

DÉFINIR SON PROGRAMME :

LE POINT DE VUE DE L'ARCHITECTE

Isabelle Nadalon et Sophie Bertrand, architectes

La dernière chose à faire pour le maître d'ouvrage (client) est de donner un chèque en blanc à un architecte ou à une entreprise. C'est à coup sûr l'échec programmé.

UNE ÉTAPE INCONTOURNABLE: EXPOSER TOUS SES BESOINS

Le maître d'ouvrage doit impérativement cerner ses besoins, son objectif, ses exigences, ses contraintes, son budget et... son calendrier idéal. Cette étape doit se faire avec le maximum de sérieux.

Deux cas de figure se présentent : soit le client passe par un architecte, soit il commande directement à une entreprise.

L'architecte est en fait le « traducteur » des exigences du client. Si l'on veut que tout se passe bien avec les entreprises, il faut être le plus clair possible. Il ne faut pas craindre la durée des études préalables car plus elles sont fouillées, mieux le chantier sera préparé, plus vite il avancera, et mieux il se passera. Si l'on sacrifie sur ce temps, le chantier est souvent une suite de déconvenues.

Cerner les besoins, être clair dans ses objectifs n'est pas toujours évident. Le maître d'ouvrage a en général un but précis : il veut habiter cette maison en résidence principale ou secondaire, ce qui peut induire des besoins très différents. Mais, attention, il arrive que la future maison de vacances devienne un jour résidence principale ; cette « nuance » demande réflexion car le mode de chauffage notamment ne sera pas le même.

Il faut aussi envisager tout ce qui concerne l'accessibilité aux handicapés, déjà très réglementée pour les maisons neuves qui doivent être accessibles même si le propriétaire ne le souhaite pas. Nous sommes dans une société où l'on prévoit tout, où des précautions extrêmes sont prises. Pour l'instant, le bâti ancien n'y est pas soumis mais on peut imaginer qu'il le sera un jour. Dans la définition du programme, il est bon d'anticiper et de se poser ces questions, dans son propre intérêt, sans même parler de normes.

L'architecte a besoin de ces éléments pour travailler. Il n'a jamais la responsabilité du programme qui doit lui être fourni. Il met en forme architecturalement et techniquement le programme du maître d'ouvrage.

Si le maître d'ouvrage a des contraintes particulières, il est très important qu'il les indique à l'architecte car celles-ci influeront sur la mise en place du chantier (habitabilité d'une partie de la maison pendant que les travaux se poursuivent dans une autre partie par exemple).

L'architecte n'est pas tenu d'expliquer au client les aides possibles mais pour lui être agréable il va l'orienter vers les organismes existants (ANAH, PACT-ARIM, Point Info Energie etc.).

La question des aides est régulièrement posée à l'association *Maisons Paysannes de France* qui s'efforce d'aider au mieux le maître d'ouvrage quand elle est sollicitée en amont.

LES MISSIONS DE L'ARCHITECTE

L'architecte a plusieurs types de missions pouvant aller du plus petit conseil jusqu'à la mission complète.

Dans ses visites-conseils, *Maisons Paysannes de France* tente d'expliquer le rôle de l'architecte qui a aussi sa place dans les petits chantiers. Les missions de l'architecte ont muté ; les plus jeunes acceptent des missions sur des budgets plus limités que n'acceptaient pas les architectes jadis. Les très petits chantiers sont en effet peu rentables car le particulier mobilise parfois longuement un architecte sur des détails mineurs.

Dans une première discussion avec le maître d'ouvrage, l'architecte examine l'enveloppe budgétaire, demande ce qui est attendu de lui et décrit les missions possibles :

- simple diagnostic et définition d'un budget pour un prêt bancaire (puis il reverra le maître d'ouvrage 6 mois plus tard ou non)
- mission allant jusqu'au permis de construire
- mission portant sur toute la description des ouvrages et la négociation avec les entreprises
- suivi du chantier avec réception des travaux.

Le client peut demander à l'architecte de s'arrêter au permis de construire et prendre lui-même en charge le suivi du chantier.

Il existe une brochure très claire de 48 pages publiée par l'Ordre des architectes sur son site Internet. Intitulé *Construire avec un architecte*, ce document détaille toutes les missions de l'architecte et leur coût. Il décrit un cadre général applicable aussi à la rénovation¹.

Un contrat-type proposé pour les travaux sur existant est aussi disponible sur le site de l'Ordre des architectes. Le cahier des clauses générales (17 pages) décrit de façon extrêmement précise les différentes étapes (esquisse de projet, avant-

projet sommaire, avant-projet définitif) et précise ce que l'architecte doit rendre obligatoirement dans chaque mission. Le déroulement est très cadré, sans surprise².

L'Ordre des architectes a pour politique de ne pas mentionner de spécialités dans ses listes, estimant que les architectes sont censés savoir répondre à tout type de demande. Il convient néanmoins de bien choisir son architecte, tout comme son artisan, et d'en rencontrer plusieurs pour juger de leur intérêt pour le bâti ancien. Le CAUE de l'Allier a édité un répertoire de tous les architectes, avec un descriptif d'une page par architecte présentant les projets réalisés (pas d'équivalent en Limousin). Un ouvrage à lire à ce stade : *Bien choisir son architecte*³.

L'architecte n'a pas le droit d'imposer des entreprises mais peut en proposer. L'idéal est que les entreprises aient l'habitude de travailler ensemble.

Mais comment un maître d'ouvrage « non sachant » peut-il définir son programme ?

Le particulier saura sans doute décrire le résultat voulu mais pas toutes les solutions possibles et risquera aussi d'oublier certains éléments clés.

Un nouveau contrat-type mis en ligne par l'Ordre des architectes pour les maisons individuelles est assorti d'une fiche programme qui guide le travail préparatoire du maître d'ouvrage sur des points précis. Même s'il porte sur les constructions neuves, ce document peut servir de checklist pour des points concernant aussi le bâti ancien⁴.

Le maître d'ouvrage ne devra pas omettre certains autres volets liés à ses attentes par rapport à la lumière et à son mode de vie (rythme d'utilisation de la maison, futurs habitants, ambiance, inventaire des meubles à loger...).

En amont de la mission complète, l'architecte peut aussi aider le maître d'ouvrage dans cette phase par une aide à la programmation ou une assistance à la maîtrise d'ouvrage. Les collectivités publiques font souvent appel à un architecte à ce stade.

Si le maître d'ouvrage élabore tout seul son programme, sans se faire aider de l'architecte, ce dernier pourra cependant être très critique au départ et soulever les questions que le maître d'ouvrage ne s'était pas posées (« Faut-il vraiment mettre le séjour plein nord ? »). Au moment de la mise en forme et de la réalisation des dessins, il pourra constater par exemple qu'une chambre est difficile d'accès ou qu'il manque un escalier. Le maître d'ouvrage rectifiera alors un peu son programme pour que l'architecte réalise une mise en forme qui lui convienne. Il y doit y avoir un **dialogue constant** entre l'architecte et son client.

Le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre (l'architecte) doivent former un **binôme** pendant toute la mission, y compris au moment du chantier. **Le maître**

d'ouvrage est un intervenant actif. Il ne doit pas être passif et imaginer qu'il commandera une maison comme une voiture et que tout le reste sera l'affaire de l'architecte. Il doit être régulièrement présent lors du suivi hebdomadaire du chantier. Il s'agit là pour le maître d'ouvrage d'un travail à part entière dont il n'est pas forcément conscient au départ. **L'architecte a besoin de son maître d'ouvrage**, c'est un point essentiel.

Il est une nécessité impérative pour tous les acteurs d'un chantier, celle de **parler le même langage**. Si le maître d'ouvrage n'a aucune notion du vocabulaire de base utilisé dans la construction, il aura tout intérêt à avoir comme livres de chevet quelques ouvrages de vulgarisation terminologiques très bien faits⁵.

Il peut exister une réticence de la part du maître d'ouvrage qui a peur d'être dessaisi de ses goûts et de ses choix par un architecte qui pourrait lui imposer les tendances à la mode. Le dialogue est parfois difficile. C'est là tout l'art de l'architecte. On peut citer aussi, aux deux extrêmes, le cas du maître d'ouvrage qui demande à l'architecte de réaliser une oeuvre pour lui et celui du client qui n'a aucune sensibilité, ne prend aucune décision et qui demande à l'architecte de faire tous les choix à sa place, jusqu'aux couleurs.

Le descriptif viendra plus tard, après un long processus d'esquisse, d'avant-projet sommaire, de projet. C'est au moment où l'on sait comment on va réellement construire que l'architecte se met à décrire dans le plus grand détail tout ce qui est demandé par corps de métier.

L'architecte **n'est cependant pas tenu de faire du quantitatif**. C'est aux entreprises de faire leurs propres métrés grâce aux plans cotés de l'architecte (ce qui n'interdit pas à ce dernier de faire des évaluations grossières pour vérifier les devis). Mais les entreprises se plaignent souvent de devoir faire des évaluations quantitatives pour des devis gratuits, et estiment que les clients devraient modérer les demandes à ce niveau dans la mesure où ils ne sont pas prêts à payer les devis. L'architecte peut conseiller au client de lui confier l'évaluation quantitative, ce qui sera une mission complémentaire payante (non incluse dans la mission de base) et qui permettra de comparer des devis exactement comparables et d'optimiser les étapes suivantes.

Concernant **l'obligation d'avoir recours à un architecte** à partir de 170 m² habitables, elle ne concerne que la mission de conception qui va jusqu'au permis de construire ou la déclaration de travaux. Ensuite, le maître d'ouvrage n'est pas obligé de continuer avec cet architecte. En cas d'extension, la surface retenue aux termes de cette loi se calcule en ajoutant la nouvelle surface habitable créée à l'existant. Même si l'on ne fait pas de travaux dans l'existant, il faut passer par la signature d'un architecte pour la conception du projet d'extension (mais pas pour la réalisation). L'architecte aimerait parfois bien savoir ce qu'a donné le projet qu'il a conçu lorsqu'il n'a pas la mission de suivi des travaux !

Le mode de **calcul des surfaces** a été modifié afin de ne plus prendre en compte l'épaisseur des murs et de ne pas pénaliser la surisolation (les normes d'isolation donnent lieu à des murs beaucoup plus épais). Depuis le 1^{er} mars 2012, les surfaces hors oeuvre brute et nette (SHON et SHOB) ont laissé la place à la « surface de plancher ».⁶ Cette nouvelle règle apparaît comme une avancée parce que les principes sont plus simples et assez clairs et que le bâti ancien est mieux pris en compte avec ses murs épais.

Le calendrier idéal. C'est le point crucial. L'architecte ne doit jamais laisser croire qu'on va construire une maison en quelques mois. Il doit dire la vérité par rapport à son vécu. Quand le client est averti par avance, il accepte mieux les délais. Un chantier peut durer jusqu'à deux ans dans certains cas particuliers où les corps de métier sont doublés (par exemple si les techniques d'écoconstruction ne sont pas connues de tous les artisans).

Les plannings sont sans arrêt retravaillés, même si l'architecte a pris en compte dès le départ les intempéries, les vacances scolaires, etc.

L'architecte n'a pas d'engagement de livrer « clés en main », contrairement au pavillonneur. Il s'engage sur un montant de travaux qui doit pas exploser au risque de perdre sa crédibilité. Il essaie d'être le plus raisonnable possible pour les délais mais si ceux-ci sont dépassés, il ne peut pas être attaqué contractuellement.

CALCUL DES HONORAIRE: PAS TOUJOURS UN POURCENTAGE

Depuis des décennies, le calcul était un pourcentage basé le principe des assurances qui fonctionnent sur cette base. C'est une approche facile. Pour une mission complète, ce chiffre peut aller de 8 à 18% selon le montant des travaux et la localisation géographique (en raison des variations du pouvoir d'achat qui vont avec). Plus le montant des travaux est petit, plus le pourcentage est élevé (un architecte peut être à 5% pour 10 000 m² de bureaux mais il sera à 20% pour 30 m²). Ce mode de calcul paraît parfois injuste au maître d'ouvrage mais sur un très petit chantier l'architecte ne gagne pas sa vie.

De plus en plus, le calcul est fait au temps estimé. Il peut y avoir un avenant si le programme change en cours de chantier par exemple, ce que le client peut comprendre. Ce système est plus souple pour le client s'il estime avoir moins besoin de conseils que quelqu'un d'autre. L'ordre des architectes met à disposition des outils pour aider les architectes à faire un devis comme les artisans, avant le contrat. Il s'agit d'un forfait fixe, l'architecte ne doit pas se tromper. L'architecte n'a pas les mêmes frais selon qu'il travaille en agence, avec des dessinateurs et des secrétaires, ou qu'il travaille seul, en libéral. Le coût horaire doit donc être évalué au plus juste et il faut ensuite calculer le temps qui sera passé. Les deux parties s'y retrouvent, tout est détaillé pour le client. Dans chaque mission, chaque action est détaillée et quantifiée avec précision (reprographie, essence...). C'est un

gros travail pour l'architecte mais il se rapproche d'un juste prix, alors qu'avec le calcul au pourcentage, son travail était parfois sous-évalué.

L'architecte a trois entrées possibles pour ce calcul :

- sa référence aux projets déjà réalisés
- le pourcentage
- le temps à passer

Autres lectures vivement recommandées : voir ci-après⁷

¹ A lire : *Construire avec un architecte*

Brochure très complète éditée par l'ordre des architectes. Disponible sur le site Internet de l'Ordre : <http://www.architectes.org/actualites/nouvelle-publication-ab-construire-avec-un-architecte-bb/?searchterm=construire%20avec%20un%20architecte>

Présentation extraite de ce site :

Le Conseil national de l'Ordre publie un nouvel ouvrage intitulé « [Construire avec un architecte](#) » destiné aux clients des architectes, notamment les particuliers souhaitant faire construire leur logement. Cette publication sera diffusée largement pour présenter le rôle de l'architecte, répondre aux questions pratiques des maîtres d'ouvrage et simplifier le recours à un architecte.

Elle comporte une première **partie informative** traitant les sujets suivants :

- En introduction, le lien entre architecture et développement durable
 - Le rôle de l'architecte, son champ d'intervention, ses missions, etc.
 - Les garanties offertes par l'architecte : garanties de compétence, d'éthique, contractuelle et professionnelles
 - Les conditions du recours obligatoire à un architecte
 - Le coût d'un architecte
 - 12 idées reçues sur les architectes : une interview de Lionel Dunet, président du Conseil national de l'Ordre
- Elle comporte ensuite une seconde **partie pratique** qui aborde :
- Le détail des phases du projet, de l'exploration à la réception des travaux et à la clôture des comptes
 - Les Outils pour la maison individuelle : guide, méthodes et documents types
 - La commande publique
 - La Charte d'engagement des architectes en faveur du développement durable
 - La notice de développement durable destinée à être annexée au dossier de demande de permis de construire
 - Des adresses utiles

² Télécharger le contrat-type d'architecte sur le site de l'Ordre des architectes : <http://www.architectes.org/outils-et-documents/les-contrats-types/outils-et-documents/les-contrats-types/les-contrats-types-a-telecharger-fr-angl/contrats-pour-travaux-sur-existants>

³ A recommander : *Bien choisir son architecte* de Benoît Moriceau, Editions Fleurus

⁴ Se référer notamment aux éléments de programmation énumérés (niveau de prestation attendu, matériaux souhaités, agencement intérieur souhaité, nombre de pièces, surface, etc.) : <http://www.architectes.org/outils-et-documents/les-contrats-types/les-contrats-types-a-telecharger-fr-angl/contrat-pour-maisons-individuelles>

⁵ On trouvera le vocabulaire de base nécessaire dans les ouvrages suivants :

- *Les Dicobat* (le grand, le petit ou le mini), éditions Arcature
- *Les mots de la Maison* – 2 volumes : L'intérieur, L'extérieur. Éditions AAM (se trouve encore en occasion)
- *La maison de A à Z, Vocabulaire de la construction*. Édition Alternatives
- *Vocabulaire illustré de la construction*. Michel Paulin, Éditions Le Moniteur

⁶ Voir la notice du CAUE de la Haute-Vienne sur le nouveau mode de calcul des surfaces (depuis mars 2012), accessible sur site de *Maisons Paysannes de France en Limousin* : mpflimousin.free.fr/pdf/noticesurfaceplanch-def.pdf

⁷ Pour en savoir davantage :

- Dossier « *Un architecte pour quoi faire ?* », numéro 185 de la revue *Maisons Paysannes de France*
- *J'attends une maison*, François Desombre. Éditions de la Pierre Verte. Cet ouvrage de 600 pages, très bien fait et très vivant, explique en quoi il ne faut pas se désintéresser du projet. Il comporte un répertoire d'architectes, d'artisans et de fournisseurs par région, avec options, vérifié sérieusement tous les ans.
- *La maison sur mesure*, Dominique Rabin. Éditions Le Moniteur (assez technique)