantier et vérifie l'avancement des travaux, par corps d'état, et leur conformité avec les pièces du marché,
- vous tient régulièrement informé du déroulement des opérations,
- 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.

NB : 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.

LES OBLIGATIONS DU CLIENT (MAÎTRE D'OUVRAGE)

DEFINITION DU PROGRAMME

Le client est tenu d'élaborer un programme définissant la nature du projet envisagé.

L'architecte est également présent pour le conseiller dans la formalisation de ses besoins.

L'ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE

Avant l'ouverture du chantier, Le client doit souscrire, en tant que maître d'ouvrage, une assurance dommages-ouvrage auprès de l'assureur de son choix. Cette assurance a pour but de permettre la réparation rapide des malfaçons en 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).

OBLIGATIONS DIVERSES

Le client est tenu de faire exécuter les études nécessaires au bon déroulement des missions de l'architecte.

Il est également tenu de communiquer tous les documents utiles demandés par l'architecte (acte de propriété, études antérieures...)