GUIDE DES RELATIONS CONTRACTUELLES A L'ATTENTION DU MAITRE D'OUVRAGE

MAISON INDIVIDUELLE

LES ENGAGEMENTS DE L'ARCHITECTE

Ce document a pour but de vous présenter le déroulement de la mission nécessaire à la réalisation de votre projet de maison individuelle et de constituer entre vous et *Atelier 3+*, un cadre type de convention, dont les objectifs sont:

- _la transparence quant aux missions d'*Atelier 3+*, et à leur coût
- _la garantie apportée par *Atelier 3+* sur les coûts et les délais
- _le choix de l'étendue de la mission confiée à *Atelier 3+*.

Vous pourrez ainsi confier à *Atelier 3+*, soit :

- Une **mission complète** : *Atelier 3+* assurera la conception du projet dans ses moindres détails, vous assistera pour la demande de permis de construire, sélectionnera avec vous les entreprises chargées des travaux et dirigera le chantier jusqu'à la réception. (*Option 3*)
- Une **mission d'étude de projet** : *Atelier 3+* assurera la conception du projet dans ses moindres détails, vous assistera pour la demande de permis de construire et sera chargé de la conception technique de votre maison. Vous pourrez ensuite prendre personnellement en main la phase de consultation des entreprises et de réalisation de l'ouvrage ou faire appel à un constructeur sur la base d'un contrat de construction de maison individuelle conforme à la loi de 90. (*Option 2*)
- Une **mission de demande de permis de construire** : *Atelier 3+* assurera la conception de votre maison et vous assistera pour la constitution du dossier de demande de permis de construire *. (*Option 1*)

* Cette mission doit être obligatoirement confiée à un architecte si votre projet représente une surface supérieure à 170 m² de Surface de plancher et d'emprise au sol (article 4 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture et décret du 07 mai relatif aux dispenses de recours à l'architecte).

LES ETAPES DE LA RELATION CONTRACTUELLE

1/ La prise de contact

2/ La faisabilité

3/ L'esquisse

4/ Le permis de construire

5/ Le projet : Conception technique de votre maison

Engagement ferme sur les coûts validé à l'issue de l'appel d'offres

6/ L'appel d'offres : Consultation des entreprises et suivi de chantier

Engagement ferme sur les délais

7/ Le chantier

GUIDE DES RELATIONS CONTRACTUELLES A L'ATTENTION DU MAITRE D'OUVRAGE

1/ La prise de contact

L'écoute

Lors de votre première rencontre, *Atelier 3+* est à l'écoute de vos attentes et vous aide à les formuler.

Votre interlocuteur présente les compétences de notre agence et prend note de votre programme tant sur son aspect qualitatif que quantitatif.

Il prend connaissance des caractéristiques de votre terrain et des règles urbaines qui s'y appliquent.

Il vous présente le déroulement des études et vous conseille sur les démarches administratives.

Il s'informe sur l'enveloppe financière que vous envisagez de consacrer à votre opération.

Il vous informe sur les garanties que vous propose *Atelier 3+*, l'étendue de ses responsabilités et les limites de ses prestations.

2/ La faisabilité et l'esquisse

L'expertise et la créativité

Atelier 3+ commence par étudier la faisabilité du projet. La personne chargée de votre projet se rend sur le terrain pour prendre connaissance de sa nature (orientation, pente, accès, réseaux...) en complément des documents que vous lui avez communiqués (cadastre, règlement d'urbanisme).

Atelier 3+ mesure avec vous l'équilibre entre vos attentes, les possibilités offertes par votre terrain et l'importance de la réalisation que vous autorise votre enveloppe financière.

Votre interlocuteur établit avec vous un dialogue constructif pour une définition plus précise de vos besoins.

A partir de votre programme *Atelier 3+* réalise l'esquisse de votre projet, proposant une ou plusieurs solutions d'implantation, les orientations les mieux adaptées pour mettre en valeur les caractéristiques du site, l'organisation générale des espaces et de leur articulation.

Lors de la présentation de l'esquisse des documents graphiques vous présentent les principes de volumétrie et d'insertion dans le site, l'organisation de votre habitation afin de valider vos choix de vie et de vous projeter dans votre habitat de demain.

A ce stade, *Atelier 3+* confirme la compatibilité de l'enveloppe financière avec la concrétisation de vos attentes par la réalisation d'une estimation de votre projet*.

* L'estimation est établie sur la base de ratios au m² calculés à partir de prix réels constatés par *Atelier 3+* pour des projets similaires.

3/ L'avant projet et le permis de construire

Le professionnalisme

La mise au point de l'avant-projet sommaire puis définitif (APS / APD) permet d'arrêter les caractéristiques de votre projet.

Établis à l'échelle de 1/100e (1cm/mètre) les documents comportent les plans de tous les niveaux, les élévations (façades) et les coupes nécessaires à la bonne compréhension du projet (documents graphiques ne pouvant en aucun cas servir de plans d'exécution).

A ce stade, les dimensions des ouvertures sont déterminées et les matériaux sont confirmés.

Un descriptif sommaire est établi par lot, il présente les matériaux et les équipements techniques de la future construction, et vous permet de mesurer et modifier le niveau des prestations prévues.

Atelier 3+ ajuste l'estimation des travaux en fonction de vos choix.

GUIDE DES RELATIONS CONTRACTUELLES A L'ATTENTION DU MAITRE D'OUVRAGE

Après la mise au point de l'avant-projet définitif, *Atelier 3+* prépare pour vous l'ensemble des documents nécessaires à l'obtention du permis de construire (documents graphiques et autres pièces écrites de sa compétence).

Si vous avez choisi de faire appel à Atelier 3+ uniquement pour votre permis de construire notre mission s'arrête à ce stade (Option 1).

4/ Le projet

Le savoir-faire technique

Après obtention du permis de construire et avec votre accord, *Atelier 3+* assure la conception technique détaillée.

Le dossier comprend les documents graphiques (plans, coupes et élévations) généralement à l'échelle de 1/50^e (2 cm/mètre), représentant l'ensemble des éléments nécessaires à la bonne compréhension, par les entreprises, des techniques à mettre en œuvre.

Les pièces graphiques sont accompagnées d'un descriptif définissant avec précision les prestations prévues, du choix de la structure au type de robinetterie.

Ce document, à lire attentivement, vous permet de connaître avec précision l'ensemble des produits mis en œuvre et les performances attendues (nature et caractéristiques des matériaux, des procédés constructifs et équipements retenus).

Si la mission confiée à Atelier 3+ n'intègre pas la direction des travaux, l'ensemble de ce dossier vous permettra de consulter les entreprises de votre choix ou de faire appel à un constructeur de maisons individuelles. (Option 2)

6/ L'appel d'offres

La transparence

Après validation du projet, *Atelier 3+* établit le dossier de consultation des entreprises (DCE) qui comporte l'ensemble des pièces techniques nécessaires aux entreprises pour rédiger des devis fiables. Il comprend également les pièces administratives qui vont régir les relations contractuelles entre les entreprises et vous, ainsi que le planning prévisionnel des travaux. Ce sont elles qui définissent les « règles du jeu » à respecter sur le chantier.

Atelier 3+ peut vous conseiller des entreprises dont il connaît le sérieux et/ou consulter celles de votre choix.

Atelier 3+ procède à l'analyse des offres en vérifiant leur conformité au cahier des charges, la capacité des entreprises à répondre dans les délais. En fonction des offres reçues, les prestations peuvent être adaptées pour cadrer au plus juste avec le budget de l'opération.

Lorsque vous avez choisi vos entreprises, *Atelier 3+* établit les marchés que vous passez avec elles.

En traitant directement avec les entreprises, vous avez ainsi une parfaite connaissance du prix de leurs prestations et elles s'engagent contractuellement sur un délai de réalisation.

7/ Le chantier

La rigueur

Parce qu'il constitue un moment important et parfois inquiétant pour les futurs propriétaires, *Atelier 3+* prépare le chantier avec méthode et rigueur.

Il a pour mission d'organiser l'intervention des différents corps de métiers et de veiller à ce qu'ils respectent avec soin les règles de l'art et la mise en œuvre des prestations sur lesquelles ils se sont engagés.

La personne en charge du suivi de votre chantier vous explique les différentes phases de déroulement du chantier. Elle intervient régulièrement auprès des entreprises pour vérifier la conformité de l'exécution des ouvrages, elle anime les réunions de chantier dont elle diffuse le compte-rendu à l'ensemble des participants.

GUIDE DES RELATIONS CONTRACTUELLES A L'ATTENTION DU MAITRE D'OUVRAGE

Tous les mois, elle vise les factures des entreprises afin de contrôler si le paiement qu'elles vous réclament correspond effectivement aux travaux réalisés.

En fin de chantier, elle passe en revue l'ensemble des prestations et impose aux entreprises la mise au point des derniers détails.

Vous pouvez alors, assisté du membre de l'équipe d'*Atelier 3+*, réceptionner l'ouvrage et emménager dans votre nouvelle maison.

Atelier 3+ établit ensuite le décompte général définitif et le dossier des ouvrages exécutés.

En validant le suivi des travaux et l'assistance aux opérations de réception, vous bénéficiez de la mission complète d'Atelier 3+. (Option 3)