

**Tout faire pour
réussir son chantier
dans un bâti ancien**

**Guide pratique destiné
aux futurs maîtres d'ouvrage**

Mise à jour : septembre 2012

Version numérique téléchargeable sur <http://mpflimousin.free.fr>

Maisons Paysannes de France est une association nationale de sauvegarde du patrimoine rural bâti et paysager. Depuis plus de 40ans elle aide, sur le terrain, les particuliers et les collectivités locales dans leurs projets de restauration et de valorisation de ce patrimoine.

L'association a pour mission de sauvegarder le patrimoine rural :

- en favorisant l'entretien et la restauration du bâti rural en ayant recours aux matériaux locaux et aux savoir-faire artisanaux traditionnels ;
- en respectant leur identité et leurs qualités environnementales irremplaçables, notamment lors du renforcement de leurs performances thermiques et de leur adaptation aux modes de vie d'aujourd'hui ;
- en veillant à ce que les mutations actuelles de l'agriculture et de l'occupation des sols respectent au maximum les paysages modelés par la géographie et l'histoire des lieux ;
- en encourageant un urbanisme et une architecture contemporaine de qualité en harmonie avec son environnement ;
- en assistant les responsables des territoires ruraux à intégrer la dimension patrimoniale de ceux-ci comme un atout majeur de leur développement social et économique.

Mieux connaître votre patrimoine, pour mieux l'aimer.

Les modes d'intervention de l'association :

- Sensibiliser les particuliers, les élus et professionnels du bâti à l'architecture paysanne, à ses matériaux et aux savoir-faire de leur mise en oeuvre, ainsi qu'à la spécificité de leurs paysages ruraux ;
- Offrir aux membres et au grand public une information utile et pratique sur les possibilités de restauration du bâti ancien tout en répondant aux exigences nouvelles d'économies d'énergie et de qualité de vie ;
- Avec l'appui sur le terrain des délégations départementales et en partenariat avec les autres associations, les CAUE, les Parcs naturels régionaux, conseiller et accompagner le particulier dans son projet de restauration et l'initier aux techniques de construction locale ;
- Informer les collectivités territoriales des atouts patrimoniaux de leur territoire et les assister pour la mise en place d'une politique dynamique en ce sens ;
- Participer activement aux grands projets nationaux, régionaux et européens concernant la ruralité et, en partenariat avec les autres associations nationales du patrimoine, alerter les pouvoirs publics sur les grands problèmes d'actualité et leur proposer des lignes d'action ;
- Coopérer sur le plan international avec nos partenaires d'autres pays, notamment au sein du Conseil international des Monuments et des Sites (ICOMOS).

Vous possédez une maison de pays, c'est un bien unique, vous en êtes responsable.

Une bonne restauration doit rester invisible.

**Vous vivez sur un territoire rural
doté d'un patrimoine architectural et urbain partout exceptionnel.**

Aidez vos concitoyens et vos élus à le conserver beau et attractif et à le valoriser.

Les délégations Creuse et Haute-Vienne de *Maisons Paysannes de France* ont tenu le 14 avril 2012 une table ronde sur le thème:

RÉUSSIR SA MISSION DE MAÎTRE D'OUVRAGE

La qualité du dialogue - client / architecte
- client / entreprises
dans le contexte des exigences (contradictoires ?)
du bâti ancien et des nouvelles normes d'économie d'énergie

Différentes raisons avaient motivé le choix de ce thème.

La première était de faire suite à une intéressante série d'articles publiés dans la revue *Maisons Paysannes de France*, intitulés *Devenir maître d'ouvrage*, sous la plume de Chantal Pontvianne qui nous a fait l'amitié de sa présence à cette journée.

Par ailleurs, au vu des difficultés qui nous sont régulièrement relatées en matière de travaux dans un bâtiment ancien, il apparaît bien souvent que les problèmes auraient été amoindris si le maître d'ouvrage (client) n'avait pas donné un « chèque en blanc » à un architecte ou à des entreprises. On ne dira jamais assez combien il est indispensable de s'investir pour une telle entreprise, de bien définir ses souhaits et d'expliquer clairement ce que l'on veut. Même quand ils sont fortement impliqués, il est rare que les maîtres d'ouvrage se déclarent totalement satisfaits du déroulement et de l'issue d'un chantier, ce qui laisse à penser ce qui peut advenir de ceux qui s'en désintéressent.

Il nous est parfois demandé comment s'y prendre en amont. C'est pourquoi, nous avons voulu que cette journée débouche sur un guide pratique destiné aux futurs maîtres d'ouvrage. Les questions au stade du projet préliminaire restent malheureusement peu fréquentes, hormis les demandes de « listes » d'artisans ou d'architectes (auxquelles nous répondons plutôt en indiquant des chantiers réussis quand nous le pouvons). Avant travaux en effet, tout maître d'ouvrage un tant soit peu optimiste n'imagine guère qu'il pourrait subir de sérieuses déconvenues...

Ajoutons encore, pour plaider l'utilité de ce guide, qu'un adhérent que nous avons sollicité pour intervenir à cette table ronde comme maître d'ouvrage nous a félicités de notre initiative mais a décliné la proposition en expliquant qu'il ne souhaitait pas « dire du mal » de trois architectes, de la quasi totalité des artisans qui sont intervenus dans sa maison et de lui-même qui a commis des erreurs !

Denise Baccara-Louis

Déléguée de *Maisons Paysannes de France* pour la Haute-Vienne

Intervenants à la table ronde de Maisons Paysannes de France

« RÉUSSIR SA MISSION DE MAÎTRE D'OUVRAGE »

Denise Baccara-Louis : déléguée de *Maisons Paysannes de France* pour la Haute-Vienne

Sophie Bertrand : architecte dplg

Françoise Bigas : ancien avocat

Olivier Brunel : artisan charpentier

Tony Marchal : architecte dplg, ingénieur civil des ponts & chaussées, formateur MPF, chargé du suivi de l'opération BATAN (Bâtiments Anciens), ancien délégué de MPF Creuse

Jean-Paul Monnier : ancien artisan, formateur au Centre d'éco-construction Hanneman

Isabelle Nadalon-Bousquet : architecte dplg, spécialisée en écoconstruction

Marilau R. : particulier maître d'ouvrage

Muriel W. : particulier maître d'ouvrage

TOUT FAIRE POUR RÉUSSIR SON CHANTIER

NOTIONS THÉORIQUES

- Fiche I Les principaux acteurs d'un chantier
- Fiche II Les responsabilités des professionnels de la construction et du maître d'ouvrage (client)
- Fiche III Les assurances
- Fiche IV Le devis
- Fiche V Définir son programme : le point de vue de l'architecte
Cerner ses besoins, son objectif, ses exigences, ses contraintes, son budget et... son calendrier idéal
- Fiche VI Les particularités d'une intervention sur le bâti ancien
- Fiche VII Un nouveau contexte : les réglementations thermiques

LEÇONS DE L'EXPÉRIENCE VÉCUE

- Fiche VIII L'histoire heureuse d'un chantier réussi
- Fiche IX Autre réussite, avec quelques réserves
- Fiche X L'expérience d'un charpentier au statut d'auto-entrepreneur

Rédaction de ce guide : Denise Baccara-Louis,
Déléguée de *Maisons Paysannes de France* pour la Haute-Vienne

LES PRINCIPAUX ACTEURS D'UN CHANTIER

Tony Marchal, architecte

Un chantier réunit 3 intervenants principaux :

- le maître d'ouvrage (le client) : c'est celui qui commande les travaux et qui les paie,
- l'entrepreneur est celui qui les réalise,
- entre les deux, intervient un spécialiste des questions techniques qui s'appelle l'architecte, auquel on a recours ou non.

La réglementation

Dès lors que des travaux de construction neuve, d'agrandissement ou d'aménagement ont pour objet de créer une surface totale¹ dépassant 170 m² (surface nouvellement aménagée ou créée + parties pré-existantes), la réglementation oblige à faire appel à un architecte jusqu'au stade du permis de construire.

En dessous de cette limite, le maître d'ouvrage (client) peut naturellement aussi faire appel à un architecte mais il peut aussi conduire seul son projet avec ses entreprises. Le maître d'ouvrage joue alors le rôle de maître d'œuvre et doit coordonner les travaux.

Les partenaires en détail

Le **maître d'ouvrage** (client) a pour rôle de définir ses souhaits, ce qui est déjà un vrai travail en soi. Un particulier ne dispose pas, comme les grosses structures, de techniciens pour l'aider à élaborer ce qu'on appelle le **programme**. Dans les gros chantiers tout y est défini (niveau d'éclairage, type de ventilation, etc.). Un particulier qui commande des travaux n'a souvent que des idées vagues, même sur les surfaces des pièces, ce qui devient rapidement source de problème. Tout ce qui n'est pas défini à l'avance est un risque. Il faut donc essayer de cerner au mieux ce que l'on veut, ce qui est toujours très difficile.

En vertu du Code Civil, un maître d'ouvrage est réputé dépourvu de compétence technique (il ne sait pas, par exemple, comment est construit un mur !). Une fois le programme établi, il peut donc faire appel à un « sachant », **architecte ou maître d'œuvre**, chargé de traduire le programme en un **projet** à l'aide de plans et de croquis avec **descriptif**, pour définir toutes les questions techniques, jusqu'au suivi des travaux afin d'en vérifier la conformité.

L'entrepreneur est chargé d'exécuter les travaux conformément à ce projet. Le descriptif est fondamental, mais dans les travaux privés il fait souvent défaut.

Un devis d'entreprise ne comporte parfois que quelques pages pour une maison entière, voire trois lignes pour une charpente, et le client ignore alors totalement ce qui va en résulter.

Bien souvent, les particuliers sont démunis car dans le meilleur des cas, ils consultent deux ou trois entreprises (c'est l'appel d'offres) mais parfois ils prennent un artisan de leur entourage et le chantier risque de mal finir si cet intervenant n'a pas la technicité et le sérieux attendus.

Les articles *Devenir Maître d'ouvrage*² de la revue *Maisons Paysannes de France* sont très intéressants notamment pour les particuliers qui n'ont pas recours à un architecte, et doivent alors savoir lire un devis.

Des logiques qui se croisent

Ces trois partenaires ont chacun leur logique. Quand on demande à l'entreprise un devis, celle-ci s'engage à fournir un certain travail pour un montant précis. Si ce travail n'est pas déjà bien précisé, on est dans l'inconnu. Or si le prix de revient d'un travail est facile à évaluer *a posteriori*, l'entreprise est souvent dans l'incapacité de connaître par avance le temps et l'énergie à dépenser dans le bâti ancien où les difficultés sont parfois masquées ou imprévisibles. Les entreprises doivent donc prendre des marges, et c'est pourquoi elles sont la plupart du temps très ennuyées pour fournir un devis.

Toutes ces logiques qui se rencontrent se déroulent parfois très mal.

Précision de la commande

Des problèmes surviennent notamment si le descriptif n'est pas suffisamment abouti.

Les éléments clés sont rarement réunis :

- la **bonne définition du programme**, qui se discute avec l'architecte, lors de la formalisation réelle du projet
- la **définition des travaux (le descriptif)**, qui fait parfois défaut alors qu'elle constitue un rôle essentiel de l'architecte avant de démarrer les travaux.

Le rôle de l'entreprise est de faire ce qu'on lui a demandé mais si la commande n'est pas très claire, tout reste flou.

Parmi ces 3 partenaires, il y en un qui n'a pas la compétence technique, c'est le maître d'ouvrage (client). C'est lui qui va quand même à la fin payer, sur avis de l'architecte, s'il y en a un, et aussi réceptionner les travaux (pour constater si les réalisations sont conformes à ce qui avait été demandé).

En cas de problèmes techniques que le maître d'ouvrage (client) est incapable de maîtriser, la jurisprudence estime que les deux « sachants » (architecte et entreprise) doivent se manifester pour signaler qu'un travail envisagé ou exécuté n'est pas conforme à ce qu'il devrait être. C'est là une obligation très importante. Le maître d'ouvrage peut éventuellement prendre une décision pour passer outre, mais en cas de problème (un mur qui s'écroule par exemple) l'architecte peut être mis en responsabilité par le juge s'il avait omis de signaler un fait important.

Choix de l'entreprise

Le choix du type d'entreprise est aussi très important.

Ainsi, le maître d'ouvrage peut faire appel à une entreprise générale ou bien à plusieurs entreprises selon les corps d'état concernés. Avec une entreprise générale, le maître d'ouvrage a un seul partenaire, ce qui peut faciliter sa tâche mais il aura des difficultés à voir si le travail des uns et des autres est réellement bien suivi. Pour assurer la coordination, l'entreprise générale prend une marge sur les autres entreprises (les « majors », souvent connues pour mettre sous le boisseau les sous-traitants, ont tout un arsenal technique et juridique que n'ont pas les petites entreprises).

Si les travaux sont confiés à **plusieurs entreprises**, le processus se déroule tout à fait différemment et peut être beaucoup plus précis, mais le maître d'ouvrage doit savoir ce que fait chaque entreprise et coordonner par exemple le maçon et le charpentier. Si les entreprises ne s'entendent pas bien entre elles, il peut en résulter notamment de gros décalages de délais (elles peuvent alléguer avoir été prévenues trop tard du passage de l'autre corps de métier, etc.).

La coordination du chantier est un point fondamental

En conclusion, la réussite d'un chantier tient à la qualité des partenaires.
Le maître d'ouvrage doit savoir ce qu'il veut.
L'architecte doit traduire dans l'espace et techniquement le projet.
L'entreprise doit maîtriser les techniques.
Rien ne peut remplacer respect et confiance réciproques.

¹ Depuis le 1^{er} mars 2012, c'est la « surface de plancher » qui s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 m 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Jusque-là c'était une autre définition : la SHON, Surface Hors Oeuvre Nette qui incluait l'épaisseur des murs.

² *Devenir maître d'ouvrage* : recueil d'articles disponible au siège de Maisons Paysannes de France (44 pages) (www.maisons.paysannes.org, page Librairie / Recueils techniques par thème)