

Une assistance précieuse pour le maître d'ouvrage

Frédéric Charpentier, architecte libéral, nous livre ici ses réflexions de maître d'œuvre enrichies de son expérience de conseiller bénévole des adhérents de MPF, rôle qu'il joue au siège, une demi-journée par semaine, depuis plus de 10 ans.



Par Frédéric Charpentier, architecte DPLG, technicien supérieur bâtiment acom-architectes.com

JE CONSTATE que nos adhérents et le public en général envisagent souvent les travaux par le seul biais des entreprises. Ceci sans doute par manque d'information sur les bonnes pratiques de la « maîtrise d'ouvrage ». Cette collaboration très directe maître d'ouvrage-entreprises peut être source par la suite de problèmes en cas de mauvaise définition au départ des travaux à réaliser, de leur étendue, de leur contenu. Le devis de l'entreprise n'ayant alors pas suffi à définir le contenu d'un projet.

Travailler directement avec une entreprise ne pose généralement pas de problèmes pour des travaux faisant intervenir un seul corps de métier pour des ouvrages simples, pour de faibles sommes. Mais d'une

manière générale, notamment lorsque les travaux impliquent l'intervention de plusieurs corps de métier, je remarque que les artisans bien organisés préfèrent souvent l'intervention d'un maître d'œuvre pour que le projet soit bien défini et comme coordinateur entre lui et le client « maître d'ouvrage ». Ainsi la bonne réalisation d'un chantier se concrétise par l'articulation vertueuse « maître d'ouvrage, maître d'œuvre et entreprise ».

J'aimerais suggérer ici à nos lecteurs, afin de les aider à mieux faire réaliser leurs projets, de consulter préalablement un conseiller et concepteur en travaux, maître d'œuvre tel que l'architecte (ou parfois le maître d'œuvre agréé).

Pour la restauration de bâti ancien l'architecte, tout comme les entreprises, doit avoir bien entendu une expérience dans ce domaine (et une assurance professionnelle). L'architecture est une profession réglementée. Les architectes ont donc un code de déontologie qu'ils se sont engagés par serment à respecter.

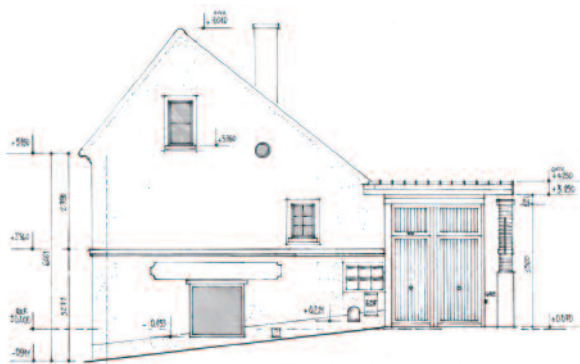
Aujourd'hui, au moyen d'internet, il est possible de trouver ce professionnel plus aisément.

Il faut reconnaître qu'il existe un vaste public qui ignore l'intérêt d'être conseillé par un « maître d'œuvre ».

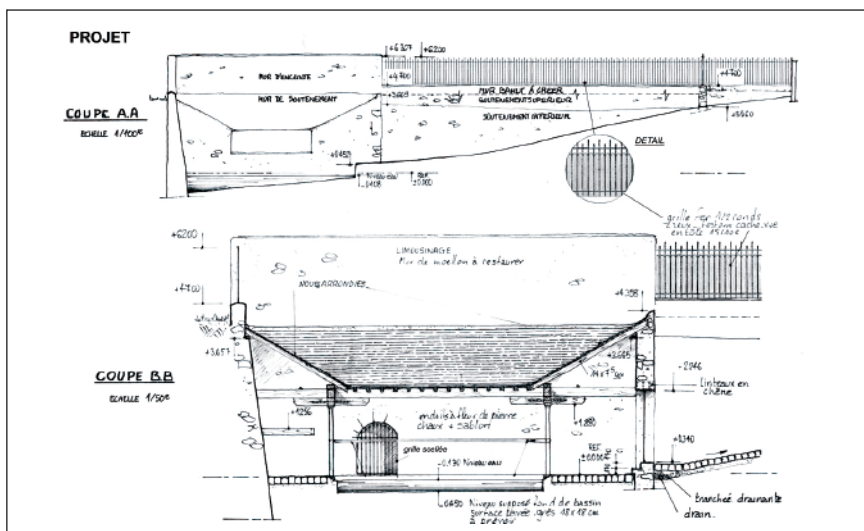
Il me paraît donc utile de rappeler quelques évidences. Les travaux d'une réhabilitation un peu lourde nécessitent généralement des déclarations, voire des autorisations, légales de type permis de construire incluant la consultation de l'architecte des Bâtiments de France dans les espaces protégés. À ce stade, des plans « d'avant-projet » seront déjà nécessaires. Les travaux de réhabilitation nécessitent un minimum de diagnostics, de conception, de mise au point puis de coordination entre les entreprises, de même qu'un suivi du chantier. Un dossier de plan de « projet » renforcé sera là encore nécessaire.

Je reçois beaucoup d'adhérents qui, ne sachant pas comment aborder la restauration d'un bâtiment ancien, demandent des devis à différentes entreprises puis se lancent dans des travaux sans dossiers de plans ni descriptifs détaillés. Les risques d'improvisations sont nombreux et entraînent des aléas, des dépassements de délais et des surcoûts.

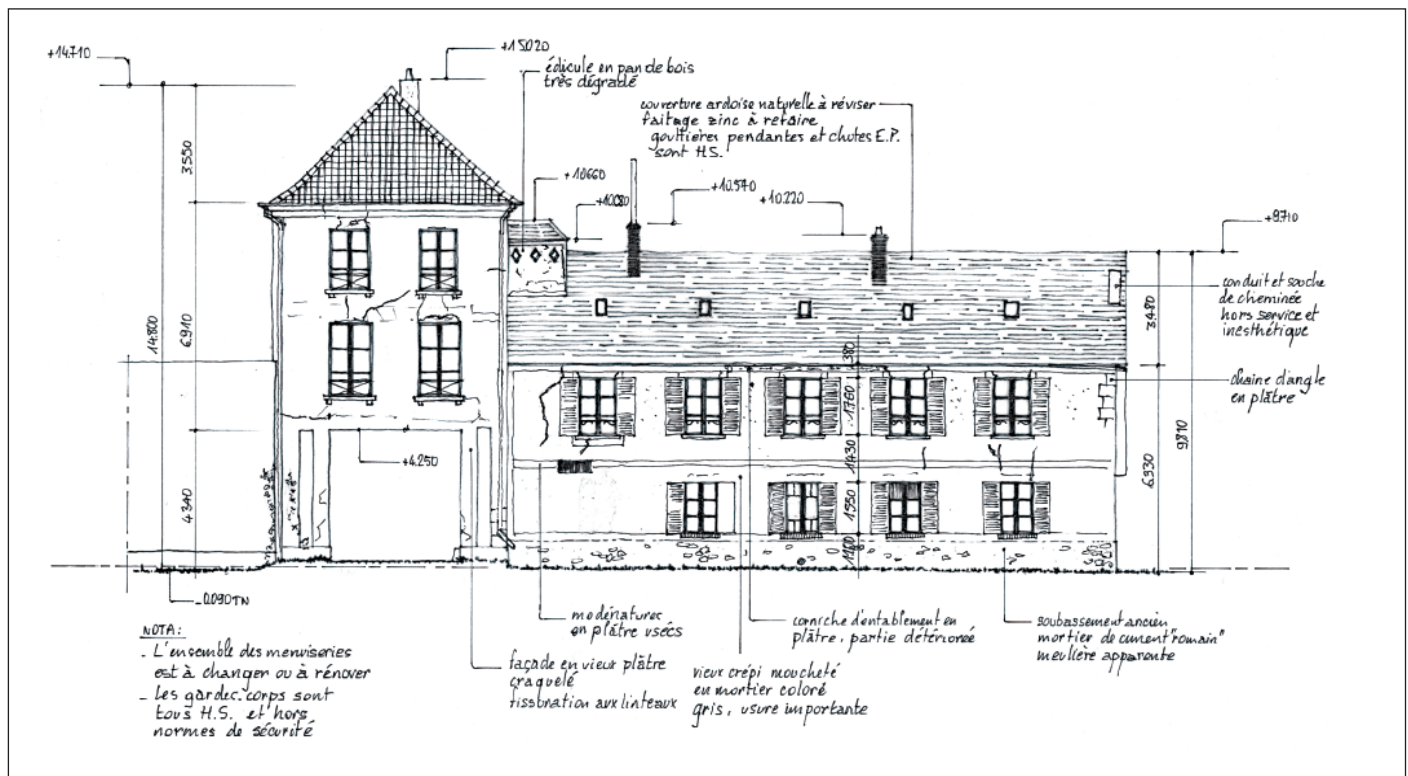
L'absence de projection pose un autre problème : quel sera le parti esthétique pour le projet, sans avoir préalablement validé les volumes, les dimensions, les teintes, sur des documents graphiques ? Souvent le seul intervenant ayant une formation artistique liée à la construction est l'architecte.



Extrait d'un avant-projet, vue en élévation d'un pignon. © acom-architectes.com.



Extrait d'un projet, vues en coupe d'un lavoir. © acom-architectes.com.



Exemple de relevé. © acom-architectes.com.

L'amélioration de volumes existants, la création d'extensions, l'agencement intérieur et l'intégration d'un projet dans son environnement requièrent la compétence de l'architecte, voire de l'architecte d'intérieur pour des interventions spécifiques.

L'architecte est donc là pour apporter des propositions esthétiques, techniques et financières, impliquant des dizaines d'heures de préparation et de discussions avec le maître d'ouvrage pour élaborer véritablement le projet sur mesure.

Les entrepreneurs le plus souvent ne peuvent intégrer dans leur plan de charge un tel niveau de conseil. Leurs avis complémentaires porteront davantage sur des mises au point techniques ponctuelles et sur la mise en œuvre.

Les travaux d'amélioration énergétique et environnementale sont des paramètres de plus en plus complexes à prendre en compte dans les projets. Le bon niveau de conception ne peut être atteint sans une véritable étude. L'idée étant « pas de bonne réalisation sans bon projet ». Si la qualité des professionnels doit être exemplaire, le maître d'ouvrage doit également parfaitement assurer son rôle et ne chercher en rien à se substituer aux professionnels.

Établir un programme clair et précis

Lorsque le propriétaire (maître d'ouvrage) sait qu'il doit entreprendre des travaux assez vastes mais qu'il n'a pas défini de pro-

gramme ni d'enveloppe financière précis, il peut être souhaitable de faire un premier point sur les qualités et défauts du bâtiment à restaurer, en établissant la liste de ses desiderata. Cette première étape est indispensable avant de demander une étude de maîtrise d'œuvre.

La maîtrise d'œuvre normale

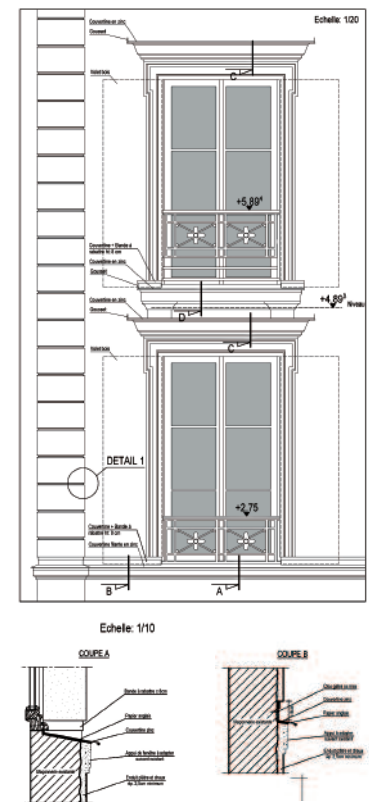
Le contenu minimal d'une mission que je recommande commence par l'établissement de l'état des lieux étayé si besoin sur une recherche historique, des diagnostics nécessaires, jusqu'à l'assistance aux opérations de réception et la rédaction du dossier des ouvrages exécutés.

L'ordre des architectes a mis en ligne sur internet des renseignements concernant les missions d'architecte pour travaux sur existants (contrats types, etc.).

Les autres intervenants de la maîtrise d'œuvre

D'autres intervenants peuvent être utiles pour constituer une équipe de maîtrise d'œuvre. Leur intervention chez les particuliers est plus rare mais souvent nécessaire. L'architecte conseillera son client pour éventuellement faire intervenir un ingénieur-conseil, un géotechnicien, un thermicien, parfois un économiste de la construction, etc.

En raison de sa formation généraliste,



Exemple de détail d'une phase « projet ». © acom-architectes.com.



Exemples d'esquisses.
© acom-architectes.com.

l'architecte assure souvent un rôle de coordinateur au sein de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Des études préalables avant de « restaurer »

Il est important de réaliser des études préalables à tout projet de travaux. Le propriétaire aura pris soin d'établir son programme qu'il communiquera à l'architecte en précisant ses attentes et le budget des travaux. L'architecte engagera alors les études préalables : l'état des lieux, les diagnostics et expertises permettant d'identifier et de résoudre les pathologies.

Quels que soient les travaux envisagés, le relevé s'impose au démarrage. Cette « radiographie » initiale est une base d'étude indispensable pour mettre en évidence les désordres et préparer les plans d'exécution.

Il existe plusieurs diagnostics permettant



de se renseigner sur l'état du bâti avant travaux tels que le diagnostic des structures (analyse des déformations, désordres), le diagnostic du sol, l'analyse des pierres ou de la composition des enduits, le diagnostic des charpentes (état parasite), des problèmes d'humidité, etc.

Convenir avec le maître d'ouvrage des investigations et analyses appropriées permet de prévoir le traitement le plus adapté. Une approche cohérente s'appuie donc sur une prise en compte des spécificités du bâtiment pour proposer des solutions et donc l'optimisation des coûts de travaux à engager par la suite.

Esquisses et faisabilité

Avant d'établir un avant-projet, les études préliminaires servent en un minimum de temps à mettre au point un ou plusieurs principes de solutions sous forme de croquis (appelés esquisses).

Réalisée après le relevé de l'existant, l'étude préliminaire est le début de la mission normale de l'architecte.

Enfin, l'intervention de l'architecte est une source d'économies...

Un projet sur mesure s'établit dès les premières réunions. Il permet de prendre en compte les desiderata du maître d'ouvrage, d'analyser les différentes réglementations s'appliquant au bâtiment pour vérifier la faisabilité de l'opération.

Pour vérifier l'adéquation entre projet et budget, l'architecte établit en principe par précaution une évaluation provisoire du coût des travaux. L'expérience montre que sa compétence professionnelle qui lui permet d'établir un projet répondant à cet impératif, et l'attention avec laquelle il suit le chantier, évitant les erreurs coûteuses et les interventions inutiles, se soldent finalement par une économie financière.