



DECOMPOSITION DES MISSIONS --- plan A3

C'est pas sérieux, c'est professionnel.

OUI ! C'est provocateur. Et OUI ! C'est fait exprès.
Au moins, maintenant, vous vous en rappellerez.

La raison d'être de plan A3 est de démocratiser l'architecture.

Philosophie de l'architecte

Qu'est-ce qu'un architecte ?
Un artiste ? Oui, dans un sens...
Un technicien ? Oui, aussi.
Est-ce que ses états d'âme vous intéressent ? Non, et c'est bien normal.

Son rôle est de gérer le projet, de gérer l'équipe, de gérer le budget, de gérer le planning pour arriver à la seule conclusion qui vous intéresse : que votre projet vous plaise, esthétiquement, techniquement, budgétairement.

L'architecte est un facilitateur. **plan A3 est un facilitateur.**

Et maintenant ?

Un plan A3, c'est un projet qui se réalise de concert entre l'architecte, le client et l'artisan.

Ni plus, ni moins.

Ensemble, nous mettrons en place les meilleurs outils pour réaliser votre projet.

NOTRE PREMIÈRE RENCONTRE

Nous sommes entrés en contact et nous avons pour projet, vous et moi, de travailler ensemble.

Mais pour que notre collaboration soit la plus satisfaisante possible, nous devons mettre en place des procédures. Non pas pour rendre tout froid, impersonnel et procédurier (nos administrations le sont bien suffisamment), mais pour être sûrs de ce que nous faisons, de comment nous le faisons et pour être sûr qu'il s'agit de la meilleure solution.

Plusieurs cadres sont donc à définir, ensemble, pour venir encadrer le projet. Ces cadres sont à retrouver ci-contre.

LE CONTRAT

Une fois que nous sommes d'accord, nous pouvons passer à la rédaction et à la signature du contrat et commencer le travail ! Encore une fois, nous vous invitons à poser toutes les questions que vous jugerez nécessaires.

Dans tous les cas, à tout moment de notre collaboration, il vaudra mieux poser une question plutôt que de risquer une incompréhension. Il en va de votre confort dans cette expérience de la construction !

PRÉREQUIS

1 | Étude de sol

Avant toute mission de construction, il vous sera demandé une étude de sol. Dans le cas de l'achat d'un terrain, il s'agit d'une étude obligatoire, à la charge du vendeur. Cette étude vous protège des aléas du terrain : on ne construit pas de la même manière sur un sol argileux que sur un sol rocheux et le prix des fondations peut ainsi varier du simple au double, influençant fortement l'ensemble du projet ! Cette étude vous sera également demandée en cas d'extension sur un terrain qui vous appartiendrait déjà, afin de s'assurer que les nouvelles fondations ne risquent pas d'endommager la structure existante et d'y créer des désordres.

2 | Le programme

La première des choses et de savoir ce que vous voulez comme espaces chez vous. Il s'agit de ce que nous appellerons un programme. Il servira à définir les différents espaces, leurs surfaces minimales et maximales désirées, les grandes lignes des agencements de pièces (qui dépendent de vos habitudes de vies) et les points qui vous plairaient mais qui sont optionnels.

3 | Le budget

C'est le nerf de la guerre ! Il sera très important pour vous de communiquer au plus tôt vos budgets disponibles ! Nous vous conseillons de bien faire attention à l'ensemble des postes de dépenses, même ceux qui semblent les moins évidents ! Si vous devez acheter (un terrain ou une maison), il sera nécessaire de régler les frais de notaire. Si vous construisez, il vous faudra probablement vous acquitter de la taxe d'aménagement ou encore de frais de raccordements aux réseaux. Nous vous conseillons de vous rapprocher de votre mairie et de votre banque qui pourront vous orienter au mieux.

4 | La gamme

En fonction du programme et du budget, plan A3 vous proposera un devis personnalisé qui reprendra l'ensemble de vos souhaits et votre budget pour coller au mieux à l'ensemble. Nous vous invitons à clairement poser toutes les questions que vous jugerez nécessaires pour comprendre au mieux ce que plan A3 vous propose.

LES MISSIONS

Plan A3 vous propose ses services sur différentes missions. Chaque mission fait l'objet d'un contrat séparé. Ainsi, vous décidez au fur et à mesure du projet des missions que vous choisissez de confier à plan A3.

Vous trouverez ci-après les différentes études que plan A3 vous propose d'assurer pour votre projet.

Mission 1 | L'étude de faisabilité

Le projet peut commencer avec une **étude de faisabilité**. Il s'agit d'étudier la faisabilité de votre projet, de manière superficielle et en fonction du budget, d'un embryon de programme que nous allons développer, de l'étude de sol (obligatoirement fournie par le vendeur d'un terrain), la gamme que vous voulez et le règlement d'urbanisme, évidemment !

A ce stade, il n'y a rien de précis dans l'aménagement intérieur. La forme globale de la maison et son emplacement relatif sur le terrain sont décidés avec vous sur la base de l'étude de sol. Il s'agit de dessiner les contours de votre projet, sans rentrer dans les détails qui viendront par la suite et de vérifier que vous appréciez notre collaboration sans plus d'engagement de votre part !

CETTE PHASE COMPREND

- une visite de 1h du site, avec vous
- un compte-rendu écrit comprenant :
 - les recherches administratives effectuées,
 - un croquis d'architecture présentant la proposition spatiale,
 - le programme, décidé avec vous
 - les préconisations de budget et de calendrier à titre indicatif



L'étude de faisabilité

400€ HT (480€ TTC) pour 150m² de construction neuve

300€ HT (360€ TTC) pour 150m² de rénovation

100€ HT (120€ TTC) par tranche de 50m² supplémentaire

L'étude de faisabilité est déductible des phases ultérieures et est un vrai outil pour chacun.

C'est aussi un test ! Si votre satisfaction n'est pas pleine et entière, notre collaboration peut s'arrêter ici sans plus d'engagement de votre part !

Mission 2 | L'étude architecturale

Si l'étude de faisabilité vous convient, nous pouvons alors engager **l'étude architecturale**. Il s'agit de la définition de votre projet, en plans et en volumes, jusqu'aux détails. C'est l'occasion également de trouver, ensemble, l'aménagement idéal en fonction de vos habitudes de vie et des contraintes identifiées au stade de l'étude de faisabilité.

La mission d'étude architecturale se sépare en deux phases : l'Avant-Projet Sommaire (ou APS) et l'Avant-Projet Définitif (APD).

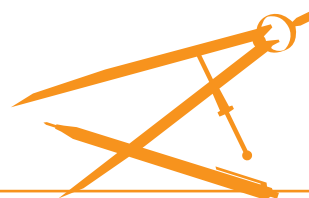
L'Avant-Projet Sommaire s'intéresse aux volumes définitifs, au traitement des façades, leurs matériaux, des ouvertures, des extérieurs. Il s'agit aussi de définir l'agencement interne, sans pour autant aller au détail. Au terme de l'APS, il est possible, via la Mission 3, de réaliser un dossier de demande administrative.

L'Avant-Projet Définitif commence alors. Il s'agit ici de définir les détails de l'agencement, de définir les matériaux intérieurs. Lors de cette phase, plan A3 vous demande de proposer des ambiances qui vous plaisent et que vous aimeriez retrouver dans votre projet. Sur la base de ces ambiances, nous pouvons plus facilement définir ensemble les détails de votre projet et vous proposer des prestations qui correspondent à vos envies et à votre budget. Ce sera le moment de rédiger les Cahiers des Clauses Techniques Particulières (CCTP) qui formalisent les prestations. Attention, il ne s'agit pas de plans d'exécution ! Ces derniers sont à la charge des entreprises sur la base des plans d'architecte fournis avec la mission 4.

Il peut être nécessaire de faire appel à un bureau d'études pour réaliser des calculs de structure ou de fondation qui peuvent avoir une influence sur la forme architecturale. Il vous sera alors proposé de faire réaliser cette étude par un bureau d'études compétent. Cette prestation est en supplément de la prestation de base.

CETTE PHASE COMPREND

- la mission 1 « L'étude de faisabilité »
- deux rendez-vous d'avancement, préalablement préparés par échanges de mails,
- les éléments graphique nécessaires à la compréhension de votre projet (échelle 1/100)
- une maquette 3D de votre projet
- un carnet de détails (maximum 1/50)
- les CCTP détaillant les prestations attendues



L'étude architecturale

20€ HT/m² (24€ TTC) Conception Classique

Des formes simples, contemporaines. Des finitions efficaces.

Le pavillon de vos rêves !

40€ HT/m² (48€ TTC) Conception Atypique

Un assemblage atypique et moderne. Des matériaux de qualité supérieure.

Un projet de magazine !

60€ HT/m² (72€ TTC) Conception Exceptionnelle

Un projet mêlant modernité et techniques de pointe. Des matériaux luxueux.

Un projet de magazine people !

La gamme est à définir ensemble !
L'étude architecturale est ce qui différenciera
votre maison des autres !

Mission 3 | La demande administrative

Une fois l'étude architecturale suffisamment avancée, il est possible de réaliser une mission de demande administrative, qu'il s'agisse d'un permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de travaux.

Il s'agit d'une phase cruciale de votre projet. plan A3 vous propose de vous accompagner dans cette étape en réalisant pour vous les pièces graphiques nécessaires, en prenant contact avec les services instructeurs pour faciliter le traitement de votre dossier et maximiser ainsi ses chances d'être accepté et en vous accompagnant en cas de pièce complémentaire à produire.

Pour rappel, un permis de construire doit nécessairement être établi par un architecte dès lors que la surface plancher dépasse les 150m². En deçà de cette surface, l'architecte n'est pas obligatoire mais vivement conseillé.

La déclaration préalable, elle, concerne les travaux d'agrandissement d'un local, le changement de destination d'une surface, la construction d'une terrasse ou d'une piscine ou la modification des façades d'un bâtiment.

Attention, les pièces graphiques produites pour cette mission sont des pièces administratives et non des plans de construction. Il n'est pas possible de construire à partir de ces plans. En revanche, les plans de construction devront être parfaitement en accord avec les éléments présentés dans la demande administrative.

CETTE PHASE COMPREND

- toutes les pièces nécessaires à la l'instruction de votre dossier
- tout entretien téléphonique ou physique qui s'avèrerait nécessaire pour expliquer votre projet aux services d'urbanisme
- la réalisation de toute pièce complémentaire qui s'avèrerait nécessaire



2000€ HT (2400€ TTC) pour 150m² de permis de construire
1000€ HT (1200€ TTC) pour 150m² d'autre demande administrative
400€ HT (480€ TTC) par tranche de 50m² supplémentaire
+0.6% du montant des travaux HT pour assurance obligatoire
100€ HT (120€ TTC) par dossier papier supplémentaire

plan A3 ne réalise de demande administrative que pour des projets ayant fait l'objet de sa propre étude architecturale. La signature de complaisance est interdite et punie par la loi.

Mission 4 | Le suivi de chantier

Une fois l'étude architecturale terminée, plan A3 vous propose de réaliser le suivi de chantier, divisé en trois phases.

La première phase consiste en la réalisation de plans de construction et de carnets de détails nécessaires à la réalisation de votre projet. Elle consiste également en la rédaction de Cahiers de Clauses Techniques et Administratives Particulières (CCTP et CCAP) et d'un calendrier prévisionnel, en vue de la consultation des entreprises. Ces pièces permettront aux entreprises consultées de proposer un prix. plan A3 vous propose son assistance dans l'analyse des offres et la sélection des entreprises.

Une fois les entreprises sélectionnées, la deuxième phase s'enclenche. Il s'agit de la réalisation de vos travaux, dans les règles de l'art. plan A3 vous propose de suivre votre chantier et de vous assister dans la relation aux entreprises et dans la vigilance aux points cruciaux du chantier. Cela se traduit par des visites, régulières et imprévisibles sur le chantier, accompagnées de compte-rendus les plus exhaustifs possibles. Cela se traduit aussi par la proposition de règlement aux entreprises de leurs factures en fonction de leur avancement.

Enfin, une fois l'ensemble des travaux réalisés, une dernière phase, celle de réception, s'enclenche. Le plus gros de cette phase se concentre sur la première année d'exploitation de votre bien mais elle est, dans un sens, sans fin. Il s'agit d'une sorte de «service après vente» de l'architecture. Vous disposez de différentes garanties, étalées jusqu'à 10 ans après la réception, pour lesquelles plan A3 vous propose de vous assister.

CETTE PHASE COMPREND

- toutes les pièces graphiques nécessaires à la compréhension du projet (échelle 1/50)
- le carnet de détails (1/20 ou 1/5 suivant la nécessité)
- les CCAP et l'aide à la passation des contrats de travaux
- le planning prévisionnel
- les réunions nécessaires à la sélection des prestataires
- une réunion de signature des marchés, en présence de l'ensemble des prestataires
- les réunions de chantier et leurs comptes-rendus
- les dessins complémentaires qui s'avèreraient nécessaires
- l'assistance à la facturation aux entreprises
- l'assistance à la réception des ouvrages exécutés
- l'assistance au parfait achèvement

Les options

100€ HT/h (120€ TTC) Visite de bien avant achat

Pour avis architectural et technique sur un bien avant achat. plan A3 vous propose de vous accompagner dans vos visites immobilières pour vous conseiller au mieux.

3€ HT/m² (3,60€ TTC) Relevé intérieur

Appartement, local commercial

5€ HT/m² (6€ TTC) Relevé total des ouvrages bâtis

Maison, immeuble

15€ HT/m² bâti (18€ TTC) Label de Qualité Environnementale

Toutes les prestations de plan A3 respectent la RE2020 en vigueur. Cette option vise à une labellisation spécifique.

15€ HT/m² bâti (18€ TTC) Connectivité

Toute votre maison accessible depuis votre smartphone ? C'est possible !

10€ HT/m² bâti (12€ TTC) Consultation complexe

+0.1% du montant des travaux HT pour assurance obligatoire

La consultation de base est sur la base d'entreprises dites «tout corps d'état». La consultation complexe vise à une différenciation des lots et donc des prestataires suivant ces lots. L'assurance complémentaire correspond à la mission SPS obligatoire à partir de deux entreprises différentes sur le même chantier.

5€ HT/m² bâti (6€ TTC) Modification après validation d'étape

Mobilier personnalisé sur devis.

25€ HT/m² traité (30€ TTC) Rénovation

Pas ou peu de gros oeuvre, une situation simplifiée !

40€ HT/m² bâti (48€ TTC) Construction simple

Votre terrain est plat et de composition uniforme. Les techniques de construction sont simples et éprouvées

50€ HT/m² bâti (60€ TTC) Construction complexe

Le terrain a une pente légère ou les techniques de construction sont novatrices.

60€ HT/m² bâti (72€ TTC) Construction acrobatique

Intervention sur terrain complexe ou utilisation de techniques à inventer exprès pour votre projet.

+0.4% du montant des travaux HT pour assurance obligatoire

BON À SAVOIR !

Les bureaux d'études techniques

Suivant la difficulté technique du projet, il pourra s'avérer utile et nécessaire de faire appel à un bureau d'études spécialisé dans le domaine particulier. Il pourra s'agir d'un bureau d'étude en structure bois, en Voirie et Réseaux Divers, un bureau spécialisé en écoconstruction ou autre. Ces bureaux d'études viendront en supplément de la mission confiée à plan A3 qui vous préviendra en amont de la nécessité de réaliser ces études supplémentaires.

Statut des plans d'architecte

Les plans d'architectes sont conçus de manière à répondre de la manière la plus adéquate aux problématiques de programme, de budget et de technique de votre projet. Ils s'inscrivent dans un contexte réel mais sont conçus pour une mission précise en fonction de la phase dans laquelle se trouve le projet : pour la mission d'étude architecturale, ils sont une vision d'artiste de votre projet de vie, établi en fonction de données objectives et subjectives. Ces plans ne peuvent en aucun cas être utilisés comme plans de construction.

Dans la mission de demande administrative, ils sont des pièces administratives indiquant en quoi le projet respecte les directives qui seront observées par les services d'urbanisme : le respect des matériaux autorisés en façade, le respect des volumes et de leurs emplacements, des hauteurs maximales autorisées, etc... Encore une fois, s'agissant de pièces administratives, il ne s'agit pas de plans de construction.

Dans la mission de suivi de chantier, ils sont des documents techniques permettant aux entreprises d'établir leurs devis et de réaliser des plans d'exécution qui seront ensuite visés par l'architecte pour assurer le client de la future bonne exécution de ce qui a été conçu pour lui et avec lui. Si ces plans sont conçus pour pouvoir favoriser une construction, il ne peuvent en aucune manière être considérés comme des plans de constructions. plan A3, comme toute société d'architecture, n'est pas un constructeur et ne peut que préconiser des techniques et viser l'adéquation des techniques envisagées par les entreprises et leur bonne exécution, dans les règles de l'art.

L'assurance

plan A3 facture son assurance en parallèle et en complément de ses prestations. L'assurance d'un architecte s'applique en fonction de ses responsabilités dans le projet.

Modifications après validation

Le temps d'étude est un temps long et plus complexe qu'il n'y paraît au premier abord. La modification d'un détail peut entraîner la modification de l'ensemble du projet. Aussi, toute modification intervenant après validation d'étape sera l'objet d'une facturation

supplémentaire. Au vu du caractère global décrit ci-avant, la facturation supplémentaire se fera sur l'ensemble de la prestation.

Cette facturation pourra être réitérée plusieurs fois si les modifications s'accumulent dans le temps après des validations successives.

plan A3 met un point d'honneur à ce que chaque étape soit clairement validée par vous et avec vous avant d'entamer toute étape ultérieure. Si le moindre doute persistait, nous vous invitons à nous en faire part dans les meilleurs délais.

Attention, toute modification entraînant une modification de dossier administratif entraîne la facturation d'une mission de dossier administratif dans son ensemble et le ralentissement du projet au vu des délais d'instruction supplémentaires.

Mobilier personnalisé

plan A3 vous propose de dessiner et de faire réaliser, pour vous, une partie ou l'ensemble du mobilier de votre projet. Chaque pièce étant unique et adaptée à votre projet et à vos besoins, il n'est pas possible de pré-chiffrer ces éléments. Ils pourront faire l'objet d'un devis séparé.

Délais d'instructions des dossiers administratifs

Les délais d'instructions des dossiers administratifs sont habituellement de 2 à 4 mois en moyenne et peuvent monter jusqu'à 6 mois suivant les cas. Il est complété par un temps de recours des tiers, allant de 1 à 2 mois supplémentaires. Aucun chantier ne peut commencer avant la fin de ce délai.

Nous vous proposons de mettre à profit ce temps d'attente et de préparer, d'ores et déjà, les phases ultérieures de consultation des entreprises et de préparation du chantier.

Nous ne pouvons vous garantir que les moyens mis en œuvre pour favoriser une instruction positive de votre projet. Nous ne pouvons en aucun cas nous engager à l'obtention de toute autorisation, étant indépendante de notre volonté et de notre travail. Toutefois, nous vous garantissons la fourniture de toutes les pièces demandées par l'administration, y compris des pièces complémentaires, dans la limite de ce qui peut être raisonnablement demandé par la loi.

L'assurance dommage-ouvrage

L'assurance dommage-ouvrage est obligatoire et vous incombe pour la réalisation de vos travaux. Nous vous suggérons de souscrire à cette assurance le plus tôt possible. Elle vous permet, en cas de sinistre pendant le chantier, de prendre en charge les réparations sans attendre de décision de justice sur la responsabilité des parties.

Sélection des prestataires

Tous les prestataires sélectionnés le sont sur la base de leurs références passées ou de recommandations d'autres professionnels du bâtiment ainsi que sur la complétude de leur dossier d'assurance.

Vous avez la possibilité d'exercer une retenue de garantie, égale à 5% du montant des marchés, réglable à la fin de la garantie de parfait achèvement.

TVA

Différents taux de TVA s'appliquent dans le domaine de la construction !

La construction neuve et les missions de conseil ont une TVA à 20%.

La rénovation bénéficie d'une TVA à 10%.

Les travaux de rénovation énergétique bénéficient, sous conditions, d'une TVA à 5.5%.

Les prestations de plan A3 suivent les TVA applicables.

Suivi de chantier

Suivi de chantier consiste en une série de visites et de vérifications sur des points précis et sur des points généraux. Il s'agit d'une partie de la mission «Suivi de chantier», proposée par plan A3. Chaque visite prévue est précédée par une convocation des parties impliquées (les entreprises et, suivant le cas, le maître d'ouvrage ou bien encore les différents bureaux d'études). Elle est suivie d'un compte rendu relatant ce qu'il s'est passé et ce qui a été décidé lors de cette visite, des constatations et de l'avancement des différents éléments du chantier.

L'architecte doit assister le maître d'ouvrage dans toutes les opérations de suivi de chantier : depuis la consultation des entreprises jusqu'à la réception des ouvrages exécutés, il doit le conseiller et a un rôle de tampon entre lui et les entreprises. Il doit également au maître d'ouvrage la défense de ses intérêts face aux entreprises (dans les limites de la loi, évidemment). Par rapport aux entreprises, il doit indiquer et assurer au maître d'ouvrage de l'avancement du chantier pour que ce dernier puisse régler leurs factures aux entreprises, au plus juste et dans les meilleurs délais. Seul l'architecte est habilité à donner des ordres aux entreprises.

Le maître d'ouvrage doit se retenir d'intervenir sur le chantier : d'une part, parce qu'il paye déjà l'architecte pour faire valoir ses intérêts et d'autre part pour lui éviter d'être en partie ou totalement responsable en cas de problème. Si le client voit un problème selon lui sur le chantier, il doit en avertir l'architecte qui, s'il s'agit d'un évènement normal, lui expliquera les tenants et les aboutissants et s'il s'agit d'une situation anormale, prendra les mesures qui s'imposent pour revenir à la normale. Si le client voit un élément prévu mais qui ne conviendrait plus, il doit en avertir l'architecte au plus vite qui, par arbitrage entre les parties, pourra définir les modalités de modifications de cet élément.

En tout état de cause, les décisions sont prises pour de bonnes raisons et dans les

meilleurs délais : intervenir au milieu d'une mécanique bien huilée ne peut que la faire dérailler. Le maître d'ouvrage doit pouvoir être impliqué dans le chantier de son futur bien immobilier et peut exiger de l'architecte qu'il lui explique les détails de ce chantier s'il le souhaite mais pour la bonne tenue du chantier, chacun doit pouvoir rester dans le rôle qui lui est attribué.

Les aléas du chantier

Un chantier aura beau être le mieux préparé du monde, il y aura forcément des aléas qu'il faudra gérer. L'architecte est votre meilleur outil pour appréhender ces aléas.

Le premier et le plus important risque d'être l'aléa climatique. Bien que l'architecte puisse le prendre en partie en compte dans son planning prévisionnel, il est impossible de le prendre en compte à 100%. Une canicule en été ou un gel important en hiver peuvent ralentir le chantier.

De même, un aléa sanitaire ou une catastrophe naturelle ne peut être pris en compte à 100%, comme tout cas de force majeure.

Les retards dus aux approvisionnements seront vérifiés le plus rapidement possible avec les entreprises mais sont de leur domaine de compétence.

La réception

Une fois le chantier terminé, plan A3 vous accompagne, si vous le désirez, dans la réception des ouvrages exécutés. Il s'agit d'une grande réunion de chantier pendant laquelle toutes les parties prenantes auront été convoquées et qui verront, une à une, leurs réalisations examinées avec soin pour déterminer si leurs réceptions sont possibles et/ou souhaitables. plan A3 vous conseillera dans cette phase cruciale qui, non-contente de vous permettre d'entrer dans les lieux, fixe la fin de votre relation aux différentes parties et lance le début des différentes garanties.

Les garanties

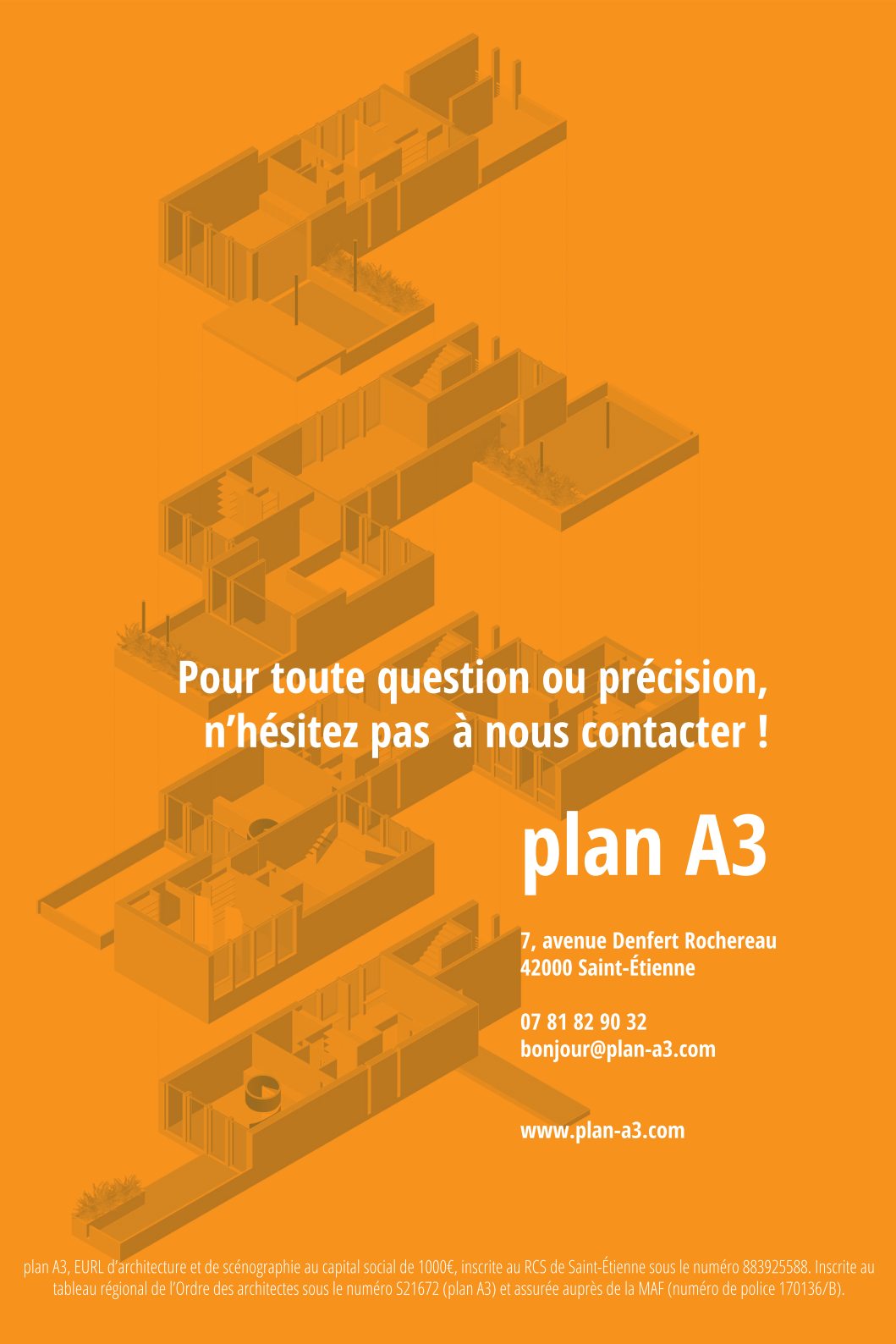
Pendant un an à compter de la date de réception, vous disposez de la garantie de parfait achèvement, traitant, comme son nom l'indique, du parfait achèvement des finitions de l'ensemble de la construction.

Pendant deux ans à compter de la date de réception, vous disposez de la garantie biennale vous protégeant contre les défauts et malfaçons sur le second œuvre.

Pendant dix ans à compter de la date de réception, vous disposez de la garantie décennale vous protégeant contre les malfaçons structurelles et l'impropriété de destination.

Les trois garanties sont obligatoires pour les différents prestataires. plan A3 vous propose de vous accompagner dans l'exécution de ces garanties.

Ces garanties sont importantes et sont liées à votre réception des ouvrages. Nous vous proposons de vous accompagner dans ce processus.



**Pour toute question ou précision,
n'hésitez pas à nous contacter !**

plan A3

**7, avenue Denfert Rochereau
42000 Saint-Étienne**

**07 81 82 90 32
bonjour@plan-a3.com**

www.plan-a3.com