

Le contenu des missions

Un processus de conception

La complexité du projet

Les missions complémentaires

Au forfait ou au pourcentage ?

Il n'est pas facile de parler honoraires d'architecte à priori avant de s'être entretenu avec le commanditaire sur les caractéristiques de son projet et sur la mission qu'il confiera à l'architecte.

Les honoraires sont "libres" et il est souvent dit qu'ils représentent 10% du montant HT des travaux + la TVA. C'est presque vrai dans les grandes lignes mais en réalité chaque projet est spécifique (budget, programme, contexte, délais, souhaits, usages, règlements). Ces variables influencent le travail de l'architecte, le temps qu'il doit y passer. De plus, les honoraires d'un architecte ne font pas l'objet de forfaits ou taux imposés par la loi, les missions qu'ils leur sont confiées peuvent être différentes suivant le commanditaire.

Les honoraires dépendent de tous ces facteurs, ils sont négociés (ce qui ne signifie donc pas "marchandés" systématiquement à la baisse).

Connaître le contenu des missions.

il y a différents types de mission dans le cas d'un bâtiment privé:

Une mission de demande de permis de construire * : l'architecte assurera la conception de votre maison et vous assistera pour la constitution du dossier de demande de permis de construire.

Une mission d'étude de projet : l'architecte 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. Au regard des nouvelles obligations qui finissent par incomber à l'architecte, tel que le BBC à travers la RT2012 ou l'accessibilité handicapé, la simplification ne sera plus à l'ordre du jour. 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 1990.

La mission complète : la plus répandue, l'architecte 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.

C'est uniquement dans le cas d'une mission complète que l'idée répandue des 10% du montant des travaux peut correspondre aux honoraires de l'architecte, Mais pour toutes les missions possibles, on ne parle pas de ces 10% mais plutôt d'une fourchette allant de 4% à 15% du montant des travaux pour respectivement une mission de demande de permis de construire des plus simples et une mission complète des plus compliquées.

Avec l'architecte, vous devrez donc convenir des missions qu'il aura à remplir. L'éventail est large. D'autant que la tendance actuelle est de découper la mission en heure ce qui permet d'aller au plus juste et de bien monter la complexité des tâches à nos Maîtres d'ouvrage. l'ordre des architectes place cette solution en tête des recommandations pour l'avenir. cela permettra sans doute à la profession d'être plus transparente sur ces honoraires.

[retour sommaire]

Les études se déroulent toujours selon un processus de conception.

toute mission peut être prévue et stoppée à l'une de ses phases mais la suite du projet devra être pris en charge pas une autre personne.

- 1/ **La prise de contact** Honoraires à la discrétion des parties
- 2/ **La faisabilité** Honoraires à la discrétion des parties
- 3/ **L'esquisse** Une prestation concrétisée par une simple lettre de commande
- 4/ **Le permis de construire** Dossier de permis de construire
- 5/ **Le projet** Conception technique
Engagement ferme sur les coûts validé à l'issue de l'appel d'offres

Vous pouvez lire le " **guide des relations contractuelles** " Issu de l'Ordre des architectes www.architectes.org/telechargement/contrats/MI-Guidedesrelations.pdf

* Cette mission doit être obligatoirement confiée à un architecte si votre projet représente une surface supérieure à 170 m2 de Surface Hors OEuvre Nette. (article 4 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture et article 1er du décret du 3 mars 1977 relatif aux dispenses de recours à l'architecte).

Pour l'explication complète du contenu de ces phases, lisez le document au complet qui est téléchargeable sur le site de l'Ordre National des Architectes.

Ou bien celui-ci, identique dans son contenu mais plus agréable à lire (issu de la Mutuelle des Architectes Espagnols) [guide_des_relations_MAE_ORDRE.pdf](#)

- 6/ L'appel d'offres Consultation des entreprises
- 7/ Le chantier Engagement ferme sur les délais
 direction du chantier

La mission complète qui représente la mission la plus souvent confiée à l'architecte comprend l'ensemble de ces 7 phases. Dans ce cas, la base de la rémunération se fera entre 10% et 15% du montant HT des travaux + la TVA.

Chaque phase peut représenter une mission à part entière. Le montant des honoraires et les responsabilités peuvent être adaptées pour l'occasion. Toutefois, la division du projet en plusieurs missions successivement données à différents intervenants feront l'objet d'honoraires proportionnellement plus élevés que la somme des honoraires des missions incluses dans une mission complète confiée à un seul architecte: jusqu'à 20% de plus car le temps de création et les responsabilités sont des éléments rarement compréssibles.

Par exemple : une mission conception + dépôt de la demande de PC représentent 40% à 45% des honoraires d'une mission complète alors qu' à ce même stade du projet, dans le déroulement d'une mission complète, elles n'en représentent que 35%.

(retour sommaire)

Cette base sera réévaluée en fonction de la complexité du projet.

Dans le cas d'un projet public, la loi Maîtrise d'Ouvrage Publique (Loi MOP) offre un cadre réglementaire à l'élaboration de la note de complexité. Ces notions de complexité forment une base de travail sérieuse pour les marchés privés qui, eux, n'ont pas de cadre réglementaire.

Il existe une "Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques" qui est en charge de monter les bonnes pratiques et d'aider les commanditaires à mettre en place les bonnes méthodes pour construire. la MIQCP, donc, met à disposition de tous sur son site des guides très complet au sujet des honoraires, contrats, procédures qu'il faut connaître. Il existe d'ailleurs un livre édité par la MIQCP, "Guide à l'intention des maîtres d'ouvrage publics pour la négociation des rémunérations de maîtrise d'œuvre Loi MOP" en 1994 qui vient d'être réédité et mis à jour en PDF et gratuitement cette fois devant l'insistance de tous (architecte, maîtres d'ouvrage publics). Ce guide explique totalement la complexité de la note de complexité. la MIQCP vise la qualité, les honoraires des maîtres d'œuvre ne sont pas sous-évalués afin de répondre à cette demande claire...

loi MOP : du 12 juillet 1985 corrigé en 2004 "relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'oeuvre privée "

auquel il faut impérativement y joindre le décret n°93-1268 du 29 novembre 1993, qui décrit les missions de base pour chaque type de bâtiment.

le Décret n°93-1269 du 29 novembre 1993, qui décrit la procédure de concours.

L'arrêté du 21 décembre 1993, qui décrit le contenu de chaque phase d'étude

On peut apprécier la complexité en fonction de critères liés :

- Aux contraintes physiques du contexte et à l'insertion du projet dans l'environnement (qualité du sol et sous-sol, contraintes, nuisances, risques, situation, contexte urbain, contexte réglementaire,)

- A la nature du programme et aux spécificités du projet (imbrications des fonctions, complexité du fonctionnement interne, typologie, adaptabilité, innovation, performances, difficultés techniques, compétences nécessaires, ...)

Actuellement une performance recherchée de type BBC réclame une complexité supplémentaire mais qu'en sera-il lorsque que ce niveau de performance sera réclamé en standard par la loi RT2012 ? Bien entendu ceci est une fausse question car les architectes conçoivent en BBC systématiquement aujourd'hui sans rien réclamer de plus...

- Aux exigences contractuelles (organisation de la maîtrise d'ouvrage, qualité du programme, prestations supplémentaires tel que performance thermique de type PASSIF, phasage des études, délais des travaux, exigences économiques, tolérances, méthodes particulières, mode de dévolution des travaux, gestion des variantes de travaux, ...)

Par exemple : dans le cas de la conception d'un immeuble de logements de 600 000€ HT de travaux, la note de complexité peut faire varier les honoraires de la mission complète de 8,57% à 14,7%. représentant respectivement :

- soit un chantier des plus pépère (aucune contrainte, programme des plus simples, délais lâches, budgets ajustables,...) . Le taux d'honoraires sera donc revu à la baisse.
- soit un chantier avec emmerdes maximales imaginables (fondations spéciales, programme complexe, délais serrés, budgets limités, cadre réglementaire des pires, ...) . Le taux d'honoraires sera donc revu à la hausse.

L'importance des missions complémentaires

le DIAG :

l'extension de mission de base diagnostic représente les pré-études avant l'esquisse. Il ne s'agit pas de l'étude de faisabilité qui doit avoir été effectuée avant. Elle est rendue nécessaire lors d'une réhabilitation pour effectuer le relevé des bâtiments, Elle doit préciser par exemple s'il y a présence d'amiante ... elle représente 1,5 à 2,5% du montant HT des travaux.

Les aménagements, la décoration :

Théoriquement le dessin d'une cheminée, d'un meuble, le choix du mobilier, des décorations ne sont pas compris dans la mission de base. Bien souvent pourtant, les architectes les prennent en charge quand ils ont matière à assumer pleinement l'architecture mais il faut bien avouer que cette recherche de "détails" prend aussi du temps parfois bien plus que les honoraires qu'ils rapportent ... on a beau être passionné, faut voir donc.

l'EXE :

les études d'exécutions. Il s'agit là de concevoir les plans de détails techniques qui vont servir aux entreprises et non pas de viser [vérifier] les plans d'exécution des travaux fournis par les entreprises (phase VISA intégrée à la mission complète). Ces documents vont positionner tous les réseaux de plomberie et d'électricité, tous les appareils mis en place, tous les matériaux et leur mise en œuvre spécifiques y compris l'étude des quantitatifs (métré). De grandes parties de cette mission sont prises en charge par l'architecte en fonction des besoins dans le cadre de marchés privés. Quand il s'agit de construire une maison individuelle, les entreprises gèrent généralement eux-même cette phase, mais pas toujours de bon gré Dans le cadre d'un marché public, cette mission représente 2% à 4% du montant HT des travaux. .

L'OPC :

La mission de Coordination de chantier n'est normalement pas comprise dans la mission de base. Il s'agit là de gérer le chantier dans les détails, le calendrier précis d'intervention des entreprises et de le faire respecter ... Théoriquement, la responsabilité de l'architecte se borne à venir aux réunions de chantier et à valider ou non les choix proposés par les entreprises. Pourtant dans la majorité des chantiers de maisons individuelles, cette mission est réalisée par l'architecte au surcoût de la mission complète. Ce n'est pas le cas des marchés publics où cette mission représente 1,5% à 3,5% du montant HT des travaux.

le SPS

La mission sécurité et protection de la santé n'est généralement pas dévolue à l'architecte en marché public. Un bureau d'études particulier vient remplir la mission de coordonnateur SPS. Durant les travaux et selon l'importance du chantier, divers plans et procédures doivent être mis en place. Durant un chantier privé et en l'absence d'un coordonnateur, les entreprises sont responsables de la bonne application du code du travail et de la santé.

[\(retour sommaire\)](#)

Des honoraires forfaitaires, au pourcentage ou horaires ?

Dans le cas où le budget des travaux est faible ou dans le cadre d'une négociation qui réclame une sécurisation du montant des honoraires, l'architecte ou le maître d'ouvrage peut proposer de forfaitiser les honoraires.

Forfait, dans l'optique de proposer des honoraires qui ne sont pas ridiculement faibles et éviter ainsi le travail bâclé puisque mal rémunéré [on a beau être passionné ...] .

Pourcentage, souvent pour pouvoir élaborer un autre type de règlement en cas de dépassement du montant des travaux voulu et/ou accepté par le maître d'ouvrage.

horaire, idéalement lorsque le contrat prévoit tous les types de régulation. Le projet au final est plus simple et réclame moins d'heure : l'architecte reçoit les factures d'honoraire. le budget est augmenté mais réclame plus d'heure de mise au point, il faut prévoir un avenant au contrat. La méthode à la vacation suite à une augmentation voulue par le maître d'ouvrage est sans doute ce que préféreront les architectes et leur employeurs.

à voir donc...

