

Amélioration du cadre de vie, nécessité de redistribution fonctionnelle d'un appartement, optimisation des surfaces et des volumes habitables, objectif d'une rentabilité locative maximisée, autant de motifs qui peuvent conduire le propriétaire d'un logement à engager des travaux.

Ce qu'il faut savoir, qu'on ait, ou non, recours à un maître d'œuvre qualifié pour la réalisation de travaux de rénovation.

Rénover avec ou sans maître d'œuvre

Conseils pratiques

par Jacques-Antoine Louria, Architecture Intérieure

1 RECOURS DIRECT À UN ENTREPRENEUR : QUELLES PRÉCAUTIONS ?

Lorsque les travaux portent sur une rénovation simple de l'existant, assortie d'une éventuelle remise aux normes des seules parties privatives (sans intervention sur la structure porteuse d'un immeuble), la plupart des propriétaires s'adressent souvent directement à un entrepreneur.

Dans ce cas, ils devront veiller à :

- préciser leurs attentes et s'assurer, en amont, de la conformité des travaux projetés avec le règlement de copropriété ;
- saisir le syndic de l'immeuble de toute demande de raccordement sur les réseaux d'adductions ou d'évacuation d'eaux et de chauffage de l'immeuble (si parties communes) ;
- faire établir, selon la nature des travaux engagés, des états des lieux contradictoires avant travaux avec les voisins ;
- s'assurer préalablement de l'adéquation et de l'actualisation de leur(s) couverture(s) d'assurance professionnelle avec les travaux programmés et de leur qualification professionnelle éventuelle (OPQCB...) ;
- se prémunir contre tout risque personnel légal potentiel, notamment en demandant la production d'une attestation sur l'honneur de la ou des entreprises intervenantes (voir modèle dans la Revue de l'Habitat de février 2010, p. 23) et en communiquant aux entreprises retenues d'éventuels diagnostics importants (« plomb », « amiante »), en sorte de ne pas exposer les différents intervenants du chantier ou/et les locataires à des risques non identifiés et qui seraient pénalement opposables au propriétaire... ;
- demander à visiter quelques chantiers du même ordre effectués par les entreprises consultées.

2 RECOURS À UN MAÎTRE D'OEUVRE : DES PRESTATIONS QUI PEUVENT ÊTRE GRADUÉES

Sauf en cas d'obligation légale (intervention sur la structure de l'immeuble, travaux soumis à demandes d'autorisations administratives préalables...), les propriétaires qui engagent des travaux de rénovation hésitent souvent, pour des raisons financières, à consulter un maître d'œuvre qualifié (architecte, architecte d'intérieur, notamment). Pourtant, contrairement aux idées reçues, l'intervention et l'arbitrage de ce professionnel permettra d'obtenir, avec des prestations souvent supérieures, une diminution non négligeable du coût définitif des travaux envisagés.

En effet, architectes et architectes d'intérieur ont reçu une formation qui leur permet d'appréhender toutes les potentialités d'un bien : leurs conseils, leurs idées et leur savoir-faire se révèlent souvent très rentables en terme de valorisation de patrimoine. De plus, leurs honoraires seront largement compensés par les économies qu'ils feront réaliser dans le cadre d'un appel d'offres ou d'une négociation de gré à gré des marchés de travaux.

Enfin, rien n'interdit à un propriétaire de limiter la mission confiée à un maître d'œuvre. Elle peut être ajustée à différentes phases de l'étude, notamment celles de la conception et de l'appel d'offre.

► **Nombre de professionnels, pour répondre aux attentes des propriétaires, ont choisi de décomposer leurs missions.**

Leurs offres de services s'articulent en prestations graduées. Elles débutent par la simple mission de conseil et s'achèvent par la direction de chantier jusqu'à la levée des réserves, devenant ainsi financièrement accessibles au plus grand nombre.

Mots Clés

- Rénovation d'un logement
- Maître d'œuvre

Que faut-il éviter en cas de budget « serré » ?

- Employer une main d'œuvre non déclarée (interdit et dangereux).
- Faire l'impasse sur les précautions préalables à prendre de vérification de qualification et d'assurances des professionnels choisis.
- Confier les travaux à des entreprises séparées lorsque le chantier est petit et les délais courts.
- Confier les travaux à l'entreprise moins-disante si les écarts entre les différentes offres soumises sont importants et pour des prestations identiques.
- Faire appel à un ensemblier (conception/réalisation/équipement/mobilier...) « clé en main ».
- Faire appel à un intervenant cosmétique autodidacte (« Home stager »).

Certaines de leurs prestations sont parfois proposées à la vacation (horaire, demi-journée, journée), réglables immédiatement, ou effectuelles selon un montant forfaitaire contractuel raisonnable.

• **Les grandes lignes d'un projet d'aménagement se déterminent au stade de l'avant projet sommaire** (APS) dont les plans sont généralement établis à 2 cm/m. C'est pourquoi, il est opportun de consulter un architecte ou un architecte d'intérieur en amont d'un projet. Son intervention tardive peut générer des travaux modificatifs qui, validés en cours de chantier et réalisés dans la hâte, risqueraient d'entraîner des surcoûts difficilement négociables avec l'entreprise et dont le financement pourrait poser problème. Dans la redistribution partielle ou totale d'un appartement, notamment pour les petites surfaces, faute de pouvoir pousser les murs porteurs ou les mitoyens, fonctionnalité, esthétique et confort sont soumis à arbitrage et souvent affaires de quelques centimètres. Une étude bien conçue les appréhendera dès cette étape. Arrêtée à ce stade et établie sur une base de prestations standard, elle pourra servir de base de négociation entre un client et son entrepreneur. Libre ensuite au propriétaire de reconsidérer avec ce dernier certaines

prestations selon ses moyens et ses exigences, ou de prolonger la mission confiée à son maître d'œuvre.

• **Au delà de l'avant-projet sommaire, les missions se succèdent ainsi :** avant-projet détaillé (APD) avec descriptif précis des travaux et plans des zones considérées à reprendre à 5 cm/m, appel d'offres / 2 ou 3 entreprises, puis projet définitif finalisé, assistance à la négociation et à la passation des marchés, établissement des ordres de services, direction et surveillance régulière du chantier incluant la rédaction et la communication éventuelles de comptes rendus hebdomadaires, contrôle et validation des situations de travaux avant transmission pour règlement, réception des travaux, décomptes définitifs... jusqu'à la levée des réserves. Enfin, levée des garanties (généralement égales à 5 % des marchés et libérables 1 à 2 mois après la levée des réserves).

Quelles précautions prendre lorsque l'on décide de faire appel à un architecte, un architecte d'intérieur ou un maître d'œuvre agréé ?

Sensiblement les mêmes que celles énumérées dans la page précédente. Quels sont ses diplômes ou ses agréments ? Quelle compagnie assure sa couverture d'assurance (le plus souvent la MAF, sa filiale EUROMAF, la SMABTP ou autres...) pour quels travaux et pour quels montants ? A-t-il des références (clients, programmes, plans de projets et photos de réalisations) ? Quelle est son expérience ? Est-il éventuellement inscrit à un Ordre Professionnel ? Quelles démarches seraient à accomplir avant travaux ? Quelles assurances exigerait-il des entreprises consultées ? Quelles sont les entreprises avec lesquelles il a déjà travaillé et qu'il recommanderait ? A-t-il fait preuve d'écoute et compris vos attentes ? Ses conseils ont-ils parus argumentés, ses idées bonnes ? Vous inspire-t-il confiance ? Un projet réussi résulte d'une bonne entente entre un maître d'ouvrage (le propriétaire) et son maître d'œuvre. En tout état de cause, ce projet restant celui du propriétaire du bien, il est naturel qu'en cas d'un différend sur une décision à valider (choix des matériaux ou des couleurs par exemple, arbitrage sur un aménagement...), le maître d'œuvre, sa mission de conseil remplie, sache s'effacer pour respecter les directives du maître d'ouvrage. ●

Adresse utile

- Louria Architecture Intérieure
3, rue Villedo
75001 Paris
Tél. 09 50 04 74 37



LA CHAMBRE DES PROPRIÉTAIRES UNPI Paris - Ile de France



COMMUNIQUÉ

Comme plus de 2000 de nos adhérents, vous souhaitez, vous aussi, recevoir la lettre mensuelle électronique flash de La Chambre des Propriétaires UNPI Paris-Ile de France ?

Pour cela, une simple démarche : communiquer votre adresse mail à sfernandes@chdp.asso.fr