



LE PARCOURS DU MAÎTRE D'OUVRAGE

De l'Esquisse à la Remise des Clés — Normes RE2020 et Budget Maîtrisé

Expertise en Urbanisme, Permis de Construire & Maîtrise d'Ouvrage — Adrien Carlier, Architecte

1. Introduction et enjeux juridiques

Construire une maison neuve est le projet d'une vie : il engage un budget conséquent, s'étale sur 12 à 24 mois et mobilise une chaîne d'intervenants (architecte, bureaux d'études, entreprises) dont la coordination détermine la réussite ou l'échec du chantier.

En 17 ans de pratique, j'ai constaté que les maîtres d'ouvrage qui subissent le plus de déconvenues sont ceux qui abordent la construction comme une succession d'achats isolés (un terrain, puis un architecte, puis des devis) plutôt que comme un projet global piloté du début à la fin. Ce guide vous donne la trame chronologique complète, de l'esquisse à la remise des clés, avec les exigences de la RE2020 et les points de vigilance budgétaires à chaque étape.



Le Conseil d'Adrien Carlier, Architecte

Ne validez jamais un budget de construction sans intégrer une marge de sécurité de 10 à 15 % pour aléas de chantier et hausse des coûts de matériaux. C'est la première cause de dépassement budgétaire que je constate sur le terrain.

2. Les étapes chronologiques du projet

Étape 1 — Programme architectural et budget prévisionnel

- Définir le programme fonctionnel (surfaces, nombre de pièces, usages) avant toute esquisse.
- Établir une enveloppe budgétaire réaliste incluant terrain, construction, VRD, honoraires et aléas.
- Vérifier la faisabilité financière avec le prêteur avant l'engagement des études.

Étape 2 — Dépôt et instruction du Permis de Construire

- Constitution du dossier PCMI (formulaire Cerfa, plans, notice, insertion paysagère, RE2020).
- Délai d'instruction de droit commun : 2 mois pour une maison individuelle (3 mois en secteur protégé).
- Affichage réglementaire sur le terrain dès obtention et pendant toute la durée du chantier.
- Purge du délai de recours des tiers (2 mois) avant tout démarrage sécurisé du chantier.

Étape 3 — Choix des entreprises et analyse des devis

- Rédaction d'un CCTP (Cahier des Clauses Techniques Particulières) précis par lot.
- Élaboration d'un DPGF (Décomposition du Prix Global et Forfaitaire) pour comparer les devis à périmètre identique.
- Vérification systématique des attestations d'assurance décennale et de responsabilité civile professionnelle.

Étape 4 — Respect des exigences RE2020

- Seuils de besoin bioclimatique (Bbio) et de consommation d'énergie primaire (Cep) à respecter.
- Exigence de confort d'été (indicateur DH) limitant le recours à la climatisation active.
- Analyse du cycle de vie et seuils carbone (Ic construction) progressifs jusqu'en 2031.

Étape 5 — Suivi de chantier

- Réunions de chantier hebdomadaires avec compte-rendu écrit et diffusion à toutes les entreprises.
- Points de contrôle critiques : fondations, étanchéité à l'air, mise hors d'eau/hors d'air, second œuvre.
- Suivi des situations de travaux et validation avant chaque paiement d'acompte.

Étape 6 — Réception des travaux et levée des réserves

- Préparation du Procès-Verbal de réception, contradictoire, en présence de toutes les entreprises.
- Consignation de la retenue de garantie légale de 5 % jusqu'à levée totale des réserves.
- Constitution du Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) et récolte des attestations réglementaires (Consuel, RE2020, décennale).



Le Conseil d'Adrien Carlier, Architecte

Faites toujours intervenir un maître d'œuvre indépendant lors de la réception, même si vous avez géré vous-même le suivi de chantier : un œil extérieur détecte en moyenne deux fois plus de réserves qu'un maître d'ouvrage seul.

3. Check-list technique, administrative et réglementaire

N°	Poste de contrôle	Test / Méthode de vérification	Point de vigilance / Impact financier
01	Programme et budget	Chiffrage précoce par un maître d'œuvre ou architecte	Sous-budgétisation initiale : dépassement fréquent de 15 à 25 %
02	Dossier PCMI	Vérification de la complétude du dossier avant dépôt	Dossier incomplet = majoration du délai d'instruction
03	RE2020 - Bbio / Cep / DH	Étude thermique réglementaire par bureau d'études	Non-conformité = refus de l'attestation de fin de travaux
04	CCTP / DPGF	Comparaison des devis à périmètre strictement identique	Devis non comparables = négociation faussée
05	Assurance décennale entreprises	Attestation nominative valide à la date d'ouverture de chantier	Absence de couverture = risque total en cas de sinistre
06	Assurance Dommages-Ouvrage	Souscription avant ouverture de chantier	Absence de DO = préfinancement impossible en cas de sinistre
07	Suivi de chantier	Comptes-rendus de réunion hebdomadaires signés	Absence de suivi écrit = litiges difficiles à prouver
08	Étanchéité à l'air	Test d'infiltrométrie en fin de chantier	Non-conformité RE2020 = reprise de travaux obligatoire
09	Réception des travaux	PV contradictoire avec liste exhaustive des réserves	Vice apparent non réservé = perte du recours en GPA

Check-list synthétique détachable

- ☐ Programme architectural et budget précoce validés.
- ☐ Permis de Construire déposé, délais et pièces vérifiés.
- ☐ CCTP / DPGF établis pour comparer les devis des entreprises.
- ☐ Seuils RE2020 (Bbio, Cep, DH) intégrés dès la conception.
- ☐ Réunions de chantier suivies et comptes-rendus archivés.
- ☐ Procès-verbal de réception préparé et réserves levées.

4. Le chiffrage budgétaire et la gestion des surcoûts cachés

Poste de dépense	Statut	Estimation
Honoraires d'architecte / maître d'œuvre	En sus (~8 à 12 % du coût travaux)	Variable selon mission
Études de sol et VRD	À prévoir	1 500 € à 4 000 €
Assurance Dommages-Ouvrage	Obligatoire	1,5 % à 3 % du coût de construction
Taxe d'Aménagement	À payer après permis	Selon commune et surface
Raccordements définitifs aux réseaux	À prévoir	3 000 € à 10 000 €
Aléas et imprévus de chantier	Provision recommandée	10 % à 15 % du budget travaux
Aménagements extérieurs (clôtures, accès)	Souvent oubliés au budget initial	5 000 € à 20 000 €



Conseil décisif d'Adrien Carlier, Architecte

Intégrez les aménagements extérieurs (clôtures, terrasses, accès) dans le budget global dès l'origine : ce poste, souvent négligé, représente en moyenne 8 à 12 % du budget total d'un projet de maison neuve.

5. Les pièges à éviter et le plan d'action opérationnel

Les erreurs les plus fréquentes

- Démarrer les travaux avant la purge du délai de recours des tiers sur le permis de construire.
- Choisir l'entreprise la moins-disante sans vérifier la comparabilité réelle des prestations.
- Négliger le suivi écrit des réunions de chantier, rendant les litiges ultérieurs difficiles à prouver.
- Emménager avant la signature formelle du Procès-Verbal de réception (risque de réception tacite).

Plan d'action recommandé

- 1. Sécuriser le budget global avec une marge d'aléas de 10 à 15 %.
- 2. Confier la rédaction du CCTP/DPGF à un professionnel pour fiabiliser la comparaison des devis.
- 3. Assurer un suivi de chantier régulier avec comptes-rendus écrits systématiques.
- 4. Organiser une réception contradictoire rigoureuse, avec liste exhaustive des réserves.

Conclusion et accompagnement sur-mesure

De l'esquisse à la remise des clés, la réussite d'une construction neuve repose sur la rigueur méthodologique autant que sur la qualité architecturale. Le Cabinet Adrien Carlier vous accompagne à chaque étape pour transformer votre programme en réalité bâtie, dans le respect du budget, des délais et des normes RE2020.