

Construction neuve – Les étapes du projet

1. Etudes préliminaires

1.1 Repérage

- 1.1.1 Caractéristiques physiques du terrain : Type de sol, altitude, vent dominant, climat local, pente du terrain, vue en fonction de l'orientation, nuisances sonores, autres particularités du terrain.
- 1.1.2 Réglementation et contraintes administratives
- 1.1.3 Rencontre avec le maire de la commune
Marché local de la construction : qualité des prestations des entrepreneurs dans les différents secteurs d'activité, nombre et répartition géographique.

1. Conception du projet

1.2 Etudes d'avant-projet

- 2.1.1 Rencontre avec le client pour définir ses attentes et ses besoins
- 2.1.2 Etablissement d'un programme, fourni par le client lui-même ou établi conjointement avec l'architecte
- 2.1.3 Première esquisse, études des espaces intérieurs et extérieurs.
Présentation sur la base des critères précédemment définis lors du repérage et conformément au programme du client.
- 2.1.4 Réalisation d'une maquette de ces premières études.

2.2 Projet définitif

- 2.2.1 Elaboration de l'étude d'avant-projet vers un projet définitif
- 2.2.2 Finalisation du projet définitif prenant en compte la situation, le plan de masse, la vue, les perspectives, le plan et les coupes
- 2.2.3 Première estimation du budget et des coûts de construction

3. Phase de préparation

3.1 Demande de permis de construire

- 3.1.1 Intervention d'un bureau d'études, qui effectuera une analyse thermique de la construction et délivrera l'attestation correspondante, document faisant partie du dossier de demande de permis
- 3.1.2 Exécution d'un plan de situation, de cadastre et de masse, dessin des façades, plan en coupe du terrain et de la construction, description du plan de construction, photos du terrain et dessin d'ensemble
- 3.1.3 Procédure de demande concernant le système d'assainissement

3.2 Cahier des charges

- 3.2.1 Etablissement du cahier des charges et plans correspondants
- 3.2.2 Etude du sol par un bureau d'études pour définir la nature des fondations

3.3 Appel d'offres

- 3.3.1 Rencontre avec différents entrepreneurs pour l'établissement d'un devis sur la base du cahier des charges
- 3.3.2 Choix des différents entrepreneurs en fonction de leurs devis et de la qualité de leurs prestations
- 3.3.3 Etablissement d'un devis définitif
- 3.3.4 En cas de dépassement du budget, révision des différents postes du devis et étude des réductions de coûts possibles.

4. Réalisation

4.1 Elaboration des plans d'exécution et détails techniques

4.1.1 Etablissement d'un calendrier

4.2 Direction de l'exécution de travaux

4.2.1 Organisation des réunions de chantier pour le suivi de la construction et du calendrier (une moyenne de 10 réunions de 2 heures maximum est prévue)

4.2.2 Surveillance du devis

4.2.3 Transmission au maître d'ouvrage des comptes rendus des réunions de chantier et de l'avancement des travaux, concertation si nécessaire

4.2.4 Réalisation d'un test d'étanchéité et de résistance thermique par un bureau d'études (voir 3.1.1)

4.2.5 Achèvement des travaux

5. Contrat et honoraires

Pour la mission qui lui est confiée, l'architecte est rémunéré exclusivement par le maître d'ouvrage, sous la forme d'honoraires qui sont fonction du contenu du programme, de l'étendue de la mission et de la complexité de l'opération.

Ces honoraires varient de 10 à 13 % du montant total de la construction. Ils incluent les frais d'impression, d'assurance et d'administration.

Ils n'incluent pas les frais de déplacement (0,40 €/km HT – TVA 20 %)

Studiohelder est inscrit à l'Ordre des Architectes sous le n° 078198 et assuré auprès de la MAF – Mutuelles des Architectes Français