

Les Phases d'un projet d'Architecture

Un projet de construction, comme tout projet, nécessite de passer par différentes phases. Ces phases constituent une vrai dialogue entre **la maîtrise d'ouvrage (le client)** et **la maîtrise d'œuvre (l'architecte)** :

- **Analyse des besoins** (Rencontre entre le client et l'architecte. C'est l'occasion pour le client d'expliquer ses besoins à l'architecte et de construire le programme de la construction, de recueillir le besoin du client, à s'assurer de la faisabilité du projet et à concevoir dans le détail le futur bâtiment.)
- **Études préalables**, Le programme a pour objectif de recueillir une description aussi détaillée que possible des besoins. Elle comprend aussi bien l'objectif final du bâtiment (habitation, accueil du public, établissement scolaire...) que les surfaces et volumes envisagés, les contraintes réglementaires (accessibilité, sanitaires...) et urbanistiques (limitation du nombre d'étages, façades...) ou le budget envisagé et les délais de réalisation souhaités.
- **Étude de faisabilité**, L'étude de faisabilité a pour but de vérifier que les objectifs sont réalistes par rapport à la construction envisagée, le terrain existant, les contraintes d'implantation et d'orientation, l'impact sur l'environnement et bien sûr que le budget prévu pour le projet est bien compatible. **Une première esquisse** va être dessinée et une **estimation des coûts** va donc être effectuée à cette occasion en prenant en compte les différentes options envisagées.
- **Avant-projet** Si le maître d'ouvrage est satisfait de l'esquisse, la phase d'avant-projet peut commencer. Les différentes **options retenues sont détaillées**, les **matériaux de construction choisis** ainsi que les prestations techniques en accord avec la réglementation.
Un **chiffrage précis du projet** est réalisé et finalisé. L'ensemble des éléments sont regroupés de façon formelle afin de constituer un contrat détaillant l'ensemble des services et prestations fournies.
Des plans en couleurs, des coupes, des façades, des vues virtuelles, une modélisation en 3D ou une maquette sont réalisées afin de mieux se rendre compte de l'aspect final de la construction.

- **Demande de permis de construire**, L'architecte va regrouper toutes les informations recueillies, les plans, les descriptions et les documents techniques afin de constituer un dossier de demande de permis de construire qui sera ensuite instruit par l'administration. Il va se charger du dépôt de la demande auprès des autorités compétentes ainsi que du suivi du dossier, jusqu'à l'obtention du permis de construire.
- **Phase de réalisation**, Une fois toutes les études effectuées et le permis de construire obtenu vient la phase de réalisation en elle-même. L'architecte va s'occuper de la conception technique de la construction, c'est-à-dire la réalisation de tous les plans, coupes et élévations.

Maintenant que l'ensemble des plans et des documentations techniques sont prêts, il faut trouver les entreprises capables de réaliser les travaux.

Durant toute la réalisation des travaux, la maîtrise d'œuvre (généralement l'architecte) s'assure de la qualité des travaux, du respect des plans et des délais. Il vérifie notamment la conformité des travaux de terrassement et du reliage aux réseaux divers, du gros-œuvre (fondations, structure) et du second-œuvre (étanchéité, aspect, esthétique...).

- **Réception des travaux**, A la fin des travaux, l'architecte vérifie la qualité des prestations dans les moindres détails. Il s'assure également que toutes les factures émises par les différentes entreprises sont honorées. Il établit une attestation d'achèvement des travaux et s'assure qu'elle correspond en tous points au permis de construire obtenu pour le bâtiment.

Une visite contradictoire est organisée avec la maîtrise d'œuvre. A la suite de cette visite, si les deux parties sont d'accord, un procès-verbal de réception des travaux est validé, assorti éventuellement d'une liste de réserves qui devront être levées par la suite. Ce n'est qu'une fois les réserves levées que la réception définitive des travaux pourra être faite.

Il est important de respecter toutes les étapes

car le domaine de la construction est très réglementé.