

Architectes et Bureaux d'etudes en Belgique

Honoraires, phases de mission et Peppol

Le guide complet pour facturer chaque phase de mission, partager vos données avec votre comptable et être conforme Peppol pour les marchés publics.

CHAPITRE 1

Facturer par phases de mission

La facturation par phases est la specificite centrale de l'architecte. Chaque phase correspond a un pourcentage des honoraires totaux, calcule sur le cout estime (puis reel) des travaux.

Les phases standard et leur pourcentage indicatif

Phase	Intitule	% honoraires
APS	Avant-Projet Sommaire	8 - 12%
APD	Avant-Projet Definitif	15 - 20%
PRO	Projet	20 - 25%
DCE	Dossier de Consultation des Entreprises	10 - 15%
ACT	Assistance a la passation des Contrats	5 - 8%
DET	Direction de l'Execution des Travaux	20 - 25%
AOR	Assistance aux Operations de Reception	5 - 8%

Important : Ces pourcentages sont indicatifs. Le Conseil National de l'Ordre des Architectes (CNOA) n'impose plus de bareme obligatoire. Negociez librement mais formalisez dans votre contrat de mission.

Comment calculer vos honoraires

Honoraires phase X = (Cout estimatif travaux) x (% honoraires globaux) x (% phase X)

Exemple : Mission a 8% sur 250.000 EUR de travaux = 20.000 EUR honoraires totaux. Phase APD a 20% = 4.000 EUR HTVA pour cette phase.

Prevoyez une clause de revision si le cout reel des travaux depasse significativement l'estimation initiale.

CHAPITRE 2

Gerer vos frais et votre comptable

Un cabinet d'architecture genere des types de revenus et depenses specifiques. Une bonne organisation facilite votre declaration TVA, votre bilan annuel et le travail de votre fiduciaire.

Les notes de frais a refacturer

- ✓ **Frais de déplacement** : kilom reels ou forfait kilometrique. Refacturez au client avec mention explicite "debours refactures".
- ✓ **Impression plans, maquettes** : conservez les tickets et refacturez au cout reel + eventuellement une marge.
- ✓ **Frais d'enquete publique, permis** : avances faites pour le compte du client, a refacturer sans TVA (debours).
- ✓ **Sous-traitants** : geometre, ingenieur stabilite, PEB. Refacturez avec ou sans marge selon votre contrat.

TVA sur vos honoraires

21% standard sur vos honoraires d'architecte. Pas d'exception pour les missions de renovation.

Autoliquidation (0%) si vous travaillez pour un maitre d'ouvrage etranger assujetti TVA hors Belgique.

Les debours (frais avances pour le client) ne sont pas soumis a TVA si vous les refacturez au montant exact. Documentez soigneusement.

Faciliter le travail de votre comptable

Votre fiduciaire a besoin chaque trimestre de : toutes vos factures emises, toutes vos factures recues (fournisseurs), vos relevés bancaires, vos notes de frais. Plus vous organisez ces documents au fur et a mesure, moins la note de comptabilite sera elevee.

Mieux : donnez un accès lecture seule à votre logiciel de facturation à votre comptable. Il extrait lui-même les données dont il a besoin, sans que vous deviez préparer un export chaque trimestre.

CHAPITRE 3

Peppol et marches publics

Les marches publics représentent une part importante de l'activité de nombreux cabinets d'architecture. La facturation électronique via Peppol y est déjà en grande partie obligatoire — et le devient pour toutes les missions.

Peppol B2G : ce qui est déjà obligatoire

Depuis 2020, toutes les factures adressées aux pouvoirs publics fédéraux belges (SPF, organismes parastataux) doivent transiter par le réseau Peppol. La plupart des régions (Flandre, Wallonie, Bruxelles) ont suivi ou sont en cours d'implémentation.

- ✓ **Marches fédéraux** : Peppol obligatoire depuis 2020.
- ✓ **Marches régionaux et communaux** : adoption progressive, vérifiez pour chaque maître d'ouvrage public.
- ✓ **CPAS, intercommunales** : généralement soumis aux mêmes règles que les communes.

Peppol B2B : la réforme 2026-2027

Au-delà des marches publics, la facturation Peppol devient obligatoire pour toutes les transactions B2B entre assujettis TVA belges. Pour les cabinets qui travaillent avec des promoteurs immobiliers, des entreprises privées ou des syndicats, c'est une obligation supplémentaire.

Archivage légal des documents

En Belgique, vous devez conserver vos factures **7 ans** à partir du 1er janvier de l'année suivant leur émission. Un logiciel de facturation avec archivage sécurisé vous couvre automatiquement.

Conseil : Avant de répondre à un appel d'offre public, vérifiez les exigences Peppol dans le cahier des charges. Certains maîtres d'ouvrage précisent le format exact attendu (UBL 2.1, CII) et le point d'accès Peppol à utiliser.

La facturation a la hauteur de vos projets.

Ledgerly est le logiciel de facturation belge conçu pour les architectes. Phases de mission, accès comptable, Peppol marchés publics — tout en un.

- ✓ Modeles de factures par phase de mission
- ✓ Accès comptable en lecture seule sécurisée
- ✓ Peppol B2G et B2B inclus et configuré
- ✓ Archivage 10 ans des documents
- ✓ Essai gratuit 30 jours, aucune carte requise

ledgerly.be