

Fiche « commande au maître d'œuvre »

Tableau de synthèse

Ce que j'attends d'une commande à un maître d'œuvre	Risques	Bonnes pratiques
Définir la mission du maître d'œuvre (conception / suivi du chantier...).	<p>Aboutir à une inadéquation de la commande et des moyens du maître d'ouvrage.</p> <p>Vouloir a priori imposer une solution technique observée ailleurs mais qui peut être inadaptée à l'opération.</p> <p>Avoir des solutions proposées par les artisans correspondant à leur savoir-faire, mais pas aux besoins ou à la diversité des solutions possibles.</p> <p>Aboutir à une trop grande méconnaissance de la maîtrise d'ouvrage sur ces sujets.</p> <p>Ne pas faire apparaître clairement les différentes phases, les obligations et garanties qui y sont liées.</p>	<p>Fournir un programme au maître d'œuvre pour lui permettre de réaliser un descriptif de travaux précis et simple.</p> <p>Préciser la portée de la mission attendue, les délais et le budget.</p> <p>Instaurer un dialogue concurrentiel constructif.</p> <p>Considérer la commande comme un investissement dans l'intelligence collective pour trouver les solutions les plus adaptées aux besoins.</p> <p>S'appuyer sur l'expertise et le conseil d'un architecte pour analyser le réalisme du projet, identifier les possibilités et les risques.</p>
Établir un contrat qui organise la relation entre maître d'ouvrage et maître d'œuvre.	<p>Faire évoluer de manière irréaliste les souhaits au fur et à mesure de l'avancement du projet.</p> <p>Ne pas s'assurer des garanties et assurances que doit fournir le maître d'œuvre.</p> <p>Ne pas savoir analyser la cohérence et le réalisme des solutions proposées par les entreprises.</p> <p>Aboutir à un coût de maintenance qui annule les économies faites sur les consommations d'énergie obtenues grâce aux travaux.</p>	<p>Préciser les engagements de bonne fin, le rétro-planning de livraison, les obligations légales et les garanties qui engagent les parties.</p> <p>Utiliser les contrats et documents types proposés ou validés par les organismes professionnels.</p> <p>Faire respecter le contrat et donner son aval à chaque phase.</p> <p>Intégrer les aspects de maintenance dès la phase conception pour éviter les solutions complexes et inadaptées.</p>
Coordonner la mise en concurrence des entreprises et la réalisation des travaux.	<p>Débuter le chantier sans assurance dommage ouvrage.</p> <p>Disposer de livrables non conformes à la demande initiale.</p> <p>Laisser le maître d'œuvre agir pour le compte du maître d'ouvrage.</p>	<p>Faire établir un constat contradictoire de l'état du bâtiment (et des bâtiments voisins) avant travaux.</p> <p>Choisir de préférence des entreprises qualifiées.</p> <p>Établir un procès-verbal d'ouverture de chantier.</p> <p>Suivre l'exécution des travaux.</p>

La phase de commande sert à formaliser la nature et l'étendue des missions ou interventions que le maître d'ouvrage souhaite confier à un maître d'œuvre. En fonction de la nature de cette mission et du type de travaux, le maître d'œuvre peut être soit un architecte, soit un professionnel non architecte comme un bureau d'études, un économiste de la construction ou un artisan qui assure ce rôle.

Définir la mission du maître d'œuvre (conception/suivi du chantier...)



L'investissement que représente le recours à une maîtrise d'œuvre professionnelle de conception et de réalisation est relativement peu important par rapport aux gains qui seront réalisés à travers la préparation de la commande des travaux, le choix de solutions pertinentes et coordonnées, l'analyse des devis, les économies réalisées dans le temps à la suite des choix les plus adaptés.

La commande peut porter sur une mission globale ou sur certaines étapes : accompagnement de la maîtrise d'ouvrage dans la définition de ses besoins, phase de diagnostic et de faisabilité, phase de conception, de suivi de chantier, ou de suivi de maintenance.

Dans son cahier des charges, même s'il est sommaire, le maître d'ouvrage doit décrire au mieux le bâtiment (situation, accessibilité, voisinage, époque de construction, historique des travaux...). Il doit préciser les enjeux de l'opération (par exemple, améliorer la performance énergétique, augmenter la surface vitrée,...), les fonctionnalités qu'il souhaite voir installées (gestion de l'éclairage par détection de présence, chauffage par le sol...), les surfaces qui sont concernées (tout ou partie d'un édifice), les contraintes dont il a connaissance (nuisances sonores, aléas saisonniers...). Le Conseil d'Architecture, d'Environnement et d'Urbanisme (CAUE) de chaque département peut l'accompagner et le conseiller gratuitement dans la formalisation de sa demande.

Le maître d'ouvrage doit préciser un délai de livraison et le montant de l'enveloppe financière prévisionnelle qu'il souhaite accorder au projet. Il orientera sa consultation de préférence vers un maître d'œuvre qui présente des compétences et des références en adéquation avec son projet.

S'il soumet son besoin à plusieurs maîtres d'œuvre, le maître d'ouvrage doit veiller à chercher à instaurer un dialogue concurrentiel constructif, et ne pas simplement se décider sur un prix pour sa prestation. Avant toute négociation contractuelle, il est indispensable qu'il y ait une rencontre entre les deux parties pour mieux expliciter la demande et lever les zones d'ombre ou d'incertitude.

Un maître d'ouvrage non professionnel peut rarement rédiger un cahier des charges de travaux suffisamment précis pour obtenir des offres immédiatement et objectivement comparables, surtout s'il y a une demande de conception.

De plus, la commande à un maître d'œuvre ne doit pas être réduite à la dimension esthétique du projet, qui n'est que l'un des aspects de l'architecture. Les dimensions portent aussi sur les solutions techniques, fonctionnelles, sociales, environnementales,...

Le professionnalisme est important, mais la dimension relationnelle l'est aussi, car les deux parties vont être amenées à collaborer étroitement et en confiance pendant une période assez longue. La démarche de commande doit être abordée comme un investissement dans de l'intelligence collective afin de trouver les solutions les plus adaptées pour réussir le meilleur projet possible.

Des plateformes professionnelles en ligne existent pour identifier un maître d'œuvre (www.architectes.org) ou pour aider à formaliser son besoin (www.coachcopro.com). Pour sa part, l'Association Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) propose une fiche sur le rôle de maître d'œuvre et sa mission (www.anil.org).

Établir un contrat qui organise la relation entre maître d'ouvrage et maître d'œuvre



En fonction des besoins du maître d'ouvrage, le maître d'œuvre propose un contrat adapté à sa mission. Avant tout engagement, les architectes ont l'obligation de conclure un contrat avec leur client. Ce contrat engage aussi le maître d'ouvrage qui doit le respecter et le faire respecter. Il peut être établi sous forme d'une lettre de commande calquée sur le contrat-type mis à disposition par le Conseil National de l'Ordre des Architectes (CNOA).

Le contrat-type comporte deux volets distincts et indissociables qui doivent être signés par chacun des contractants :

- le Cahier des Clauses Générales (CCG), qui définit les rapports entre les deux parties, les devoirs de chacun, et le contenu de chaque élément de la mission de l'architecte ;
- le Cahier des Clauses Particulières (CCP), qui précise l'identité de chaque contractant, la désignation de l'opération, la description du programme et l'enveloppe budgétaire affectée. Le CCP doit détailler la mission de l'architecte, le montant et les modalités de sa rémunération, les délais d'exécution pour les différentes étapes de sa mission, et doit mentionner le numéro du contrat d'assurance professionnelle de l'architecte. Le niveau de rémunération de l'architecte dépend essentiellement de la complexité et de l'étendue de l'opération.

Le contrat doit préciser le budget du maître d'ouvrage pour les travaux à réaliser. Avant son travail de conception et d'études, le maître d'œuvre ne peut déterminer précisément le coût définitif de construction. Ce n'est qu'à la fin des études que le maître d'œuvre présente une première estimation financière, puis une estimation définitive. À l'issue de l'appel d'offres auprès des entreprises, si cette estimation est dépassée, le maître d'œuvre doit reprendre son projet pour rentrer dans l'enveloppe sur laquelle il s'est engagé.

Le maître d'œuvre s'engage sur un délai sur la partie de sa mission qui précède l'ouverture du chantier, mais il ne peut s'engager sur les délais de réalisation, qui dépendent des entreprises sélectionnées. Par ailleurs, si le maître d'ouvrage fait évoluer sa demande en cours de projet et accepte les travaux supplémentaires chiffrés par les entreprises, il doit établir un avenant à la mission de maîtrise d'œuvre qui précise l'objet de l'évolution et les honoraires correspondants. Lorsque la mission de maîtrise d'œuvre est confiée à un architecte, il est possible de vérifier son inscription sur l'annuaire des architectes, ou bien de contacter le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes de sa région (garantie d'assurance décennale et de formation).

Pour des travaux sur l'existant en marché privé (logement individuel ou copropriété), l'intervention du maître d'œuvre se décompose en plusieurs étapes :

- la première étape comporte une phase de diagnostic (relevé, état des lieux, analyse urbanistique, de fonctionnement, analyse technique et architecturale). Cela renseigne le maître d'ouvrage sur la faisabilité technique et spatiale de son opération. Si l'architecte constate que les conditions techniques ne sont pas réunies pour la réalisation de l'opération, il peut mettre fin à son intervention au terme de cette phase de diagnostic ;
- après la phase de diagnostic, intervient la phase d'Avant-Projet Sommaire (APS), qui permet de juger de la compatibilité financière du projet au regard de sa faisabilité technique et spatiale. Si l'évaluation financière du projet est inadéquate avec l'enveloppe définie par le maître d'ouvrage, ou si ce dernier n'a pas obtenu son financement, l'intervention de l'architecte peut s'arrêter au terme de cette phase d'APS ;
- l'Avant-Projet Détaillé (APD) est l'étape suivante, au cours de laquelle la conception du projet est finalisée ;
- l'appel d'offres est ensuite lancé auprès des entreprises au moyen d'un Dossier de Consultation des Entreprises (DCE). Ce DCE, qui contient le descriptif des travaux, permet d'obtenir un devis par corps d'état (maçon, plombier, couvreur, électricien...), et de fixer le délai et les conditions de réalisation des travaux.

À l'issue de chaque phase, le maître d'ouvrage doit donner son approbation au maître d'œuvre pour poursuivre sa mission. Néanmoins, dans sa décision, il ne doit pas perdre de vue la cohérence globale de la mission, et avoir notamment à l'esprit la difficulté qu'il peut y avoir pour un maître d'ouvrage non professionnel à prendre seul en charge la négociation avec les différents corps d'état, ou à conduire un chantier.

Dès la phase conception, il n'est pas inutile d'attirer l'attention des intervenants (maître d'œuvre et entreprises) sur l'importance de concevoir des solutions simples et pratiques pour l'accès aux équipements, leur entretien, la maintenance, et de ne pas préconiser des technologies trop complexes pour l'utilisateur.

Coordonner la mise en concurrence des entreprises et la réalisation des travaux



À la signature du contrat, le maître d'ouvrage choisit de mettre ou non en concurrence différentes entreprises de travaux. Il examine avec l'architecte les modalités de réalisation de l'ouvrage, et choisit le mode de consultation des entrepreneurs (faire appel à des entreprises séparées, à un groupement d'entreprises ou à une entreprise générale).

Le maître d'œuvre a un rôle de conseil dans le choix des entreprises. Cependant, si le maître d'œuvre, ou le syndic, a des liens d'intérêt avec une entreprise, il doit en faire part à son maître d'ouvrage qui pourra ainsi prendre sa décision en toute connaissance de cause. C'est le maître d'ouvrage qui signe les contrats avec les entreprises.

Avant toute intervention, le maître d'œuvre doit informer le maître d'ouvrage de la nécessité de faire établir un constat contradictoire par un professionnel qualifié (huissier...). Cette démarche permet de constater et de consigner l'état avant travaux des ouvrages existants, et éventuellement avoisinants. Cela permettra de faire valoir les droits et responsabilités en cas de dégâts occasionnés par les travaux sur les bâtiments alentours, ou de se prémunir en cas de réclamations a posteriori pour des dégâts qui étaient présents avant les travaux.

Dans le cadre d'un contrat de construction (extension, surélévation...), le chantier ne peut débuter que si le maître d'ouvrage est pleinement propriétaire du terrain ou de l'édifice concerné. Il doit avoir obtenu les prêts dont il a besoin, les autorisations d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable de travaux), et avoir souscrit une assurance dommage-ouvrage. Le maître d'ouvrage doit exiger que le maître d'œuvre lui fournisse une preuve de son attestation d'assurance à jour. Le défaut d'assurance est une faute passible de sanctions pénales, voire disciplinaire pour un architecte.

Les contrats de travaux précisent la date d'ouverture du chantier, les délais d'exécution des travaux, les pénalités applicables en cas de retard, et l'échelonnement du paiement en fonction de l'avancement des travaux. Pour éviter les litiges, il est préférable d'établir un procès-verbal d'ouverture de chantier.

Le contrat de maîtrise d'œuvre est indépendant de ceux qui sont passés par le maître d'ouvrage avec les différentes entreprises de travaux. Le maître d'œuvre veille au respect des prescriptions techniques, des délais, des coûts. Il vérifie l'exactitude des factures adressées par les entreprises au fur et à mesure de l'avancement des travaux, mais c'est au maître d'ouvrage d'en assurer le règlement, ou, dans le cas d'un crédit, d'en faire la demande à sa banque.

Régulièrement, le maître d'œuvre convoque des réunions de chantier. Il est préférable pour le maître d'ouvrage d'y assister, de façon à suivre l'exécution des travaux jusqu'à la phase de réception. A la fin du chantier, une étape de réception des travaux par le maître d'ouvrage est prévue, durant laquelle son maître d'œuvre doit l'assister (Assistance aux Opérations de Réception).

Après la levée des réserves, s'il y en a, tous les documents techniques qui décrivent les travaux réalisés sont rassemblés par les entreprises et remis au maître d'ouvrage : c'est le Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE). Les entreprises sont tenues de dispenser une formation au maître d'ouvrage pour l'utilisation de leurs installations.