

MAF

informations

LA MAF ET VOUS

*vous emmène
en Occitanie*

Thomas Brassat, architecte
& David Haggai, ingénieur **P-8**

VOS ASSURANCES MAF

Dommmages-ouvrage

L'assurance des maîtres
d'ouvrage qui protège aussi
les maîtres d'œuvre **P-18**

CHANTIER MAUDIT

Justin Pépin

Le roi des pratiques
à ne pas suivre

P-22

ENQUÊTE **P-12**

JUIN 2021 / n°100

Architectes & bureaux d'études :
**COMMENT ÉVITER
LES COUACS ?**

MAF

Mutuelle
des Architectes
Français
assurances

VOUS AVEZ L'AUDACE. NOUS AVONS L'ASSURANCE.

Sommaire

P- **5**

LA MAF DÉCHIFFRÉE *anniversaire*

Avril 1990, lancement
de *MAF Flash*



P- **6**

LES ACTUS DE LA MAF

Assemblée générale,
MAF Contact, e-RDV MAF ...
Retrouvez toute l'activité
de la MAF !

P- **8**

LA MAF ET VOUS *vous emmène en Occitanie*

avec Thomas Brassat,
architecte
& David Haggai,
ingénieur

P- **12**

ENQUÊTE *maîtrise d'œuvre*

Architectes & bureaux d'études : comment
éviter les couacs ? La complexité croissante
des opérations de construction de bâtiments
nécessite désormais un process bien rodé entre
acteurs de la maîtrise d'œuvre.



P- **18**

VOS ASSURANCES MAF *assurance dommages-ouvrage*

L'assurance des
maîtres d'ouvrage
qui protège aussi les
maîtres d'œuvre.

P- **20**

COUP DE POUCE *boîte à outils chantiers*

La marche à suivre
pour bien implanter
le bâtiment.



P- **22**

CHANTIER MAUDIT *Justin Pépin*

Il est le roi des pratiques
à ne pas suivre,
découvrez les aventures de Justin !

P- **23**

AGENDA *rendez-vous MAF*

La page pratique pour ne manquer
aucun événement.





édito TOUS MAF

Depuis maintenant plus d'un an et les premiers jours de ce qui deviendra, plus tard, le « premier » confinement, la MAF, toujours aussi engagée aux côtés des architectes et des concepteurs, a fortement mobilisé ses moyens humains et financiers.

S'engager c'est d'abord soutenir. En décalant le paiement des échéances de cotisation, nous voulions vous permettre de vous concentrer sur la gestion de la situation.

La MAF a ainsi été la première société d'assurance du marché français à le mettre en œuvre, au prix d'un effort de trésorerie qui s'élève à 65 millions d'euros. S'engager, c'est aussi accompagner. Nos webinaires ont été très appréciés, comme en témoignent les 3 500 participants de mai à décembre 2020. La FAQ spéciale COVID et ses réponses pratiques ont également été très plébiscitées.



Espace adhérent

Ce symbole vous indique que vous pouvez retrouver toutes les informations complémentaires sur votre espace adhérent.

Et puisqu'il a fallu apprendre à vivre avec l'épidémie, la MAF a poursuivi ses initiatives afin de vous offrir un service de qualité. Je pense notamment au nouvel espace adhérent qui facilite toutes vos démarches en ligne, à l'équipe MAF Contact qui fluidifie la prise en charge de vos appels téléphoniques, au pôle « Ouverture » qui vous accompagne en cas de sinistre, mais aussi à la signature électronique ou au paiement par carte bancaire...

L'offre de services s'est aussi enrichie grâce à la montée en puissance progressive de l'assistance à la contractualisation qui propose de relire vos contrats de maîtrise d'œuvre avant signature, afin de déjouer les pièges qui peuvent s'y cacher en les épurant des clauses « toxiques ». Ce service inédit et unique en France est actuellement en phase pilote sur un secteur géographique délimité.

C'est tout cela être l'assureur de la maîtrise d'œuvre : s'adapter à l'inédit, être proche de ses adhérents et anticiper l'avenir.

Construite pour les architectes il y a 90 ans, l'offre MAF se décline depuis déjà plus de 50 ans à chacun des acteurs de la maîtrise d'œuvre : ingénieurs, bureaux d'études techniques, économistes de la construction, architectes d'intérieurs, paysagistes... Une vision fédératrice qui porte en elle la conviction que les concepteurs seront toujours plus forts s'ils sont solidaires !

Tout cela, j'aimerais pouvoir vous le dire à l'occasion de nos « Rendez-Vous de la MAF » organisés aux quatre coins de l'Hexagone.

Mais en attendant la possibilité de vous y convier à nouveau, je me contente de ces lignes qui inaugurent une toute nouvelle mouture de votre MAF Informations : là encore, un service d'information et de partage, repensé pour vous. Je vous souhaite une bonne lecture.

**Jean-Claude
Martinez,
architecte
et président
de la MAF**

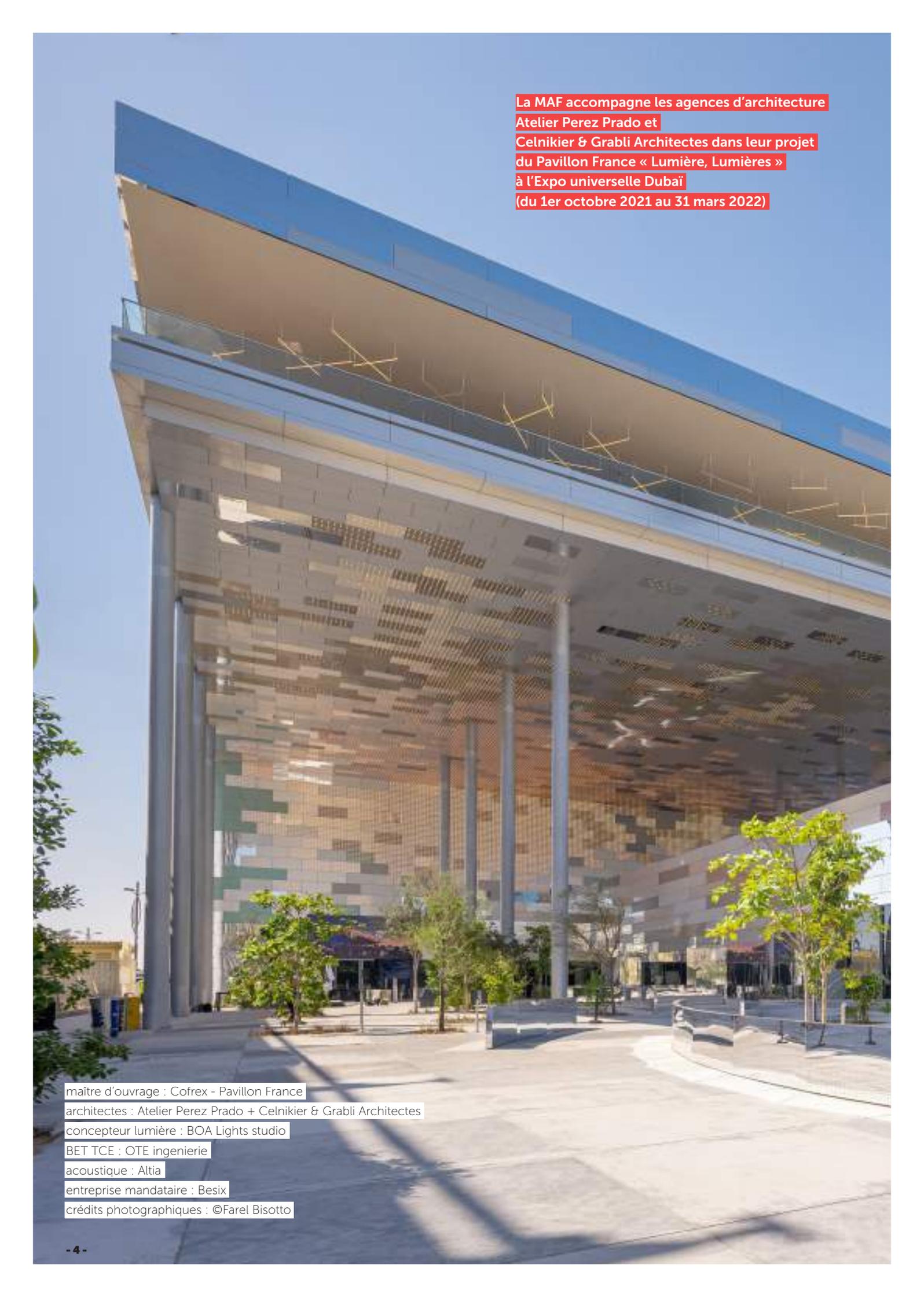
Mutuelle des Architectes Français assurances. Entreprise régie par le code des assurances. Société d'assurance mutuelle à cotisations variables. 189, boulevard Malesherbes, 75856 Paris Cedex 17 - Tél. : 01 53 70 30 00 - Fax : 01 53 70 32 10 - maf.fr - ISSN : 1953-07-06. **Directeur de la publication :** Vincent Malandain - **Réalisation :** MAF : direction communication et marketing - Direction Artistique : Here We Are - Rédaction : Dominique Errard - Contributeur : LiMo Conception - Conception : Marlène Chevalier - **Impression :** imprimé par Grafik Plus à 31 250 exemplaires **Image couverture :** Restructuration du Carré Michelet de la Défense lauréat du trophée Eiffel par Cro&Co architectes © Hugo Hebrard - **Crédits photo :** © Ecliptique - Laurent Thion (pages 2, 3, 16, 18, 21, 24), © Hugo Hebrard (pages 2, 12, 14, 15 et 16), © iStock (pages 5), © Architectes de l'Urgence (page 6) © Architecture & Technique (pages 8, 10, 11), © Occinergy (page 9) © Archives personnelles Dominique Errard (page 13), © MAF (pages 6, 13, 16, 23), © Sogeti-ingénierie (page 16), © Romain Foucque (page 16)

P- **24**

**INTERVIEW
à la MAF,
que fait...**

Valentine Riou,
Actuaire





La MAF accompagne les agences d'architecture
Atelier Perez Prado et
Celnikier & Grabli Architectes dans leur projet
du Pavillon France « Lumière, Lumières »
à l'Expo universelle Dubaï
(du 1er octobre 2021 au 31 mars 2022)

maître d'ouvrage : Cofrex - Pavillon France
architectes : Atelier Perez Prado + Celnikier & Grabli Architectes
concepteur lumière : BOA Lights studio
BET TCE : OTE ingenierie
acoustique : Altia
entreprise mandataire : Besix
crédits photographiques : ©Farel Bisotto

anniversaire

1990

PREMIÈRE ÉDITION !

100. Le MAF Informations que vous tenez entre vos mains est le 100^{ème} numéro d'une parution lancée en 1990. D'abord appelée *MAF Flash* avant que *Flash MAF* ne lui soit préféré, l'édition est, depuis plus de 30 ans, le témoin de son époque et de ses mutations autant qu'une tribune unique pour distiller conseils et prévention.



Le MAF Informations bénéficie d'une rénovation totale. Graphiquement, les pages arborent une nouvelle maquette qui libère le contenu et offre de belles respirations visuelles. Le rubriquage s'affirme et facilite la lecture. Si les dossiers de fond continuent de donner la parole aux experts MAF, de nouveaux intervenants apparaissent. C'est le cas de Justin Pépin, un concepteur plein de bonnes volontés mais toujours confronté aux situations les plus épineuses. C'est aussi celui des collaborateurs de la MAF : dans ce numéro, Valentine Riou explique son travail à l'actuariat et l'importance de celui-ci pour la Mutuelle. Dans cette nouvelle mouture, la plus grande des nouveautés, c'est vous. Désormais, chaque édition du MAF Informations vous donnera la parole. Thomas Brassat, architecte, et David Haggai, ingénieur ouvrent le bal : ensemble, ils partagent leurs visions du projet et insistent sur la nécessaire solidarité de la maîtrise d'œuvre.

C'est aussi ça le nouveau MAF Informations. En mettant en avant les concepteurs de tous horizons, il se fait le relai de notre engagement : être l'assureur de toute la maîtrise d'œuvre. Ce n'est pas une nouveauté, aux côtés des architectes, ingénieurs, économistes, paysagistes ou urbanistes trouvent en la MAF, depuis plus de 50 ans, un assureur spécialisé qui les comprend.

Assemblée générale 2021 : cette année, la MAF est partenaire de la Fondation des Architectes de l'Urgence et soutient son action grâce à vos votes



Le conseil d'administration de votre mutuelle a décidé de proposer aux adhérents de soutenir la Fondation des Architectes de l'Urgence (FAU). Ainsi, sur le site de vote de l'assemblée générale, vous pourrez, si vous le souhaitez, activer le versement de 3 euros par la MAF à cette fondation. La MAF entend de la sorte soutenir les architectes qui apportent conseils et assistance aux populations éprouvées par des catastrophes naturelles, technologiques ou humaines. Pour voter et retrouver toutes les informations et modalités, rendez-vous sur votre espace adhérent. *L'assemblée générale mixte 2021 est convoquée le mercredi 2 juin 2021 à 15 h 00. Compte tenu du contexte sanitaire, elle se tiendra à huis clos.*

 Espace adhérent

MAF CONTACT : LE NUMÉRO À PRIVILÉGIER POUR VOS APPELS TÉLÉPHONIQUES

Afin de prendre en charge vos demandes et de vous offrir une qualité de service sans cesse optimisée, la MAF a déployé une nouvelle équipe dédiée à l'accueil téléphonique (qui répond à un besoin formulé à l'occasion du baromètre de la relation client réalisé en février 2019). Ces cinq collaborateurs ont une mission : vous apporter une réponse dans les plus brefs délais ou faire le lien avec un expert de la direction concernée. N'hésitez pas à appeler MAF Contact au 01 53 70 30 00 (du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 18 h 30) et depuis le site www.maf.fr/nous-contacter

e-RDV MAF : la MAF s'invite à l'agence !



Le contexte sanitaire a imposé une logique nouvelle : si les adhérents ne pouvaient plus se déplacer, c'est la MAF qui allait s'inviter chez eux grâce au digital. C'est ainsi que les Rendez-vous de la MAF sont devenus des e-RDVMAF auxquels 3 507 adhérents ont participé en 2020.

L'aventure continue : depuis janvier 2021, plus de 3 500 adhérents ont assisté aux webinaires proposés deux fois par mois.

Le programme complet est à retrouver sur le site www.maf.fr/liste-evenements.

Paiement par carte bancaire et signature électronique : du nouveau dans votre espace adhérent

Point de contact essentiel entre vous et la MAF, votre espace adhérent évolue en permanence pour devenir un portail unique vers l'ensemble de vos services. Parmi les dernières nouveautés, la signature électronique : actuellement dédiée à la lettre financière, son déploiement sera progressif sur l'ensemble des documents qui vous lient à la MAF. Par ailleurs, le règlement par carte bancaire (Visa ou Mastercard) vous permet désormais de vous acquitter en ligne de vos cotisations d'un montant inférieur ou égal à 1 000 euros. Cette facilité de paiement sécurisé raccourcit les délais de traitement pour une prise en charge

 Espace adhérent

COVID 19 : UNE PROTECTION OFFERTE POUR VOUS ET VOS SALARIÉS

En avril 2020, la MAF a souscrit un contrat qui prévoit des garanties d'assistance pour le compte de ses adhérents et de leurs salariés touchés par la Covid 19, et des indemnités financières en cas d'hospitalisation.

Ce dispositif reste nécessaire au regard du contexte actuel. De nouvelles garanties ont donc été souscrites par la MAF pour toute l'année 2021. Elles sont valables pour les adhérents et leurs salariés. Vous en trouverez le détail et les modalités pratiques sur votre espace adhérent.

CONTRIBUEZ À LA PROCHAINE ÉDITION DU MAF INFORMATIONS

Le *MAF Informations* se nourrit de votre quotidien et de son contenu afin de vous apporter un condensé de bonnes pratiques et de conseils qui protègent votre activité. Vous souhaitez partager une expérience ? Alerter sur un risque professionnel que vous avez identifié ? Suggérer une thématique ou des contenus que vous aimeriez retrouver ?

Écrivez-nous à
communication@maf.fr.

L'équipe de rédaction
vous recontactera
pour échanger avec vous.

Siège de la MAF



architecte

THOMAS BRASSAT

Architecture & Technique



Lorsque Thomas Brassat parle d'architecture, il parle d'esthétique, un peu, et de technique, beaucoup. Un discours à l'image de son parcours qui le conduit vers le génie civil avant qu'il ne découvre l'architecture : « Quand je dessine quelque chose, je sais comment ça tient. » De ses projets dans les restaurants et bars toulousains aux bâtiments conçus pour les entreprises de l'aérospatiale, il se fixe un cap : allier fonctionnalité et élégance.

ajoutée la perte drastique d'efficacité qu'il a impliquée...

Vous n'êtes pas le premier architecte à évoquer la difficile adaptation de la profession au télétravail...

Nos métiers sont faits de rencontres, de dessins, de partage et d'échanges ! Tout cela est impossible, ou très compliqué, lorsque nous sommes confinés. L'autre problème réside dans l'équipement. Nos logiciels requièrent des machines puissantes et une bande passante conséquente.

Deux raisons qui, conjuguées, nous ont fait perdre beaucoup de temps.

Comment voyez-vous l'année 2021 ?

Paradoxalement, excellente ! Les temps de passage actuels nous indiquent une augmentation de 40 % de notre chiffre d'affaires par rapport à 2020.

[suite de l'article en p. 10](#)



Le premier confinement nous a pliés... »

Vous êtes cofondateur et dirigeant de l'agence Architecture & Technique, basée à Toulouse.

Absolument ! Nous sommes 15 collaborateurs, dont 8 architectes. Nous occupons notre temps entre la réalisation de bâtiments d'activité et de logements. Des typologies différentes qui nous permettent de nous confronter à tous types de maîtres d'ouvrage et de contraintes.

Quel bilan tirez-vous de l'année 2020 ?

Décevant, forcément. Avec un résultat inférieur de 10 % à ce qui était initialement prévu, nous sauvons les meubles mais mettons fin à une dynamique de croissance à deux chiffres installée depuis huit ans.

Parce qu'il nous a fait perdre deux gros projets, le premier confinement a été le plus terrible. À cela s'est

bureau d'études technique

DAVID HAGGAI

Occinergy

Lorsque David Haggai répond, le doute ne subsiste pas longtemps. Entre un accent qui chante, des métaphores tout droit sorties de l'ovale et une structure qui s'appelle Occinergy, nous voilà à Toulouse ! Cet ingénieur est à la tête du bureau d'études techniques qu'il a créé en 2007. Habitué des projets résidentiels et tertiaires, souvent sollicité sur d'autres domaines, il se nourrit de la « diversité ».



C'est dans l'intérêt de la maîtrise d'œuvre d'être unie face aux autres acteurs du projet. »



900 m² de bureaux à Toulouse

livraison juillet 2020

Agence Architecture & Technique

Vous êtes à la tête d'un bureau d'études thermiques, énergies, environnement et fluides.

C'est ça ! Notre expertise nous conduit à accompagner le client dans les différents choix qui s'offrent à lui. Nous menons des études comparatives qui permettent de définir la meilleure typologie de solutions en fonction des objectifs : optimisation technique et économique, performance énergétique, maintenance du bâtiment...

De fait, votre périmètre d'intervention a un impact direct sur le travail de l'architecte !

Oui, et c'est une réflexion que nous menons conjointement. Je viens d'évoquer le conseil que l'on apporte au client. L'autre aspect de notre intervention est davantage technique.

Les choix et les orientations ont des conséquences qui se traduisent en cahier des charges. Passages de réseaux, organisation des locaux techniques... Notre capacité à partager ces impératifs avec

[suite de l'article en p. 11](#)



Agence Architecture & Technique

Difficile de l'expliquer ou de comprendre quoi que ce soit en ce moment, mais je vois tout de même plusieurs facteurs. Je crois qu'après une année calme les entreprises se remettent à investir.

Il me semble aussi que notre mobilisation de l'an passé porte ses fruits : stressé par la baisse d'activité, j'ai redoublé d'énergie pour gagner de nouveaux projets. L'heure est venue de les réaliser !

Prévoyez-vous de recruter pour faire face à la croissance de votre activité ?

C'est là le dilemme que mes confrères connaissent aussi bien que moi : embaucher des collaborateurs pour faire face à un surplus d'activité, qu'il faudra ensuite alimenter en projets et payer, ou bien augmenter les cadences avec l'équipe actuelle. Pas toujours simple de placer le curseur au bon endroit !

C'est vrai ce qu'on dit : l'ingénieur bride la créativité de l'archi ?

*Tout à fait, je crois même que c'est son rôle ! (Rires)
À l'inverse, le nôtre est de le pousser dans ses retranchements afin qu'il*

propose des solutions adaptées au projet.

Chacun est dans son rôle, finalement ?

Oui, et si on ne le comprend pas, on va au-devant de situations complexes. Et là, c'est dramatique pour le projet, pour la réalisation, et surtout pour l'équipe de maîtrise d'ouvrage.

Si l'architecte est le chef d'orchestre, oublier d'écouter les autres acteurs du projet, c'est passer à côté de l'essentiel. Livrer un bâtiment esthétiquement abouti, mais dans lequel il fait froid et humide, ce n'est bon pour personne...

Occinergy, est-ce un partenaire ?

Il vous a dit que nous étions une bonne agence ? Si ce n'est pas le cas, je ne vous dirai jamais que c'est un bureau d'études toujours force de proposition, avec lequel il est très agréable de travailler...

Zut, je viens de le dire ? 🗨️





900 m² de bureaux à Toulouse

livraison juillet 2020

Agence Architecture & Technique

l'architecte détermine la pertinence du dessin et préfigure l'organisation technique du futur bâtiment.

D'où l'impératif d'une grande proximité entre les différents acteurs d'un projet ?

Oui, et on le constate tous les jours sur le terrain. Notre objectif est de monter le dossier technique le plus fiable possible de manière que les entreprises, en phase exécution, puissent le mettre en œuvre facilement.

Cela implique que nous soyons unis, à l'image d'une mêlée...

On entend souvent dire que les architectes ont un devoir et une

liberté de créativité, charge aux ingénieurs de rendre le projet réalisable... ?

(Rires) C'est à la fois vrai... et faux ! Les architectes concentrent toutes les problématiques, que ce soient celles du client, des bureaux d'études, du bureau de contrôle... Or, au-delà d'une caisse enregistreuse de tous les problèmes, leur prérogative première reste la conception !

Ils nous mettent face à certaines contraintes. C'est là aussi tout le challenge : proposer le maximum d'éléments qui répondent aux attentes. Toutefois, à l'impossible nul n'est tenu ! Lorsque ce n'est pas réalisable, nous trouvons ensemble

des alternatives.

Architecture & Technique (que vous connaissez bien pour régulièrement travailler avec eux), est-ce une bonne agence ?

Je ne vais pas le dire trop fort, je ne voudrais pas qu'ils m'entendent... Mais c'est aujourd'hui une solide et talentueuse agence d'architecture en plein développement.

Vous la recommanderiez à des amis ?

Évidemment ! On recommande toujours ses amis à ses amis... 🗨️



maîtrise d'œuvre

ARCHITECTES & BUREAUX D'ÉTUDES : COMMENT ÉVITER LES COUACS ?

La complexité croissante des opérations de construction de bâtiments nécessite désormais un process bien rodé entre acteurs de la maîtrise d'œuvre.

La coordination de la maîtrise d'œuvre, la répartition des tâches et des honoraires doivent être contractualisées pour délimiter clairement les responsabilités.



 par Dominique Errard,
journaliste

Réglementation acoustique, RT 2000, RT 2005, RT 2012, RT des existants, labels environnementaux, permis de

déroger... Le moins que l'on puisse dire est qu'en une génération les études de bâtiment se sont singulièrement complexifiées. Et ce n'est pas fini : dès l'année prochaine la réglementation environnementale (RE 2020) introduira la notion de « bas carbone » qui bouleversera un peu plus les études de bâtiment. C'est à la maîtrise d'œuvre qu'échoit en premier lieu la mission de faire émerger une génération d'« architectures décarbonées ». Pour relever ce nouveau défi au cœur de multiples autres contraintes réglementaires, architectes et bureaux d'études doivent davantage travailler main dans la main. La partie ne paraît pas gagnée d'avance : *« Aujourd'hui, l'architecte semble conditionné pour servir le trio bonheur-vie-avenir, tandis que l'ingénieur est cantonné dans la technique et le réglementaire ;*



Restructuration du Carré Michelet
de la Défense

Lauréat du trophée Eiffel

Cro&Co architectes

©Hugo Hebrard photographe

Les problèmes que les architectes et les bureaux d'études rencontrent entre eux ont généralement pour origine des commandes imprécises et mal rémunérées du maître d'ouvrage.

cette séparation empêche les deux composantes de la maîtrise d'œuvre de partager des valeurs communes que sont le bien-être des usagers et le plaisir d'habiter », regrette Dominique

Sutra del Galy, président de Sogeti ingénierie. Pour l'architecte Corinne Vezzoni,

le meilleur moyen de partager ces valeurs commence par « l'explication des choix architecturaux pour donner davantage de sens au travail du bureau d'études » ; et pour ce dernier « de s'extraire de sa formation initiale qui le conduit à apporter une réponse unique à un problème posé, alors qu'il devrait plutôt multiplier les réponses... voire parfois contourner le problème pour se rapprocher de l'état d'esprit de l'architecte ».

à prendre en compte dans les projets de bâtiment devrait rapprocher les protagonistes de la maîtrise d'œuvre. La faute à des formations initiales clivantes ? Pas seulement ! L'attribution des rôles entre acteurs de la maîtrise d'œuvre est aujourd'hui au cœur de multiples dysfonctionnements. « Les problèmes que les architectes et les bureaux d'études rencontrent entre eux ont généralement pour origine des commandes respectives imprécises et mal rémunérées du maître d'ouvrage ; alors que leur capacité à travailler ensemble,

INFO MAF :

En l'absence d'un contrat précisant la répartition des tâches, le juge peut attribuer les responsabilités sur la seule répartition des honoraires, et cela quelle que soit la cause du sinistre.

RÉPARTITION DES TÂCHES ET DES HONORAIRES

Pourtant, la multiplication des paramètres sociétaux, environnementaux et économiques

séparément, en sous-traitance ou en groupement, repose sur la bonne répartition des tâches qui délimite les responsabilités en cas de problèmes ultérieurs », constate Michel Klein,



« Des manques de cohérence entre programme et projet »

Ludovic Patouret,
expert construction et dirigeant de Gecamex

« La principale source de dysfonctionnements entre architectes et bureaux d'études se trouve dans le manque de cohérence entre le programme et le projet. Cela résulte généralement des délais trop courts accordés aux études du projet ou, au contraire, de la suspension des études... parfois pendant plusieurs années. Dans le premier cas, l'intégration des études techniques n'a pas le temps d'être correctement faite dans le projet architectural. Dans le second cas, l'affaire suivie par des personnes différentes qui se succèdent sans se connaître provoque la perte d'informations. Les coups d'accélération dans les études, comme les suspensions de délais demandées par le maître d'ouvrage, favorisent les oublis, les erreurs, voire l'absence de synthèse technique.

Les modifications de programme plus ou moins bien intégrées sont une autre source de manque de cohérence entre le programme et le projet. C'est particulièrement criant en l'absence de coordination de la maîtrise d'œuvre. Cette mission, qu'elle soit assurée par le maître d'ouvrage, par un assistant à la maîtrise d'ouvrage ou par l'un des maîtres d'œuvre, est désormais capitale pour le bon fonctionnement d'une équipe aux multiples intervenants. »

ENQUÊTE

directeur général adjoint de la MAF. Autrement dit, à travers l'attribution des missions et leur rémunération, la maîtrise d'ouvrage porte une responsabilité non négligeable dans le bon fonctionnement de la maîtrise d'œuvre.

Pour Corinne Vezzoni, les difficultés que rencontre la maîtrise d'œuvre dans son fonctionnement ont principalement pour origine des budgets travaux sous-évalués du fait notamment de la difficulté pour la maîtrise d'ouvrage de jauger la qualité des projets qui lui sont proposés : « Ces budgets doivent pourtant répondre à des exigences réglementaires de plus en plus lourdes », constate l'architecte, qui ajoute : « Dans une sorte de " poker menteur " qui pousse le maître d'ouvrage à minimiser son enveloppe financière dans l'espoir d'obtenir le meilleur prix de construction, la maîtrise d'œuvre est constamment sommée de retravailler son projet pour " entrer " dans le budget. » Résultat : une maîtrise d'œuvre qui parfois relâche ses efforts, et des bureaux d'études qui renoncent

assez rapidement à répondre à ces demandes d'études mal justifiées. S'ensuivent de multiples erreurs, oublis, manques de synthèse dans les études, qui sont autant de petites bombes à retardement sur le chantier.

« C'est pour cela que je fais souvent

équipe avec des bureaux d'études que je connais depuis longtemps et avec lesquels je

partage les mêmes process de travail dans une relation de confiance », reconnaît Corinne Vezzoni. Mais ces budgets sous-évalués ont d'autres conséquences néfastes : en phase d'exécution, ces mêmes maîtres d'ouvrage choisissent les entreprises moins-disantes pour réaliser les travaux. « Par leurs pratiques, ces entreprises mal sélectionnées tirent la qualité vers le bas, et par la même occasion, elles compliquent beaucoup la tâche d'une maîtrise d'œuvre déjà éprouvée en phase

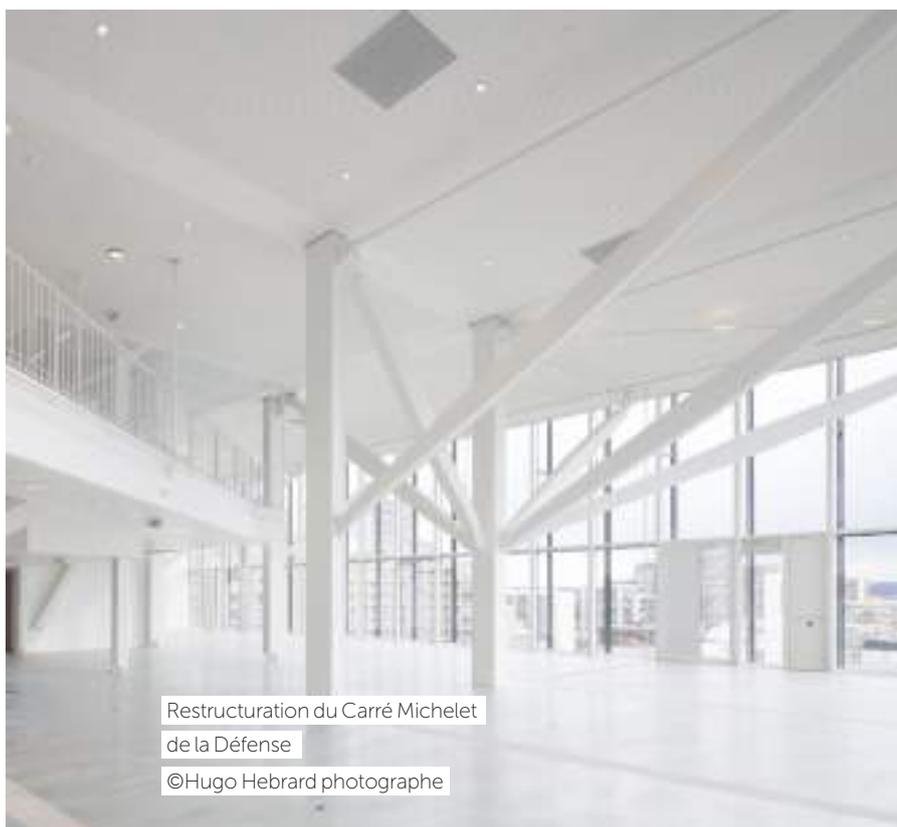
La faible rémunération de la maîtrise d'œuvre est à l'origine de sinistres lorsqu'elle conduit à tirer les prix au point de minimiser les études nécessaires à l'aboutissement du projet

Restructuration du Carré Michelet de la Défense

Lauréat du trophée Eiffel

Cro&Co architectes

©Hugo Hebrard photographe



Restructuration du Carré Michelet

de la Défense

©Hugo Hebrard photographe

de conception », déplore Corinne Vezzoni. Ce constat est partagé par Dominique Sutra del Galy : « Sur le chantier, la maîtrise d'œuvre finit par marcher sur la tête, le maître d'ouvrage lui reprochant de ne pas faire le boulot de l'entreprise dans la production des plans d'exécution et la surveillance des travaux. » Au final, la chaîne de la qualité se rompt entre la maîtrise d'œuvre et les entreprises...

CHAÎNE DE QUALITÉ CONTRAIGNANTE

« Parallèlement à ce mauvais casting d'entreprises, la rémunération insuffisante de la maîtrise d'œuvre, est à l'origine de sinistres lorsqu'elle conduit à tirer les prix au point de minimiser les études nécessaires à l'aboutissement du projet », signale Patrick Cormenier, juriste à la MAF. Elle affaiblit également l'implication de la maîtrise d'œuvre dans sa mission. Et cela, dans un contexte



Dans une sorte de " poker menteur " qui pousse le maître d'ouvrage à sous-estimer l'ouvrage dans l'espoir d'obtenir le meilleur prix, la maîtrise d'œuvre est constamment sommée de reprendre son projet pour " entrer " dans le budget.

maîtrise d'œuvre, l'absence de conseil de l'architecte au maître d'ouvrage sur la nécessité de coordonner les missions entre partenaires de la maîtrise d'œuvre... figurent en bonne place des causes récurrentes de sinistres constatées à la MAF. Les rôles sont souvent mal définis et les tâches mal identifiées par les architectes et les bureaux d'études eux-mêmes. « *Au point qu'au cas de sinistre le juge ne dispose parfois que de la seule répartition des honoraires, qu'il ajuste éventuellement en constatant des défauts de conseil entre professionnels pour attribuer les responsabilités ; et cela, quelle que soit l'origine du sinistre* », observe Patrick Cormenier. Ajoutons à ces défaillances contractuelles les nombreux retards dans la production des études : « *C'est un grand classique des bureaux d'études dont la mission est mal définie et entraîne une demande de rémunération complémentaire* », ajoute le juriste. Dans ce contexte, certains bureaux d'études n'hésitent pas à invoquer une sorte de « droit de retrait » pour protéger leurs marges financières, que seul un avenant revalorisant leur rémunération peut, à leurs yeux, lever. Enfin, recommande Michel Klein : « *Les architectes et bureaux d'études ont besoin de partager des méthodes de travail communes.* » Le directeur général adjoint de la MAF constate que le Building Information Model (BIM) contribue déjà à structurer les méthodes de travail dont la maîtrise d'œuvre a besoin. Et cela, même si son usage est encore loin d'être partagé par tous. « *En industrialisant ses processus avec le BIM, la maîtrise d'œuvre pourra*

où la complexité croissante de l'acte de construire produit un surcroît d'aléas en phase de conception, comme en phase de chantier, qui se répercutent plus tard pendant l'exploitation de l'ouvrage. Autant dire que, par l'absence d'une juste

performants dans une chaîne de qualité de production des bâtiments de plus en plus contraignante. « *Pourtant, rappelle Dominique Sutra del Galy, les exigences réglementaires sont un puissant moteur de progrès ; elles font appel à la créativité des architectes et à l'inventivité des bureaux d'études et donnent tout son sens à la mission de la maîtrise d'œuvre au regard du développement durable de notre société... à condition que ce travail soit correctement rémunéré.* »

LA RESPONSABILITÉ CALQUÉE SUR LES HONORAIRES

Reste que le maître d'ouvrage ne porte pas seul la responsabilité des dysfonctionnements de la maîtrise d'œuvre : l'absence de convention de groupement définissant clairement les rôles de chacun en cotraitance, la mauvaise rédaction des contrats de sous-traitance au sein même de la

INFO MAF :

Lorsque l'architecte sous-traite une partie de sa mission (hors conception architecturale), le contrat de sous-traitance doit préciser clairement les tâches confiées au bureau d'études et les honoraires correspondants.

rémunération de sa maîtrise d'œuvre, le maître d'ouvrage réduit sa capacité à relever le défi de l'innovation. De plus, l'accroissement permanent des exigences techniques requiert de choisir des professionnels



Dominique
Sutra del Galy
président de Sogeti ingénierie



Michel Klein
Directeur adjoint de la MAF



Patrick
Cormenier
juriste à la MAF



Corinne Vezzoni
architecte

mieux se consacrer à l'évolution de la société et des usages », espère de son côté Dominique Sutra del Galy. Industrialiser ? Le mot fait peur aux architectes. Le président de Sogeti ingénierie insiste toutefois sur le besoin qu'ils ont ainsi que les bureaux d'études de s'entendre sur des procédures exploitables par tous. Dans son constat, il est rejoint par Ludovic Patouret, expert construction et dirigeant de Gecamex (voir encadré page 13). Ce dernier estime

En industrialisant ses process avec le BIM, la maîtrise d'œuvre pourra mieux se consacrer à l'évolution de la société et des usages des bâtiments

en effet que la maîtrise d'œuvre est désormais sommée de s'adapter à la nouvelle donne de sécurisation de ses process : « *La méthode dans l'avancement des études de maîtrise d'œuvre reste à formaliser autour d'un chef d'orchestre qui*

doit être missionné pour l'animer », constate l'expert construction... à la manière, selon lui, du coordonnateur Ordonnancement-pilotage-coordination (OPC) qui conduit les entreprises.

CONTRACTUALISER LA COORDINATION DE LA MAÎTRISE D'ŒUVRE

Certes, un bâtiment n'est pas un produit industriel. La création architecturale, les spécificités géotechniques, urbanistiques, programmatiques... en font un ouvrage unique dont la production donne de la place aux imprévus de toutes sortes : « *Prétendre que l'industrialisation des process supprimera tout risque de dysfonctionnement est une vue de l'esprit* », reconnaît Ludovic Patouret. Mais, pour l'expert construction, l'animation de la maîtrise d'œuvre est désormais une mission en soi et une voie d'avenir pour améliorer la relation entre architectes et bureaux d'études. Si ce rôle est

encore aujourd'hui implicitement attribué à l'architecte au titre de son rôle de « chef d'orchestre », la complexité croissante de l'acte de construire semble aujourd'hui imposer sa formalisation. « *Les tâches que recouvre cette mission sont désormais trop importantes pour se limiter à des actions intuitives* », souligne l'expert construction. Au point que cette coordination pourrait faire l'objet d'un référentiel – une charte par exemple – et d'une formation professionnelle destinée à ceux qui veulent assumer cette fonction. Affaire à suivre... ■■■

INFO MAF :

Dans le cas d'une maîtrise d'œuvre en cotraitance, la convention de groupement précise les tâches que recouvre chaque mission, et la répartition d'honoraires correspondante.

7 recommandations pour consolider l'équipe de maîtrise d'œuvre

1. L'architecte sous-traite la mission technique qu'il ne peut remplir et précise clairement dans un contrat les tâches et la rémunération du sous-traitant.

2. L'architecte propose au maître d'ouvrage une mission de coordination de la maîtrise d'œuvre ou lui suggère de la confier à l'un des bureaux d'études.

3. En groupement de maîtrise d'œuvre, l'architecte mandataire établit avec soin une convention définissant clairement les missions, les tâches et les rémunérations de chaque membre.

4. La maîtrise d'œuvre exige une rémunération correcte de ses missions après avoir présenté au maître d'ouvrage les tâches correspondantes et ne pratique pas le dumping des honoraires.

5. Avant de commencer sa mission, la maîtrise d'œuvre définit ses méthodes de travail avec une procédure exploitable par tous ses membres.

6. La maîtrise d'œuvre communique sur ses réussites et apprend de ses erreurs.

7. La maîtrise d'œuvre encourage les formations – initiales et continues – qui rapprochent les cultures professionnelles des architectes et des ingénieurs.

Restructuration du Carré Michelet
de la Défense

Lauréat du trophée Eiffel
Cro&Co architectes

©Hugo Hebrard photographe

assurance

DOMMAGES-OUVRAGE

L'assurance des maîtres d'ouvrage qui protège aussi les maîtres d'œuvre

Trois ans après la réception d'un chantier, le numéro d'un ancien maître d'ouvrage s'affiche sur votre téléphone : il s'inquiète de l'apparition de fissures sur le mur de son salon. Il faut réagir vite et prendre les mesures nécessaires. Mais qui va devoir assumer les conséquences financières de cet imprévu ?

Cette question vous vient rapidement à l'esprit. Si elle n'a pas vocation à couvrir les désordres de nature esthétique, l'assurance Dommages-ouvrage est faite pour cela.

OBLIGATOIRE POUR LE MAÎTRE D'OUVRAGE, VITALE POUR LES CONCEPTEURS

Derrière l'obligation légale pour le maître d'ouvrage réside un avantage que rappelle François Crimail, responsable de l'espace maîtrise d'ouvrage à la MAF : « Avant l'instauration de l'assurance Dommages-ouvrage en 1978, les procédures d'indemnisation pouvaient prendre plusieurs années. »

C'est là sa principale force : proposer un préfinancement rapide et complet

des dommages de nature décennale. Si la durée moyenne d'un dossier géré devant les tribunaux est de huit ans, un dossier dommages-ouvrage est soldé en quatre mois environ. Un temps de traitement 24 fois plus rapide.

« Le préfinancement rapide des travaux de réparation évite l'aggravation des désordres et le périmètre de ses garanties est plus étendu que celui de l'assurance Responsabilité civile décennale », explique François Crimail.

Un atout pour la maîtrise d'œuvre

Grâce à l'assurance Dommages-ouvrage souscrite par votre client, vous tirez aussi de nombreux bénéfices :

- Ne pas subir la gestion des sinistres pour lesquels le maître d'ouvrage se tourne en premier vers son maître d'œuvre en l'absence de police d'assurance dédiée.
- Bénéficier d'une gestion des sinistres moins conflictuelle avec son client.
- Ne pas se retrouver seul en risque pour les désordres de nature décennale en cours de chantier.
- Être protégé par un barème qui partage les responsabilités.
- Maîtriser les coûts du sinistre grâce à une indemnisation rapide, réduire les dérapages financiers et les risques d'escalade judiciaire.



Hôtel de Ville, Bagnolet

Jean-Pierre Lott

LE RÔLE DU MAÎTRE D'ŒUVRE EN EXPERTISE

Une convocation n'entraîne pas de déclaration de sinistre auprès de la MAF. Toutefois, elle impose à l'adhérent d'être présent aux réunions d'expertise tout en faisant preuve d'une grande vigilance.

En cas d'impossibilité, la MAF conseille de prendre contact avec l'expert. Un bon réflexe particulièrement indispensable dans le cadre de missions limitées au chantier.

Le maître d'œuvre doit faire part de ses observations à l'expert tout au long de la procédure. En cas de désaccord, il doit contester le contenu des rapports par lettre RAR à l'expert avec copie à son assureur.

À défaut, les conclusions de l'expert lui sont opposables et sa responsabilité peut être engagée.

« Certains maîtres d'ouvrage sont parfois plus sensibles à un autre argument : l'assurance Dommages-ouvrage est une assurance de choses, qui se transmet avec l'ouvrage. Sans elle, le prix du bien peut être revu à la baisse en cas de revente. »

Malgré tout, certains maîtres d'ouvrage s'en affranchissent, car l'absence de souscription (pourtant obligatoire) n'est pas sanctionnée.

LES DÉLAIS LÉGAUX DE L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

J 0 : réception de la déclaration de sinistre par l'assureur DO.

J+10 : l'assureur DO a 10 jours pour signifier à l'assuré que la déclaration est incomplète et ainsi n'est pas constituée.

J+15 : offre d'indemnité à 1 800 € maximum (sans désignation d'expert) ou refus de garantie si la demande est manifestement injustifiée.

J+60 : délai maximal pour notifier le rapport d'expertise (unique ou préliminaire) et sa décision quant à la mise en jeu des garanties prévues au contrat.

J+90 : pour notifier le rapport définitif de l'expert et l'offre d'indemnité.

Dans l'hypothèse d'investigations techniques supplémentaires, le délai de 90 jours peut être augmenté de 135 jours sous réserve qu'il a été demandé dans les 60 jours et accepté par l'assuré. En l'état, l'assureur DO dispose au maximum de 225 jours pour faire une offre d'indemnité.

Après l'acceptation, l'assureur DO a 15 jours pour verser l'indemnité.

QUE SE PASSE-T-IL EN CAS DE SINISTRE ?

Reprenons notre exemple : les fissures constatées dans le salon, dans la mesure où elles menacent directement la solidité de l'ouvrage, relèvent de la garantie Dommages-ouvrage. La déclaration du sinistre auprès de l'assureur DO par le souscripteur de la police d'assurance (ici, votre maître d'ouvrage) déclenche alors le passage d'un expert. Toutefois, la réciproque n'est pas forcément vraie : la convocation à une expertise n'entraîne pas forcément de déclaration de sinistre.

Cette expertise a obligatoirement lieu dans un délai de soixante jours à compter de la déclaration de sinistre. Elle définit la mise en œuvre des garanties prévues par le contrat et fixe le montant des réparations nécessaires.

Versé au plus tard trois mois après la déclaration de sinistre, le règlement permet de rapidement réparer les désordres. ■■■

« Les apparences sont souvent trompeuses ! »
C'est le cas des clôtures de terrain, qui sont à l'origine de bien des erreurs d'implantation de bâtiment. Les différents types de limites de propriété sont généralement source de confusions : le plan cadastral n'a qu'une valeur fiscale et non juridique ; les clôtures ne font que matérialiser des limites apparentes ; et enfin, l'absence de bornage rend impossible la cotation fiable d'un projet de

non-respect d'une règle de recul, d'un alignement ou d'une hauteur à ne pas dépasser. Plus gravement, une clôture mal placée peut être la cause d'un empiètement de la construction chez le voisin ou sur le domaine public. La responsabilité des constructeurs est alors retenue pour quelques centimètres d'écart, avec de lourdes conséquences. S'il est parfois possible de trouver un accord avec son voisin pour racheter le morceau de terrain sur lequel l'ouvrage est construit à

un rôle déterminant dans l'exactitude des informations transmises, dans leur vérification et leur matérialisation

L'architecte vérifie que l'épure dressée par le géomètre respecte les contraintes urbanistiques, les droits de propriété et les règles de lotissement.

sur le terrain d'assise du bâtiment. Pour adopter le bon processus

Boîte à outils chantiers

LA MARCHÉ À SUIVRE POUR BIEN IMPLANTER LE BÂTIMENT

Les erreurs d'implantation des ouvrages sont dues à la méconnaissance des limites réelles de propriété et à l'absence d'une étude spécifique avant travaux.

L'intervention du géomètre-expert dès la conception et tout au long de la réalisation sécurise le positionnement en plan et en altitude de l'ouvrage

L'architecte s'assure que l'épure dressée par le géomètre respecte les éventuelles contraintes nées de l'existence de réseaux enterrés dans le sol de la parcelle à construire.

construction. Altimétrie ou planimétrie, l'erreur d'implantation entraîne souvent une non-conformité d'urbanisme par le

tort, la solution extrême retenue par les tribunaux demeure la démolition de la partie d'ouvrage mal implantée, au nom du respect « sacré » du droit de la propriété.

Les erreurs de positionnement des bâtiments sont souvent le résultat d'une méconnaissance du processus d'études et d'échanges d'informations entre les acteurs du projet – maître d'ouvrage en tête – et le géomètre expert. Chacun d'eux joue pourtant

CHIFFRE MAF :

207 728

visiteurs depuis la mise en ligne de la Boîte à outils chantiers



à retrouver
sur maf.fr

d'études et d'échanges, la MAF vous propose de suivre les étapes décrites dans sa Boîte à outils chantiers. Le chapitre 7 de ce guide met en avant deux points fondamentaux : d'une part, le recours au géomètre expert le plus en amont possible et au plus tard dès l'étude d'avant-projet, et d'autre part, le respect des échanges d'informations entre constructeurs avant de commencer les travaux.

L'architecte signale à l'entreprise et au géomètre l'éventuelle erreur si les données ne correspondent pas au projet architectural et stoppe les opérations d'implantation si nécessaire.

Le premier point relève du maître d'ouvrage, qui veille ainsi – sous le contrôle de l'architecte – à ce que les études démarrent sur de bonnes bases (comme pour l'étude de sol) ; le second point relève en général de l'entreprise, qui s'assure d'une bonne matérialisation de l'implantation sur le terrain avant de donner le premier coup de pioche.

À la charnière des phases d'études et de travaux, l'architecte concentre plus particulièrement son attention sur la validation de l'épure établie par le géomètre expert. ■■■

POUR EN SAVOIR PLUS :

La Boîte à outils chantiers de la MAF, chapitre 7 :

<https://moncompte.maf.fr>

rubrique « mes outils »

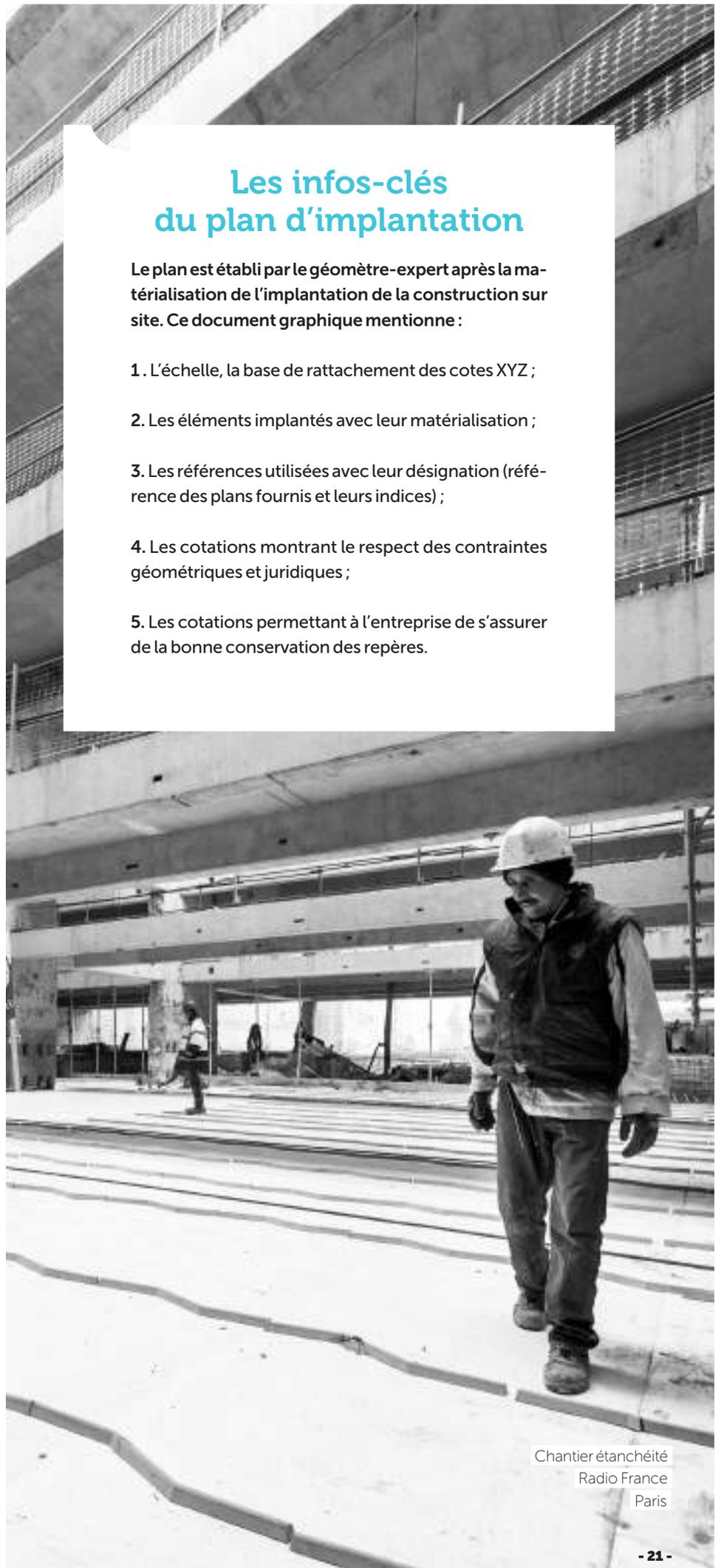
ou directement sur

<https://boiteaoutils.maf.fr>

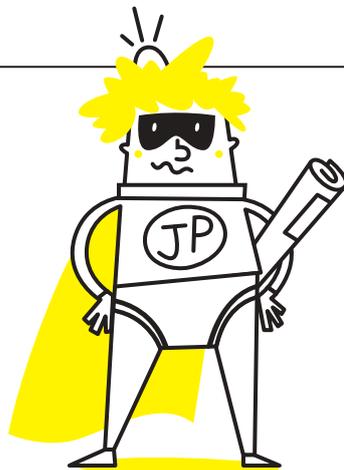
Les infos-clés du plan d'implantation

Le plan est établi par le géomètre-expert après la matérialisation de l'implantation de la construction sur site. Ce document graphique mentionne :

1. L'échelle, la base de rattachement des cotes XYZ ;
2. Les éléments implantés avec leur matérialisation ;
3. Les références utilisées avec leur désignation (référence des plans fournis et leurs indices) ;
4. Les cotations montrant le respect des contraintes géométriques et juridiques ;
5. Les cotations permettant à l'entreprise de s'assurer de la bonne conservation des repères.

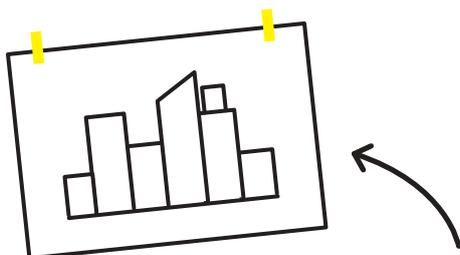


Chantier étanchéité
Radio France
Paris



JUSTIN PÉPIN

Moi, c'est Justin et ma spécialité, c'est le pépin.
Devenu le roi des pratiques à ne pas suivre, j'ai été invité par la MAF pour vous raconter mes expériences.
Vous l'avez redouté ? Moi, je l'ai fait. D'ailleurs, il faut que je vous dise...



Il y a peu, sur un de mes chantiers, tout se passe à merveille (et c'est assez rare pour le signaler). Alors que débutent les travaux, l'entreprise joue la faute : selon elle, la conception ne respecte pas les normes parasismiques en vigueur. Impossible de construire en l'état. Outre les problèmes que je vois arriver en cascade, ma fierté est touchée. Pas susceptible le Justin, mais tout de même !

L'argument fonctionne : le maître d'ouvrage acte des travaux complémentaires et boucle un nouveau planning assorti d'une rallonge budgétaire.

Autant vous dire que mon chantier parfait en prend un coup dans les délais...

Spectateur impuissant de ces échanges, je dois pourtant jouer mon rôle : ma mission de suivi de chantier me conduit à accepter un recalage du planning. J'en profite pour évoquer avec le maître d'ouvrage la rallonge qu'il va devoir m'octroyer afin de compenser le retard dont je refuse la paternité et croise très fort les doigts pour qu'elle soit acceptée.

Les mésaventures de Justin Pépin sont tirés de faits réels rencontrés dans les dossiers sinistres de la MAF.

Le nouveau planning est recalé et prend la forme d'un protocole signé par l'ensemble des intervenants. Il est, sans que je le sache vraiment, le creuset de ma responsabilité exposée. Dans ces lignes que je survole, une clause, discrète et meurtrière : elle acte que le retard de planning est le fait d'un défaut de conception et servira plus tard à rechercher ma responsabilité. Pour une histoire de conformité parasismique, je peux vous dire que le copain Justin a les fondations qui tremblent drôlement elles aussi !

J'apprendrai, trop tard, que le bon réflexe à adopter en pareille situation est pourtant simple : ne jamais signer aucun protocole sans l'avis de mon conseiller MAF.

LE BON CONSEIL DE JUSTIN

**CONSEILLER AU MAÎTRE D'OUVRAGE
DE SIGNER UN RECALAGE DU
PLANNING CHAQUE FOIS QUE CELA
EST POSSIBLE.**



Nos rencontres d'information, de prévention et de conseil, se poursuivent.
À défaut de pouvoir tenir les traditionnels Rendez-vous de la MAF en présentiel,
nos experts distillent conseils et bonnes pratiques en vidéo.
Une quinzaine d'ateliers sont proposés tout au long de l'année.
Réservez votre e-rdv et n'hésitez pas à inscrire vos collaborateurs.

LES E-RDV DE LA MAF

La Boîte à outils
chantiers

jeudi **03.06**

Le devoir
de conseil

jeudi **24.06**



Travaux sur existants :
comment sécuriser vos opérations

mardi **12.10**

La sinistralité
du sol

jeudi **04.11**



Bien appréhender
mes responsabilités
d'architecte

jeudi **01.07**

Les
responsabilités
des métiers
de la conception

jeudi **25.11**



Le contrat d'architecte
en marchés privés :
les bonnes pratiques

jeudi **09.09**

L'assurance Dommages-ouvrage :
un atout pour l'architecte

jeudi **09.12**

Faire face à un sinistre

jeudi **23.09**

Le programme complet
est à retrouver sur le site
www.maf.fr/liste-evenements

LES PRÉSENCES MAF :

EnerJ Meeting : **Paris** mardi **07.09**

MIPIM : **Cannes** mardi **07** et mercredi **08.09**

Materials and light : **Paris** lundi **13** et mardi **14.09**

Cobaty : **Bordeaux** jeudi **16**, vendredi **17** et samedi **18.09**

Congrès du CNEAF : **Chambéry** jeudi **23**, vendredi **24.09**

H'Expo : **Bordeaux** mardi **28**, mercredi **29** et jeudi **30.09**

Congrès de l'UNTEC : **Nîmes** jeudi **21** et vendredi **22.10**

Congrès de l'UNSFSA : **Rennes** mercredi **28**, jeudi **29** et vendredi **30.10**

à la MAF, que fait... Valentine Riou ?

Derrière les trois lettres de la MAF se cachent 380 collaborateurs. Il y a ceux qui sont en contact quotidien avec vous, et les autres. Tous sont investis dans la même mission : œuvrer pour votre protection.

C'est le hasard qui met l'actuariat sur la route de Valentine et lui permet de découvrir le secteur de l'assurance. Riche d'études en finances et statistiques, elle emploie ses compétences au service de la MAF depuis l'été 2017.



Tu travailles au service actuariat de la MAF. Peux-tu nous expliquer son rôle ?

Nous sommes en charge du calcul des montants que la MAF doit provisionner pour répondre à ses engagements et indemniser les sinistres à venir. Dans notre jargon d'assureur, on parle de « provisions techniques.»

Justement : comment anticipez-vous les sinistres à venir ?

En nous intéressant au passé, qui est très illustratif de ce qui va se produire dans l'avenir. Les quatre-vingt-dix ans d'existence de la MAF nous donnent un recul unique et nous permettent d'établir des modèles prédictifs très fiables.

À partir de cette base, nous étudions les données susceptibles de faire évoluer l'équation : nouvelles réglementations, nouvelles pratiques, éléments conjoncturels...



Ma mission, c'est d'anticiper les sinistres qui ne sont pas encore survenus”.

Quelques chiffres ?

Deux exemples tirés de nos observations : d'abord, nous pouvons annoncer qu'entre 17% et 18% des contrats en cours feront l'objet d'une déclaration de sinistre dans l'année à venir. Ensuite, on observe que la durée de vie moyenne d'un sinistre est de sept ans, entre son ouverture et sa clôture.



/MAF.assurances



@MAFassurances

Live-tweetez vos ateliers MAF avec #RDVMAF

maf.fr