



Conseil d'Architecture,
d'Urbanisme et de
l'Environnement de la
Charente-Maritime



APPEL A PROJET « OSEZ UN ARCHITECTE POUR HABITER LE MARAIS »

REGLEMENT

MISE A JOUR MARS 2018

1. Objet

Cet appel à projet a pour objet d'accompagner des porteurs de projet d'habitat dans le territoire du PNR du Marais poitevin, dans une recherche de qualité architecturale, en finançant partiellement une prestation d'architecte.

2. Contexte - Pourquoi cet appel à projet ?

Depuis le Moyen Age jusqu'au XIXème siècle, l'homme a aménagé le Marais poitevin par un ingénieux système de voies d'eau et d'ouvrages hydrauliques. Ce faisant, il a façonné une diversité de paysages spécifiques au territoire. Issue des ressources locales et assujettie à la présence de l'eau et au subtil relief, l'architecture traditionnelle fait partie des éléments constituant les paysages du Marais. Isolées ou regroupées en hameaux et villages, les habitations et leurs dépendances concourent à la spécificité et à la qualité paysagère du territoire.

Toutefois, malgré l'existence de quelques cœurs de bourg préservés, on constate au fil du temps une forme de banalisation de ces paysages, notamment à proximité des grands pôles urbains ces vingt dernières années.

Parmi les facteurs majeurs de cette standardisation, le recours très minoritaire à l'architecte, la conception des maisons comme des produits clé en mains et l'utilisation de matériaux de grande distribution produisent une architecture domestique qui ne prend que peu en compte les caractéristiques locales.

Cette production contemporaine peu contextualisée diminue la qualité du cadre de vie et l'identité du territoire, le rendant à terme moins attractif.

La qualité des paysages est un atout pour le territoire, qui a contribué à ses labels de Parc naturel régional et de Grand Site de France, et qu'il convient de préserver.

La création d'une architecture contemporaine qualitative doit y contribuer et constituer peu à peu le patrimoine de demain.

3. Objectifs – Pourquoi cet appel à projet ?

A travers sa charte de Parc, le PNR s'est donné comme orientation d'infléchir le phénomène de banalisation en proposant des exemples d'architecture contemporaine intégrée aux paysages.



Pour cela, il s'associe étroitement aux Conseils d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de Vendée, Deux-Sèvres, Charente-Maritime pour proposer et animer cet appel à projet.

Par cet appel à projet, ils souhaitent :

- Encourager et promouvoir la qualité architecturale de l'architecture domestique,
- Mettre en évidence l'intérêt de l'intervention d'un architecte dans un projet d'habitat,
- Permettre à un public qui ne se serait pas tourné spontanément vers un architecte d'accéder à ce service,
- Faciliter la prise de conscience des spécificités du territoire aux habitants et aux architectes,
- Encourager le développement d'une architecture de qualité inscrite avec justesse dans les caractéristiques paysagères locales et intégrant les ressources locales (savoir-faire, matériaux...)
- Produire des constructions exemplaires qui pourront ensuite être valorisées,
- Contribuer à affirmer l'identité du territoire par sa production architecturale.

4. Le déroulé de l'appel à projet dans ses grandes lignes - Comment ?

L'appel à projet est ouvert, d'une part aux porteurs de projets d'habitat du PNR, d'autre part, aux architectes sous forme d'un appel à candidature.

L'appel à projet auprès des porteurs de projet est ouvert à tous les foyers ayant un projet d'habitat situé dans une commune du Parc, même s'il n'est pas encore habitant du territoire.

Il est ouvert aux projets ne nécessitant pas le recours obligatoire à un architecte pour l'autorisation d'urbanisme (donc inférieur à 150 m² de surface de plancher).

L'information auprès des porteurs de projet se fera essentiellement par voie de presse et par les CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement) de chaque département 17, 79 et 85 à l'occasion de la permanence de leur architecte-conseil pour les particuliers.

Les porteurs de projet peuvent répondre directement de façon autonome en remplissant un dossier de candidature. Il est toutefois **fortement conseillé de rencontrer d'abord un architecte-conseil du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement** de leur département.

A l'issue de la période d'ouverture de l'appel à projet habitants, une commission se réunira pour sélectionner les dossiers qui seront financés, suivant des critères liés aux enjeux du territoire.

Les porteurs de projet dont la candidature aura été retenue, rencontreront le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) du département où se situe leur projet. Avec lui, ils affineront leurs souhaits et leurs besoins (le programme).

Puis ils choisiront plusieurs architectes libéraux sur la base de livrets de références des architectes sélectionnés. Les porteurs demanderont aux architectes encore disponibles de leur formuler des propositions d'honoraires pour les études préliminaires, mais aussi pour le dépôt de permis et les missions suivantes (recherche des entreprises, suivi du chantier) éventuels ou une mission de relevés si besoin.

Les duos seront constitués suivant l'ordre d'arrivée des choix des porteurs de projet.

Une fois le duo habitant–architecte constitué, l'architecte établira un projet répondant au programme du porteur de projet.

Les éléments de projet produits seront valorisés lors d'une campagne de communication.

Le candidat sera invité à poursuivre la collaboration avec l'architecte jusqu'au permis et à la réalisation des travaux.

Si le projet avance au-delà de l'esquisse et que les travaux sont réalisés conformément au projet, la réalisation sera valorisée dans les actions du Parc et des CAUE.

5. Candidature du porteur de projet

Conditions de candidature - Qui peut répondre ?

Cet appel à projet s'adresse à tous les foyers, quel que soit le nombre de ses membres, qu'ils soient déjà installés sur le territoire du PNR ou formant le projet de s'y installer, pour eux-mêmes en résidence propre (principale ou secondaire).

NOUVEAUTE :

Il a été décidé d'élargir l'éligibilité des candidatures aux propriétaires faisant des travaux de construction ou de transformation pour louer un habitat en résidence principale ou de tourisme.

Conditions :

- avoir un projet de construction d'une maison neuve, ou de réhabilitation d'un bâtiment ancien traditionnel et/ou d'extension d'un bâti existant ;
- être en possession ou en cours d'acquisition (compromis de vente signé) d'une parcelle constructible (bâtie ou non) et sur laquelle le projet est compatible avec le document d'urbanisme, et située dans le périmètre du territoire du Parc naturel régional (voir carte ci-dessous)
- avoir un projet qui ne soit pas soumis au recours obligatoire à l'architecte (surface de plancher inférieure à 150 m²)
- envisager le dépôt de permis de construire ou déclaration préalable par un architecte, sans l'avoir déjà choisi,
- s'il s'agit d'une parcelle déjà construite, fournir l'état des existants (relevés) au plus tard avant le début de la mission de l'architecte ou s'engager à missionner l'architecte pour le relevé.

Communes classées en Parc Naturel Régional du Marais poitevin



Dépôt de candidature - Comment répondre ?

Avant de déposer sa candidature, il est recommandé au candidat de rencontrer un architecte-conseil du CAUE de son département, afin de vérifier que sa candidature correspond aux conditions d'éligibilité et potentiellement aux critères de sélection des dossiers et d'être aidé pour remplir son dossier de candidature, le cas échéant.

Le porteur de projet devra

- remplir un dossier de candidature
- le faire parvenir au Parc **jusqu'au jeudi 21 juin 2018 inclus**
 - o de préférence par mail à : architecture@parc-marais-poitevin.fr
 - o ou par courrier :
Parc naturel régional du Marais poitevin - 2 rue de l'Eglise - 79510 COULON

A réception du dossier, le candidat recevra un accusé de réception de son dossier par mail ou courrier.

A la prise de connaissance des candidatures, le Parc se réserve le droit d'envoyer les candidats vers le CAUE pour compléter la candidature.

Engagement du porteur de projet

En déposant sa candidature, à ce stade, le porteur de projet s'engage à :

- Consacrer le temps et la réflexion nécessaires à des échanges constructifs avec les différents interlocuteurs, CAUE et architecte,
- S'engager à financer le début de l'étude d'architecte : la phase faisabilité représentant au moins 20 % du coût de la mission d'études préliminaires, soit au minimum 400 euros TTC,
- Participer aux temps de communication autour de cette démarche dans les divers supports de communication : presse, réseaux sociaux...
- Accepter de diffuser les photos, les images et l'estimation de coût de l'opération produites pour le projet dans les divers supports de communication du Parc et des CAUE, à l'exception des éléments personnels
- ne pas confier le projet dessiné dans le cadre de cet appel à projet à un autre architecte ou maître d'œuvre que celui choisi d'origine, pour respecter le droit de propriété intellectuelle « *Dans tous les cas, l'architecte conserve la propriété intellectuelle et artistique de son œuvre, conformément aux articles L111-1 et suivants du code de la propriété intellectuelle.* »

Définition :

Un maître d'œuvre est une personne qui conçoit et contrôle la construction ou la transformation d'un bâtiment.

Un architecte est maître d'œuvre, mais un maître d'œuvre n'est pas nécessairement un architecte.

6. Sélection des candidatures de porteurs de projet

Les candidatures des porteurs de projets seront examinées, sur la base du dossier de candidature, et sélectionnées par une commission de sélection constituée de :

- un élu vice-président, une directrice technique et une architecte pour le service Aménagement et Cadre de Vie du Parc,
- des représentants des CAUE (1 professionnel par CAUE).

Critères de sélection

Une dizaine de projets sera retenue afin d'obtenir un panel de cas de figure représentant la diversité du territoire et de ses enjeux de qualité paysagère identitaire, croisés avec les enjeux plus généraux liés au développement durable que sont l'amélioration thermique du bâti existant, la réduction de la taille des parcelles à construire,...

Exemples : extension de maison, réhabilitation lourde, construction neuve, terrain enclavé, proximité d'un Monument Historique, etc.

Afin d'obtenir une répartition territoriale équitable, seront retenus sur la base de 10 cas traités, 4 projets en Vendée, 3 en Deux-Sèvres, 3 en Charente-Maritime.

Déroulement

Des réunions réunissant cette commission se dérouleront régulièrement afin de traiter les dossiers déposés au fur et à mesure.

Sessions de sélection des dossiers : fin avril, fin mai et fin juin

7. Rédaction du programme

Un porteur de projet sélectionné pourra aussitôt entamer le travail d'échanges avec le CAUE de son département, en le rencontrant au moins une fois.

Cette phase consistera à rédiger avec l'architecte-conseil du CAUE le programme correspondant à son projet.

Il décrira par des textes et des schémas les souhaits et les choix du porteur de projet en termes, par exemple, d'implantation, d'exposition, nombre de niveaux, agencement, organisation des espaces et fonctions, d'accès et stationnement, de rapport extérieur/intérieur (prolongation du bâti, terrasse, auvent, patio intérieur, etc.), d'ambiances....

Ce programme sera une expression du projet d'habitat, sur la base duquel l'architecte-concepteur travaillera par la suite. Cette rédaction sera donc l'occasion d'approfondir le projet.

A cette occasion également, seront précisés les attendus en termes de rendu de l'esquisse. La base des éléments attendus établie à ce jour est la suivante :

- Esquisse comprenant texte d'intention, plan masse, croquis plan aménagement, deux perspectives sur photos choisies, planche de matériaux, prise en compte des enjeux énergétiques
- Estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux et calendrier prévisible de leur réalisation.
- Avis sur l'adéquation de l'enveloppe financière et du calendrier prévisionnel du maître d'ouvrage avec les éléments du programme.

Elle devra être adaptée au cas particulier du projet suivant la nature du projet (construction, rénovation, extension) et son ampleur.

C'est sur ces éléments de programme et d'objectifs de rendus, que sera établie la proposition d'honoraires d'architecte par la suite.

Cette phase devrait s'étaler sur un mois.

8. Sélection des architectes

En parallèle, des architectes inscrits à l'Ordre des Pays de la Loire ou l'Ordre de Poitou-Charentes, ont été sélectionnés pour la qualité architecturale de leur production.

Dans la sélection proposée, est assurée une diversité de profils : jeunes architectes (moins de 40 ans) ou plus expérimentés.

Les livrets de ces architectes sont consultables en ligne sur le site du PNR.

9. Constitution des duos porteur de projet/architecte

Après avoir établi programme et contenu de la mission de l'architecte libéral avec l'architecte-conseil du CAUE, le porteur de projet consultera les livrets de références des architectes proposés.

Après consultation et réflexion, le porteur de projet devra émettre ses choix préférentiels d'architecte. Il retiendra 5 architectes au minimum et les classera par ordre de préférence.

Le porteur de projet pourra alors rencontrer l'architecte préféré encore disponible (les architectes ne pourront pas travailler sur plus de 2 projets).

Après cette rencontre et une visite sur la parcelle, l'architecte aura une discussion sur le prix : sur la mission forfaitaire, sur les missions complémentaires de relevés si besoin, sur le taux de rémunération de la suite éventuelle (dépôt de permis, suivi de chantier). Il fera une **proposition d'honoraires, distinguant bien toutes ces missions.**

S'ils le souhaitent, les porteurs de projet pourront avoir ce même échange avec plusieurs architectes. Les architectes pourront rencontrer autant de candidats qu'ils le souhaitent, mais ne pourront être chargés que de deux dossiers maximum, selon le nombre de candidats-habitants, dans le cadre de ce dispositif.

Si un architecte est choisi par plusieurs porteurs de projets, c'est le porteur de projet qui aura émis son choix le premier qui sera retenu pour travailler avec l'architecte en question.

L'architecte se réserve le droit de ne pas accepter la mission à l'issue des premiers échanges.

Les porteurs de projet auront encore le choix de sortir de la démarche tant que les convention et contrat ne sont pas signés.

10. Etablissement des conventions et contrat

Sur la base du programme et de la proposition d'honoraires établis à ce stade, les contrats et conventions seront rédigés :

- un contrat entre le porteur de projet et l'architecte,
- une convention entre le porteur de projet et le Parc,
- une convention entre l'architecte et le Parc.

Ils établiront notamment :

- les montants de rémunération dus à l'architecte, d'une part par le porteur de projet et d'autre part par le Parc,
- les éléments de mission attendus correspondants,
- les engagements du porteur de projet.

Le travail de l'architecte ne commencera qu'une fois tous ces documents signés.

11. Mission confiée à l'architecte

La mission que le Parc souhaite voir accomplie par l'architecte, grâce à cet appel à projet, est celle des études préliminaires.

Ces études préliminaires consistent en 2 phases :

- Faisabilité
 - Analyse du programme, visite détaillée des lieux, prise de connaissances des données juridiques, techniques et financières communiquées, formulation d'observations et propositions utiles, vérification de la constructibilité au regard des règles d'urbanisme et de la faisabilité de l'opération
- Esquisse
 - Etablissement d'une esquisse ou deux esquisses maximum, présentant texte d'intention, plan masse, croquis plan aménagement, deux perspectives sur photos choisies, planche de matériaux, ...
 - Estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux, calendrier prévisible,
 - Avis sur l'adéquation de l'enveloppe financière et du calendrier prévisionnel du maître d'ouvrage avec les éléments du programme.

Suivant les cas, la phase faisabilité et la phase esquisse ne sont pas toujours aussi strictement séparées.

Une mission complémentaire de relevé des existants peut apparaître nécessaire dans le cas d'une rénovation ou extension. Cette mission ne pourra pas être financée par le Parc.

12. Montant de l'aide financière

Le montant de la mission d'études préliminaires est a priori estimé à un maximum de 3 000 € TTC. Cette rémunération correspondra à la réalisation d'une étude d'architecte jusqu'au stade de l'esquisse et ne correspondra pas à la réalisation d'un permis de construire.

L'aide apportée par le Parc représentera au maximum 80 % de la mission d'études préliminaires et est plafonnée à 2 000 € TTC.

Donc, suivant le montant global du forfait de rémunération de la mission d'études préliminaires, cette aide correspondra à un taux de 60 à 80 % du montant global.

Exemples de cas :

Coût étude fixé	Financement Parc	Financement porteur projet	Taux de financement Parc
3 000 €	2 000 €	1 000 €	66 %
2 800 €	2 000 €	800 €	72 %
2 500 €	2 000 €	500 €	80 %
2 000 €	1 600 €	400 €	80 %

Le porteur de projet a bien sûr le choix de définir une mission dépassant le montant de 3 000 euros TTC s'il le souhaite et si le projet le nécessite ; le montant d'aide financière du Parc restera limité à 2 000€ TTC.

Le montant de l'étude restant à la charge du porteur de projet correspondra à la réalisation des premiers éléments des études préliminaires. Ces éléments seront à établir précisément suivant les cas pour la rédaction du contrat et des conventions.

13. Modalités de versement de l'aide financière

La partie de mission d'esquisse financée par le Parc ne sera déclenchée qu'au versement par le porteur de projet du règlement de la première partie de la mission (définie dans les contrats et conventions).

Le Parc versera l'aide financière en réglant directement l'architecte à la fourniture de l'étude, achevée suivant les éléments de mission décrits dans les conventions.

En cas de non-respect des engagements attendus de la part du porteur de projet, le Parc pourra demander le remboursement du montant de l'aide.

14. Chronologie et planning prévisionnel

	Délai estimé	période
Ouverture de l'appel à projet aux habitants		15 oct 17 – 21 juin 2018
Rencontre des porteurs de projets par les CAUE : vérification de l'éligibilité du projet par le CAUE et aide à la rédaction du dossier de candidature		15 oct 17 – 21 juin 2018
Choix des porteurs de projets (Commissions techniques)		Fin avril Fin mai Fin juin
Etablissement du programme de chaque porteur de projet avec les CAUE Et description pour chaque projet retenu des éléments d'étude attendus lors de la mission de l'architecte	1 mois	
Constitution des binômes : <ul style="list-style-type: none"> - Consultation des livrets d'architectes par le porteur de projet et choix préférentiel (au moins 5 et classés) - Rencontre architecte / porteurs projet, visite terrain, discussion - Propositions d'honoraires de l'architecte ou des architectes - Constitution des binômes suivant choix et ordre d'arrivée 	3 semaines	
Etablissement des conventions <ul style="list-style-type: none"> - convention porteur-Parc, adaptée pour chaque cas d'après la convention type - convention Parc-architecte, adaptée pour chaque cas d'après la convention-type et signature - Signature des conventions 	2 semaines	Autant que possible avant le 1 ^{er} septembre 2018
Conception du projet <ul style="list-style-type: none"> - Echanges architecte-porteur de projet - Restitution de la faisabilité (technique, juridique, urbanistique) par l'architecte - Règlement de la mission faisabilité par le porteur de projet - Démarrage mission d'esquisse par l'architecte - Echanges architecte / porteur pour esquisse - Restitution esquisse auprès du porteur et du Parc - Règlement de la part financée par le Parc 	3 mois	Suivant la vitesse des échanges et prise de décision par les porteurs de projet
Valorisation de la production (forme inconnue à ce jour)		A partir de 2019