



**[Atelier CHEVILLEOTTE | Pierrick CHEVILLEOTTE**

**Conseil & Maîtrise d'œuvre**

Réhabilitation du bâti ancien

[www.atelier-chevilleotte.fr](http://www.atelier-chevilleotte.fr)

11, place de l'Abbatiale 71250 Cluny

99bis, route de Saint-Victor 30290 Laudun L'Ardoise

[contact@atelier-chevilleotte.fr](mailto:contact@atelier-chevilleotte.fr)

**Mob : 06 59 29 01 51]**

# **[MÉTHODOLOGIE]**

Mission courante de maîtrise d'œuvre

Proposition méthodologique

Document non contractuel

## **1. Décomposition de l'étude**

L'accompagnement en phase préliminaire de conception est décomposé comme suit :

### ● CONCEPTION ESQUISSE + AVANT PROJET SOMMAIRE :

L'Esquisse et l'Avant Projet Sommaire (APS) ont pour objet la définition conceptuelle, graphique, quantitative et estimative des travaux tous corps d'état. Ces deux premières phases ont comme objectif d'accompagner les propriétaires afin qu'ils s'approprient et se projettent de la meilleure manière dans le bâtiment qui deviendra leur lieu de vie.

Cette appropriation commence par une esquisse conçue en étroite concertation avec le maître d'ouvrage. Sa présence et ses échanges sont essentiels pour imaginer un projet sur mesure, en accord avec sa projection personnelle et son mode de vie.

Cette esquisse sera suivie par la phase Avant Projet Sommaire, soit la conception de plans et de la description qualitative et quantitative des travaux.

Cette étude intègre les phases de conception préliminaires (ESQUISSE + APS) permettant une consultation anticipée des entreprises qui remettront leur devis sur une trame de travaux précise définie lors de l'Avant Projet Sommaire.

### ● AVANT PROJET DÉFINITIF + PROJET DE CONCEPTION GÉNÉRALE :

Cette seconde phase d'étude a comme objectif de resserrer la conception globale du projet dans la définition d'une tranche unique ou prioritaire de travaux en cohérence avec le budget cible.

.../...

## 2. Définition de mission et d'étude

### 2.1. Mission & étude PRÉPARATOIRE | Travaux de démolition, diagnostic, EDL

Nous proposons les étapes suivantes afin de préparation et diagnostic des murs, de la charpente et des planchers bois :

NOTE MÉTHODOLOGIQUE PRÉPARATOIRE		
Phase	Caractéristiques	
1. DEMOL	<b>Travaux de démolition</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Consultation d'une entreprise spécialisée dans le curage soigneux des bâtiments, tri et revalorisation des équipements</li><li>- Contrôle des travaux réalisés sur place</li></ul>
2. DIAG	<b>Diagnostic</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Relevé et inventaire des désordres éventuels comprenant :<ul style="list-style-type: none"><li>• Photographies</li><li>• Description du désordre</li><li>• Classification par lot</li><li>• Repérage et localisation graphique sur plan</li><li>• Préconisation des travaux à apporter<ul style="list-style-type: none"><li>- Etablissement d'un document de synthèse de l'ensemble des désordres, de leur inventaire, de leur localisation graphique en plan, coupe, élévation en phase APS</li></ul></li><li>- Consultation de BET bois pour diagnostic au sapromètre de certaines pièces de charpente</li></ul></li></ul>
3. EDL	<b>Etat des Lieux (Plans .DWG fournis par prestataire extérieur)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Consultation de prestataire extérieur et définition d'un cahier des charges pour l'établissement des relevés et documents graphiques, plans de niveaux, coupe et élévation de l'existant après travaux de démolition</li><li>- Synthèse du fichier 3D Sketchup reconfiguré par nos soins (calques, scènes)</li><li>- Mise à l'échelle des documents selon nos présentations</li><li>- Application de notre charte graphique et mise en forme sur Layout</li><li>- Compléments graphiques divers</li></ul>

## 2.2.Mission & étude TRANCHE 2 | Aménagement intérieur et projet global (ESQ+APS)

### 2.2.1.Information préalable

👉 Nous intégrons les quantités à l'étude dès la phase Avant Projet Sommaire (A.P.S.) afin d'obtenir une estimation de travaux fiable en amont de la conception.

Nous sommes très attentifs à respecter le budget des opérations qui nous sont confiées. C'est pourquoi nous procédons, à une **consultation anticipée** d'entreprise dès le stade AVANT PROJET SOMMAIRE. Cette consultation est appuyée par des documents graphiques détaillés poussés (plans, coupes et élévation) et par une estimation des travaux à réaliser sous la forme d'une trame descriptive et quantitative tous corps d'état, par ouvrage (D.P.G.F.).

Cette démarche nécessite une ESQUISSE mûre préalablement définie lors d'une étroite collaboration entre la Maîtrise d'ouvrage et notre atelier.

👉 Les devis définitifs sont cadrés en fonction d'une enveloppe budgétaire arrêtée au stade AVANT PROJET DÉFINITIF (A.P.D.) sur des prix connus et déclarés lors de la consultation anticipée en phase A.P.S.

Dans un premier temps, les entreprises ou artisans sont retenus de manière informelle sur la base des documents A.P.S.. Nous leur demandons de réserver leur planning pour la période de travaux projetée. Ils seront ensuite invités à mettre à jour leur devis initial sur l'évolution du projet défini en phase PROJET (P.C.G.) pour signature en fonction de l'évolution de la conception lors des phases A.P.D. et P.C.G.

Par ailleurs, afin de mieux définir le projet et de lever certaines incertitudes, il est possible que des travaux de démolition ou de sondage divers soient demandés lors des premières phases de conception.

👉 Cette méthodologie constitue une évolution des pratiques habituelles. Elle valorise l'anticipation (technique, financière). Elle permet de « réserver » les compétences au meilleur prix et non de se rabattre sur des entreprises disponibles par manque d'activité quelques semaines avant un départ de travaux comme cela est souvent le cas lors d'une consultation tardive en phase PROJET comme cela est habituellement pratiqué.

.../...

### 2.2.2.Mission de maitrise d'œuvre adaptée

Nous proposons les étapes suivantes afin de réaliser les travaux de ... conformes au projet de vie de ... :

NOTE MÉTHODOLOGIQUE CONCEPTION & SUIVI DE CHANTIER		
Phase	Caractéristiques	
1. ESQ	<b>Esquisse</b>	<p>→ Première étape de la conception, l'esquisse permet d'établir l'orientation générale du projet dans un cadre budgétaire fixé lors de la première visite <u>diagnostic faisabilité</u>.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Réunions ou échange en vue de l'établissement précis du cahier des charges et réalisation des esquisses en présence ou dialogue étroit avec le Maître d'ouvrage.</li><li>- Esquisse graphique réalisée par modélisation informatique 2D ou 3D partielle ou complète ou tout autre moyen graphique permettant de formaliser le projet en cohérence avec les intentions de programme.</li><li>- Réunion ou échange de finalisation de l'esquisse</li></ul> <p>👉 Phase a réaliser en concertation étroite avec le Maître d'ouvrage qui mettra fin à celle-ci après accord sur la direction architecturale prise.</p>

2.APS	<b>Avant Projet Sommaire</b>	<p>→ L'A.P.S. permet de vérifier conceptuellement, techniquement et financièrement la direction prise en phase esquisse.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Documents graphiques</b> : plans de niveau, coupes, élévations extérieures à l'échelle 1/50° (2cm/m). Habituellement, l'échelle utilisée à ce stade est de 1/100° (1cm/m).</li> <li>- <b>Descriptif Quantitatif Estimatif</b> : Description détaillée des travaux à réaliser. Les ouvrages sont regroupés par corps d'état. Les quantités sont énumérées à la manière d'un devis d'entreprise. Cette étape est émaillée de variantes et d'options dont le choix fera l'objet d'une validation en phase A.P.D. en fonction des prix de la consultation anticipée.</li> <li>- <b>Décomposition du Prix Global Forfaitaire</b> : Sous forme de tableur, permet aux entreprises de répondre à la consultation anticipée (selon D.Q.E.).</li> <li>- <b>Note de synthèse</b> : Précisions diverses, correspondance avec le budget défini.</li> </ul> <p>👉 Communément, il est admis en phase A.P.S. que les documents graphiques établissent un principe formel général. Nous poussons l'étude A.P.S. de façon plus détaillée afin de bon déroulement de la consultation anticipée. Cette disposition implique une étude d'esquisse mature.</p>
3.CONSULT	<b>Consultation anticipée des entreprises</b>	<p>👉 <b>Pourquoi consulter les entreprises dès l'Avant Projet Sommaire?</b></p> <p>Cette disposition permet d'anticiper et de mieux cadrer le budget travaux. Pas d'estimation hasardeuse par ratio mais une confrontation en amont de la conception avec les prix réels d'entreprise. Si dépassement de budget, permet d'orienter les choix définitifs sur des prix réels d'entreprise en phase A.P.D.</p> <p>De plus, les entreprises, sélectionnées à l'issu de cette consultation pourront être d'avantage impliquées sur les solutions techniques envisagées.</p> <p>Une consultation lancée dans un laps de temps inférieur à 2 mois avant les travaux ne permet pas de travailler avec les entreprises les plus compétentes dont le carnet de commande est généralement chargé.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Appel d'offre anticipé</li> <li>- Présentation sur place et organisation de la consultation d'entreprises</li> <li>- Synthèse des offres</li> </ul>

4.APD	<b>Avant Projet définitif</b>	<p>→ L'A.P.D. finalise de nombreux aspects de la conception : matériaux, plans électriques, carnet de détails et agencement divers.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Budget travaux arrêté sur en fonction de la consultation</li> <li>- Plans électriques et réseaux (fluides, ventilation, VRD)</li> <li>- Intégration des modifications demandées sur A.P.S.</li> </ul> <p>👉 L'Avant Projet Définitif est un premier pas vers l'aboutissement conceptuel de l'opération. Il pourra évoluer en fonction de l'estimation des travaux et des résultats de la consultation d'entreprise: choix de variantes techniques, tranches de travaux, économies diverses. Le projet rentre désormais dans le "moule du budget ».</p>
5.DAA	<b>Demande d'Autorisation Administrative</b>	Déclaration Préalable ou Demande de Permis de Construire auprès de votre Commune
6.PCG	<b>Projet de Conception Générale</b>	<p>→ Cette étape permet d'établir les documents graphiques et écrits utilisés lors du chantier et constituant le dossier de marché contractuel.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plans, coupes, élévations nécessaires aux travaux, échelle 1/50°, et carnet de plans de détail 1/20° ou 1/10°</li> <li>- Descriptif détaillé des travaux par corps d'état et par ouvrage</li> </ul> <p>👉 Les autorisations administratives accordées, bordé conceptuellement, techniquement et financièrement, le projet prend une tournure définitive sauf ajustements mineurs en phase chantier.</p> <p>Les entreprises sélectionnées sont appelées à vérifier leur offre remise en phase A.P.S. et à la mettre en conformité avec les évolutions du projet (A.P.D. &amp; P.C.G.).</p>

7.MT	<b>Marchés travaux</b>	<p>→ Cette étape permet de vérifier et de valider les devis initiaux transmis en phase A.P.S. et mis à jour sur la phase P.C.G. Ces devis constitueront le marché de base des travaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Collecte et vérification des attestations d'assurance</li> <li>- Synthèse des devis et transmission pour signature</li> <li>- Rédaction des pièces contractuelles pour les marchés d'entreprise</li> <li>- Ordre de service aux entreprises</li> </ul> <p>👉 Les marchés de travaux sont de droit privé pour des prix fermes et forfaitaires. Nous recueillons les attestations d'assurance des entreprises et rédigeons les marchés de travaux fixant les modalités définies avec le Maître d'Ouvrage.</p>
8.DET	<b>Direction d'Exécution des Travaux</b>	<p>→ Coordination, suivi qualité, réception et contrôle de l'avancement du chantier.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Établissement du planning d'exécution du chantier</li> <li>- Contrôle du dossier d'exécution des ouvrages et dessins d'atelier</li> <li>- Contrôle des ouvrages réalisés sur chantier ou en atelier</li> <li>- Directives aux entreprises propres à assurer le respect des dispositions des marchés</li> <li>- Organisation des réunions de chantier, rédaction et diffusion de compte-rendu de chantier numérique</li> <li>- Information au Maître d'ouvrage de l'état d'avancement des travaux, vérification des situations et décomptes des entreprises et certification des paiements</li> <li>- Vérification de l'avancement des travaux et contrôle de leur conformité</li> </ul> <p>👉 Nous accompagnons l'évolution du chantier en provoquant des réunions de préparation et de contrôle des ouvrages, en veillant à la bonne coordination de chacun, en assistant aux différentes réceptions d'ouvrages en cours de chantier jusqu'à sa livraison définitive.</p> <p>👉 Les compte-rendus de chantier sont établis sur place et diffusés via une application numérique dédiée et interactive entre les différents corps d'état et intervenants.</p>

## 9.AOR

### Assistance aux Opérations de Réception

- Pré réception et réception de chantier, contrôle qualité
- La réception, levée de réserve incluse, constitue le point de départ des garanties légales (1792 et 2270 lorsqu'elles s'appliquent)
- Visite contradictoire et rédaction de procès-verbal et la liste des réserves éventuellement formulées (art.1792 - 6 du Code civil)
- Constat de la levée des réserves à la date prévue en présence du Maître d'ouvrage
- Décompte définitif des travaux et solde

**N**otre atelier a orienté son travail vers la réhabilitation respectueuse du bâti de la maison ancienne et la rénovation énergétique de l'habitat. Nous réalisons une conception qui s'attache à prendre en compte les besoins fonctionnels contemporains sans dénaturer l'architecture et le fonctionnement particulier d'une maison ancienne.

Nous privilégions l'emploi de matériaux qui respectent les propriétés physiques du bâti ancien et favorisons le savoir-faire artisanal.

Nous remettons l'humain et le goût du « beau travail » au centre de la production et prenons en compte dans notre conception les intentions et les mouvements de vie personnels et familiaux des personnes que nous accompagnons.

Visitez notre site :



<https://www.atelier-chevillotte.fr>

