



DUTROUILH Emilie / Architecte D.P.L.G
20 Rue de Vicdessos 31200 TOULOUSE
T. 07.87.00.37.28
M. emilie.dutrouilh@gmail.com
SIRET : 83060146400019

**PROPOSITION MISSION ARCHITECTE
IMMEUBLE D'HABITATION - TOULOUSE (31)**

Proposition du 23/10/2019-V1

Messieurs,

Veuillez trouver ci-dessous ma proposition d'honoraires pour l'appartement situé 7 Rue Pargaminières– 31000 Toulouse.

1- OBJET DE LA MISSION

La mission d'architecte consiste à réunir 2 logements pour créer une seule unité d'habitation au 1^{er} étage d'un immeuble situé 7 rue Pargaminières – 31000 Toulouse.

Dans son étude, l'architecte devra envisager la possibilité d'annexer une partie des combles au profit du logement d'habitation.

Au vu des objectifs du Maître d'ouvrage et de l'immeuble, la mission d'architecte comprendra :

- La révision de la toiture et de son isolation
- La réfection de la façade sur Rue
- Le remplacement des certaines menuiseries extérieures
- Le réaménagement du logements tout en conservant la qualité des espaces de cet immeuble fin 19^e (hauteurs sous plafond, parquets en bois massifs)
- Révision des systèmes d'alimentation et distribution : plomberie / chauffage / électricité

La mission confiée à l'architecte s'étend donc du clos couvert de l'immeuble à la réhabilitation d'un logement sur une surface d'environ 120 m2 (hors surface de plancher des combles à annexer – à étudier)

2- DECOMPOSE DE LA MISSION D'ARCHITECTE

La mission confiée à l'architecte par le maître d'ouvrage se décompose en éléments dont le contenu est défini au présent chapitre.

2.1 Etudes préliminaires

Les études préliminaires ont pour objet de proposer une solution d'ensemble aux attentes du maître d'ouvrage, traduisant les éléments majeurs du programme, vérifier leur adéquation.

L'architecte analyse le programme, visite les lieux, prend connaissance des données techniques, juridiques et financières communiquées par le maître d'ouvrage.

L'architecte établira les plans de l'état des lieux nécessaires, et proposera minimum 2 esquisses de projet à l'échelle 1/200° et, éventuellement certains croquis permettant d'exprimer la volumétrie d'ensemble.

2.2 Etudes Avant Projet Sommaire

Les études d'avant projet ne sont menées qu'après avoir vérifié, lors des études préliminaires, l'adéquation du budget au programme défini par le maître d'ouvrage.

L'architecte précise la conception générale en plan et en volume, propose les dispositions techniques qui lui semblent les mieux à même de répondre au programme. En accord avec le maître d'ouvrage, il arrête les dimensions principales de l'ouvrage ainsi que son aspect général.

Le niveau de définition correspond à des documents graphiques établis à l'échelle maximale de 1/200° avec certains détails significatifs à l'échelle de 1/100°. L'architecte établit une estimation provisoire du coût des travaux et le calendrier prévisible de réalisation. Son estimation porte sur l'ensemble des différents postes de dépenses nécessaires à la bonne exécution de l'ouvrage.

2.3 Avant Projet Définitif

L'architecte arrête en plans, coupes, façades, les dimensions de l'ouvrage, précise son aspect, justifie les solutions techniques retenues, détermine les surfaces détaillées de tous les éléments du programme.

Les documents graphiques seront établis à l'échelle 1/100°, avec certains détails significatifs à l'échelle 1/50°.

Une estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, dans une limite d'une variation de 10% si le programme défini ultérieurement reste inchangé.

2.4 Dossier d'autorisation Administratives (Permis de Construire, Déclaration de Travaux)

L'architecte établit les documents graphiques et pièces écrites nécessaires à la constitution du dossier de demande de permis de construire ou déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur, notamment : plan de masse, coupes et façades, volet paysager. Les échelles seront adaptées en fonction des dimensions du projet.

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 d'avant-projet.

Postérieurement au dépôt du permis de construire, et à sa demande, l'architecte assiste le maître d'ouvrage dans ses rapports avec les administrations.
Dès réception du permis de construire, il transmet à l'architecte copie de l'arrêté et de ses annexes, et procède à l'affichage réglementaire sur le terrain.

2.5 Les études de projet de Conception Générale

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

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.

L'architecte établit l'ensemble des spécifications détaillées des ouvrages sous la forme d'un Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) comprenant, pour chaque corps d'état :

- Un document écrit descriptif des ouvrages, précisant leurs spécifications techniques ; ce document fixe les limites de chaque marché s'il est commun à plusieurs marchés
- Des documents graphiques décrivant par des plans et des dessins, les dispositions particulières des ouvrages à réaliser
- S'il y a lieu, des pièces annexées fournissant aux entrepreneurs des données complémentaires pour l'exécution des travaux.

Il établit un coût prévisionnel des travaux par corps d'état, et détermine le délai global de réalisation de l'ouvrage.

Le niveau de définition correspond généralement à des documents graphiques établis à l'échelle 1/50° avec tous les détails significatifs de conception architecturales aux échelles appropriées.

2.6 Passation des marchés et Exécution des travaux

2.6.1 Dossier de Consultation des Entreprises

Le maître d'ouvrage décide 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).

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

L'architecte rassemble les éléments du projet nécessaires à la consultation permettant aux entrepreneurs consultés d'apprécier la nature, la quantité, la qualité et les limites de leurs prestations et d'établir leurs offres, à savoir :

- Plans, coupes, élévations cotés à l'échelle suffisante, généralement 1/50°, tous les détails nécessaires aux échelles appropriées, devis descriptifs détaillés par corps d'état, cadres de décompositions des offres d'entreprises, programme de principe du déroulement des travaux.

L'architecte assiste le maître d'ouvrage pour l'établissement des pièces complémentaires administratives accompagnant le projet et constituant le dossier de consultation : cahier des clauses administratives particulières (CCAP), acte d'engagement, liste des documents contractuels avec leur ordre de priorité, calendrier des travaux...

Sauf stipulation contraire, les frais de reproduction des dossiers de consultation destinés aux entreprises ne sont pas à la charge de l'architecte.

2.6.2 Mise au point des marchés de Travaux

L'architecte assiste le maître d'ouvrage lors du dépouillement des offres des entreprises, procède à leur analyse comparative, établit son rapport, propose au maître d'ouvrage la liste des entreprises à retenir et met au point les pièces constitutives du ou des marchés de travaux.

Il déconseille le choix d'une entreprise si elle lui paraît ne pas présenter les garanties suffisantes ou ne pas justifier d'une assurance apte à couvrir ses risques professionnels.

Le maître d'ouvrage s'assure de la bonne situation financière et juridique de l'entrepreneur susceptible d'être retenu pour réaliser tout ou partie des travaux.

Le maître d'ouvrage et l'entrepreneur retenu par lui signent les pièces du marché et les éventuels avenants.

Le maître d'ouvrage convient avec l'architecte de la date d'ouverture du chantier, signe et transmet à l'autorité compétente la Déclaration d'Ouverture de Chantier (non nécessaire dans la présente opération).

Sauf stipulation contraire, les frais de reproduction des dossiers « Marchés » destinés aux entreprises ne sont pas à la charge de l'architecte.

2.7 Visas

Lorsque les études d'exécution sont partiellement ou intégralement réalisées par les entreprises ou par d'autres intervenants, dont les partenaires de la maîtrise d'œuvre, l'architecte en examine la conformité au projet de conception générale qu'il a établi, et appose son visa sur les documents (plans et spécifications) si les dispositions du projet sont respectées.

La délivrance du visa ne dégage pas l'entreprise de sa propre responsabilité.

2.8 Direction de l'exécution des contrats de Travaux

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, signe le ou les ordres de service ordonnant l'ouverture du chantier. Il signe les éventuels avenants aux marchés de travaux.

L'architecte rédige et signe les ordres de service pour l'exécution des travaux des corps d'état réalisant Clos Couvert. Il organise et dirige les réunions de chantier et en rédige mes comptes rendus, qu'il diffuse à tous les intéressés, vérifie l'avancement des travaux et leur conformité avec les pièces du marché, vérifie les situations de l'entrepreneur dans un délais de 21 jours à compter de leur réception et établit les propositions de paiement, vérifie les mémoires établis par les entreprises dans un délai de 45 jours à compter de leur réception, établit le décompte général et définitif en fin de chantier pour les lots concernés par le Clos Couvert 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 techniques ou de matériaux. Dans le cas contraire, il assume les conséquences éventuellement dommageables de son immixtion.

L'architecte n'est pas tenu à une présence constante sur le chantier. Sauf en cas de besoins complémentaires, la fréquence moyenne des visites de l'architecte est hebdomadaire.

2.9 Assistance aux opérations de réception

La réception des ouvrages intervient à la demande de la partie diligente.

Elle est prononcée par le maître d'ouvrage, avec ou sans réserve, et constitue la date de départ des délais de responsabilités et des garanties légales.

L'architecte assiste le maître d'ouvrage pour la réception des travaux :

- Il organise une visite contradictoire des travaux au vue de leur réception
- Il rédige les procès-verbaux et la liste des réserves éventuellement formulées par le maître d'ouvrage

Postérieurement à la réception ;

- L'architecte suit le déroulement des reprises liées aux réserves
- Il constate, à la date prévue, la levée des réserves en présence du maître d'ouvrage et de l'entrepreneur.

2.10 Dossier des Ouvrages Exécutés

L'architecte collecte, en vue de l'exploitation et de l'entretien des ouvrages, les documents suivants :

- Les plans d'ensemble et de détails conformes à l'exécution
- Les notices de fonctionnement et d'entretien des ouvrages, établies ou collectées par l'entrepreneur et adressées à l'architecte
- Les pièces contractuelles et, dans la mesure où leur connaissance est utile à l'exploitation des ouvrages, les pièces établies par l'entrepreneur.

L'architecte use de tous les moyens dont il dispose, jusqu'à la mise en demeure, pour obtenir les pièces nécessaires à la constitution du DOE. La carence de l'entrepreneur conduit le maître d'ouvrage, informé par l'architecte, à user des moyens dont il dispose (exemple : mise en demeure, retenue sur le prix des travaux...) pour contraindre ce professionnel défaillant à s'acquitter de ses obligations.

2.11 Achèvement de la mission

La mission de l'architecte s'achève à la plus tardive des deux dates suivantes : soit après la levée des éventuelles réserves, soit après la remise du DOE au maître d'ouvrage.

3- PROPOSITION FINANCIERE

3.1 Proposition de rémunération

Pour la mission qui lui est confiée, l'architecte est rémunéré, exclusivement par le maître d'ouvrage sous la forme d'honoraires qui sont liées :

- Au contenu et étendue de la mission
- De la complexité de l'opération
- Du temps passé ou du montant final des travaux

Dans le cas présent, l'architecte propose une rémunération forfaitaire non induite par le coût des travaux.

Le tableau ci-dessous, représente la répartition en pourcentage de chaque mission confiée à l'architecte et la ventilation des honoraires forfaitaires entre les phases études et les phases d'exécution.

ELEMENTS DE MISSION	MISSION COMPLETE	MISSION OUVRAGE
	%	H.T
Etudes Préliminaires	8%	5 376,00
Avant Projet Sommaire	8%	
Avant Projet Définitif	14%	
Dossier de demande d'autorisation (Permis de Construire)	2%	
Projet de Conception Générale	18%	11 424,00
Dossier de Consultations des Entrepreneurs	2%	
Mise au point des Marchés de Travaux	4%	
Visa des plans d'Exécution	6%	
Direction de l'Exécution des Travaux	34%	
Assistance aux Opérations de Réception	2%	
Dossier des Ouvrages Exécutés	2%	
TOTAL	100%	16 800,00

La présente proposition s'élève donc à un montant d'honoraires de 16 800 € H.T forfaitaire pour une mission complète.

Si l'ampleur de la mission devait évoluer au cours de l'avancement du projet, l'architecte présentera au maître d'ouvrage une proposition de mission complémentaire.

3.2 Modalités de règlement

Les modalités de règlement seront définies lors de la rédaction du contrat d'honoraires entre le maître d'ouvrage et l'architecte.

Toulouse le 23 octobre 2019,

Emilie Dutrouilh
Architecte DPLG

