

MAF

informations

LA MAF ET VOUS

Une confiance mutuelle

Le défis de l'écoconstruction
par Nathalie Tchang **P - 8**

DÉPENSES COMMUNES

Boîte à outils chantiers

Ce qu'il faut savoir
sur le compte prorata **P - 22**

DOSSIER

Maîtrise d'œuvre

Les variantes dans
tous leurs états **P - 12**



NOUVEAU P - 24

OCTOBRE 2025 / n° 109

Parrainage

LA FORCE D'UNE COMMUNAUTÉ UNIE

MAF

Mutuelle
des Architectes
Français
assurances

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

Sommaire

P- **5**

LA MAF DÉCHIFFRÉE

Vie mutualiste



P- **6**

LES ACTUS DE LA MAF

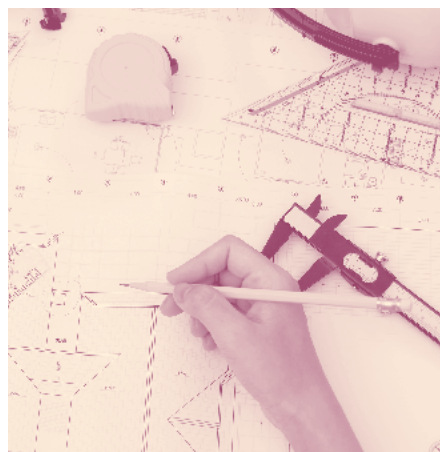
Assemblée générale 2025, résultats,
Fondation des Architectes de l'urgence,
fraude au RIB...
Retrouvez toute l'activité de la MAF !

P- **8**

LA MAF ET VOUS

Une confiance mutuelle

Le défi de l'écoconstruction par Nathalie Tchang,
ingénieure engagée et présidente du bureau d'études
Tribu Énergie



P- **12**

DOSSIER

Maîtrise d'œuvre

Les variantes dans
tous leurs états

P- **18**

MARCHÉS PUBLICS

Boîte à outils contrats

Ne manquez pas
la phase questions-
réponses !

P- **20**

URBANISME

Boîte à outils permis de construire

Quand l'intervention
sur existant flirte
avec le neuf

P- **24**

NOUVEAU

Parrainage

La force d'une
communauté unie

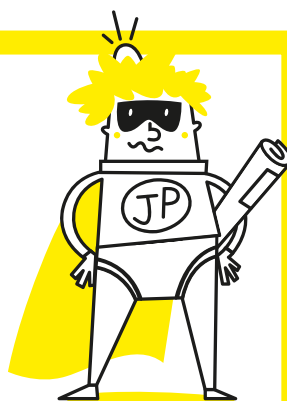
P- **26**

CHANTIER

MAUDIT

Justin Pépin...

... et les variantes



P- **27**

AGENDA

Rendez-vous MAF

La page pratique
pour ne manquer
aucun événement



édito

TRANSMETTRE ET PARTAGER

Chères adhérentes, chers adhérents,

Vous découvrez aujourd'hui la 109^e édition du MAF Informations. Fidèle à sa vocation, cette publication éclaire un domaine que votre Mutuelle connaît mieux que quiconque : la défense de vos intérêts et l'accompagnement de vos pratiques professionnelles.



Cette édition rassemble, à travers dossiers, interviews et analyses, près d'un siècle d'expérience mutualiste. Vous y trouverez notamment un focus sur les variantes, dont les conséquences sont souvent sous-estimées, ainsi qu'un dossier sur l'intervention sur ouvrages existants, sujet incontournable dont les bénéfices sont indéniables mais dont le cadre réglementaire demeure parfois flou.

Ces pages sont aussi l'occasion de vous présenter l'organisme de formation MAF. Son objectif est simple : faciliter l'accès à la formation obligatoire des concepteurs. Entièrement financés par la Mutuelle, ces modules complètent une offre de services déjà particulièrement riche.

Transmettre pour sécuriser. Partager pour mieux défendre. Ce principe guide notre action depuis toujours et demeure au cœur de notre engagement.

À nos adhérents, pour qu'ils sachent que leur assureur professionnel continuera d'inventer de nouveaux outils pour mieux les accompagner.

À ceux qui croient que défendre un architecte, un ingénieur, un économiste, un paysagiste ou un architecte d'intérieur serait une formalité, voire une opportunité commerciale, nous affirmons l'inverse. Et cela depuis 94 ans : la MAF ne défend que les concepteurs.

Bonne lecture. ■■■

Jean-Claude Martinez,
président de la MAF



Espace adhérent

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

www.maf.fr

P - 22

DÉPENSES COMMUNES

Boîte à outils chantiers

Ce qu'il faut savoir sur le compte prorata

P - 28

INTERVIEW

À la MAF, que fait...

José Antonio Cuba Romero

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 - maf.fr - ISSN : 1953-07-06
Directeur de la publication : Vincent Malandain - **Réalisation :** MAF - Direction communication et marketing
Rédaction et conception graphique : La contrée - **Impression :** imprimé par Hauts de Vilaine à 30 000 exemplaires
Photo couverture : © Arch-Exist Photography - **Photo édito :** © Xavier Muyard

Le Grand Prix AFEX 2025, dont la MAF
est partenaire, a été décerné au Centre
culturel de Chengdu, en Chine,
réalisé par l'agence And Studio.



vie mutualiste

43 %

TAUX DE PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Ce taux de participation témoigne de la confiance qu'accordent les adhérents à la MAF, et de leur attachement aux valeurs mutualistes que nous défendons.

C'est aussi la reconnaissance de la qualité de la protection qu'apporte notre Mutuelle, et des services dont elle poursuit le déploiement : Boîtes à outils, assistance à la contractualisation, Rendez-vous de la MAF et, désormais, formations structurées à l'échelle nationale.

C'est enfin un message de soutien à l'engagement des équipes de la MAF et à celui, bénévole, des membres du conseil d'administration.

Rendez-vous en 2026 !

Assemblée générale 2025 : merci aux 9 927 votants !

La MAF a tenu le mercredi 21 mai son assemblée générale, dans ses locaux parisiens du 189 boulevard Malesherbes. À cette occasion, plusieurs thématiques ont été abordées : bilan financier de l'exercice 2024, grandes tendances du marché, décisions à moyen et long terme, ainsi que le vote des résolutions. Avec près de 43 % de participation et 9 927 votants, les adhérents ont témoigné leur confiance renouvelée et leur attachement profond aux valeurs de la MAF.



Jean-Claude Martinez, président de la MAF, et Vincent Malandain, directeur général, ont fait le point sur la stabilité financière de la Mutuelle alors que le secteur de la construction doit composer avec une conjoncture défavorable.



« Dans un contexte difficile, la maîtrise d'œuvre est particulièrement exposée. Nous sommes donc mobilisés afin de venir en aide à nos adhérents autant que nous le pouvons. Cela se traduit par des mesures concrètes comme les facilités de paiement ou une plus grande réactivité dans les ajustements de cotisations », a expliqué Jean-Claude Martinez.

DES RÉSULTATS FINANCIERS SOLIDES ET UNE POLITIQUE DE SERVICES NOVATRICE



Dans ce contexte, comment la MAF se porte-t-elle ?

« L'ensemble des actifs a globalement progressé. La stratégie de ces dernières années a pleinement porté ses fruits et contribué à la solidité financière de la MAF. Nous en avons profité pour renforcer nos positions sur certains actifs à moyen terme », a indiqué Vincent Malandain, directeur général.

Une solidité qui permet à la MAF de poursuivre le développement de son ambitieuse politique de services dont l'objectif est d'accompagner les adhérents dans la prévention de leurs sinistres. Interrogé sur le sujet, Jean-Claude Martinez l'a souligné : « Si parler de Boîtes à outils, de Rendez-vous de la MAF ou d'assistance à la contractualisation semble aujourd'hui naturel, il ne faut pas oublier le travail et l'implication des équipes de la Mutuelle. »

L'assemblée générale a aussi été l'occasion pour le conseil d'administration de présenter le dernier-né de la catégorie des services inédits déployés par la MAF : **la formation**. Dès septembre, les adhérents pourront s'inscrire à ces parcours 100 % pris en charge par la MAF et faire valoir leur participation dans le décompte des heures de formation dites « structurées ».

FONDATION DES ARCHITECTES DE L'URGENCE : UN SOUTIEN RECORD



Le dispositif « **1 vote pour 1 don** » a cette année encore permis à la MAF de reverser une participation à la Fondation des Architectes de l'urgence, partenaire historique de la MAF. Reconduit selon les modalités qui avaient fait son succès lors des précédentes éditions, le dispositif proposait à nouveau le principe d'un don de 3 euros versé par la Mutuelle pour chaque vote.

Une raison supplémentaire de se réjouir du fort taux de participation. Ainsi, ce sont **29 640 €** qui ont été reversés à la Fondation mobilisée sur de nombreux théâtres d'opérations où l'urgence humanitaire se mélange souvent à celle de la reconstruction.

Particulièrement présente en Ukraine et à Mayotte, elle met à disposition des populations sinistrées du matériel technique et des matériaux de construction en coopération avec le Centre de crise et le ministère de l'Europe et des Affaires étrangères.

Fraude au RIB : toujours plus rusée, toujours plus coûteuse



En juin 2024, la MAF alertait déjà ses adhérents sur le sujet. Dix-huit mois plus tard, il est toujours d'actualité : la fraude au RIB continue de gagner du terrain, à mesure que les cyberpirates peaufinent leur technique.

Les escrocs interceptent les factures, modifient les RIB ou usurpent des adresses e-mail pour détourner les paiements. Une fois le virement effectué, les recours sont difficiles : peu de remboursements, peu de secondes chances.

Conséquences : retards de chantier, tensions avec le maître d'ouvrage, trésorerie fragilisée, litiges...



2 réflexes pour éviter le piège

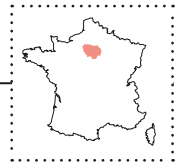
/ Ne transmettez pas de RIB.

Demandez à l'entreprise de l'envoyer directement au maître d'ouvrage.

/ Un nouveau RIB doit toujours être vérifié.

Précisez sur vos visas de situation de travaux que votre client doit appeler le bénéficiaire via son numéro habituel pour confirmer les coordonnées bancaires.





une confiance mutuelle

LE DÉFI DE L'ÉCOCONSTRUCTION PAR NATHALIE TCHANG



© Nathalie Tchang

Bonjour Nathalie, pouvez-vous me présenter votre parcours ?

Je suis ingénieure énergétique diplômée en 1997 et spécialisée en fluides et énergie. Mon parcours s'est construit entièrement en bureau d'études.

En 2003, avec Bernard Sesolis, nous avons fondé Tribu Énergie, un bureau d'études en fluides, énergie, développement durable et économie circulaire. À son départ à la retraite en 2013, j'ai repris la présidence. Aujourd'hui, nous sommes 45 collaborateurs, répartis entre Paris, Rennes et Lyon. Nous intervenons sur des projets très variés : logements, tertiaires, neuf ou rénovation, à l'échelle du bâtiment et parfois urbaine. Attention, ne pas confondre les bureaux d'études Tribu et Tribu Énergie, car nous nous sommes séparés en 2003 et n'avons plus de lien.

Dans un contexte où la transition écologique bouscule les façons de concevoir et de rénover les bâtiments, Nathalie Tchang fait figure de pionnière. Ingénieure engagée et présidente de Tribu Énergie, elle allie expertise technique, engagement environnemental et vision humaniste. Son parcours et sa rigueur en font une voix incontournable du secteur. Rencontre avec une fidèle adhérente de la MAF qui veut faire bouger les lignes.

Avez-vous une typologie de clients privilégiés ?

Non pas vraiment. Nous travaillons aussi bien avec des collectivités pour des équipements publics qu'avec des promoteurs sur des projets de logements ou de bureaux, mais aussi en rénovation de copropriétés.

Quel est le spectre de votre intervention ?

Nous avons plusieurs pôles d'activités.

- *Un pôle assistance à maîtrise d'ouvrage. Nous accompagnons les architectes, les urbanistes ou les collectivités dans la rédaction de programmes énergétiques et environnementaux, à l'échelle de bâtiments, zones urbaines ou territoires.*
- *Un pôle maîtrise d'œuvre. Nous collaborons avec l'architecte dès les premières esquisses, jusqu'à la livraison, parfois même après. Cela passe par la réalisation de l'ensemble des études de maîtrise d'œuvre : plans, CCTP pour la partie fluides, notes de calcul liées à la RE2020, simulations thermiques et environnementales, accompagnement aux certifications et démarches en économie circulaire. Le tout avec une attention constante portée à l'environnement et à la décarbonation, qu'il s'agisse d'énergie ou de matériaux, et au confort estival.*
- *Un pôle réglementation. Ici, nous accompagnons les pouvoirs publics sur l'élaboration des*

réglementations énergétiques et environnementales. Par exemple, nous avons développé la méthode de calcul DPE. Nous avons piloté les travaux du groupe modélisateurs de la RE2020.

- Un pôle formation. Nous sommes formateurs sur tous les sujets de conception et rénovation énergétique. D'ailleurs, je suis aussi enseignante à l'École des mines de Paris, aux Ponts et Chaussées, et depuis trois ans à l'École de Chaillot.

Vos journées doivent être bien remplies !

Elles sont longues, mais passionnantes et surtout bien organisées. J'ai aussi une équipe très soudée, avec une grande expérience. La moyenne d'expérience de mes collaborateurs est de onze ans.

J'imagine donc qu'intégrer des jeunes au sein de l'entreprise est un enjeu majeur, notamment pour garantir la transmission des savoirs ?

En effet, c'est un sujet clé. Je rappelle souvent à mes équipes que nous sommes avant tout des ingénieurs-conseils. Un bureau d'études apporte non seulement son savoir-faire en conception, mais aussi son expertise sur les chantiers et les audits. C'est là que l'on comprend la faisabilité des préconisations et les difficultés rencontrées par les différents acteurs. Certains acteurs ont parfois le sentiment que des bureaux d'études se cachent derrière les chiffres. Nous, nous souhaitons être force de proposition et mettre notre expérience ainsi que notre veille innovation au service de projets durables.

« Notre rôle, c'est d'être un pilier sur lequel l'architecte peut s'appuyer en toute confiance. »

Vous avez évoqué la réglementation, notamment la RE2020 et la RT2012. Certains architectes perçoivent ces règles comme des contraintes dans la conception d'un projet. Partagez-vous cet avis ?

Il est vrai qu'aujourd'hui les réglementations se multiplient à une vitesse folle : RE2020, DPE, décrets tertiaire et BACs, loi sur les énergies renouvelables, infrastructures pour véhicules électriques... Cela peut sembler complexe. Mais toutes ces mesures ont un objectif clair : nous mener vers la décarbonation — une priorité affichée par le gouvernement depuis huit ans, et soutenue par l'Union européenne. Cette dynamique fédère l'ensemble des acteurs. Les maîtres d'ouvrage doivent désormais faire preuve d'initiative, les industriels présentent des solutions innovantes. Les architectes sont aussi très engagés dans l'utilisation de matériaux biosourcés/géosourcés. Certaines collectivités vont encore plus loin en imposant des labels comme « bâtiment biosourcé » ou des certifications environnementales. Le fait d'intégrer ces contraintes dès l'acte de vente des parcelles permet d'éviter les contournements et, surtout, de valoriser des projets vraiment vertueux.

suite →

La Maison des Canaux à Paris



Rénover un bâtiment est aujourd'hui souvent vu comme le meilleur compromis.

Quel est votre rôle pour ce type de projet ?

Nous intervenons dès l'audit énergétique ou global en partenariat avec des architectes pour identifier les bouquets de travaux qui permettent de combiner les enjeux : bioclimatisme, choix des matériaux, systèmes énergétiques adaptés, confort, santé, économie circulaire et maîtrise des coûts. Notre rôle est d'être un pilier au sein des équipes de conception afin de proposer des solutions qui répondent aux contraintes tout en limitant les risques.

D'ailleurs, je suis aussi sapiteure, c'est-à-dire que l'expert judiciaire me demande de l'aide sur des questions techniques qu'il ne maîtrise pas toujours (thermique, fluides...). Ce rôle me permet de mieux comprendre ce qui peut poser problème dans un bâtiment livré. Cette expérience, nous l'utilisons pour anticiper les difficultés et éviter les futurs litiges dès la conception. Nous avons ce devoir de garantir que le bâtiment fonctionne encore dans vingt ans, surtout quand les ménages s'endettent sur plusieurs années lors d'un achat.

Le cycle de vie moyen d'un bâtiment est d'environ cinquante ans. D'après vous, que diront les concepteurs et maîtres d'œuvre en 2075 de la production actuelle ?

Aujourd'hui, nous sommes un peu en période de rodage. De nombreuses études ont démarré avec des matériaux biosourcés, beaucoup de bois par exemple. Néanmoins, le coût pousse souvent à revenir au béton. Je ne suis pas anti-béton, parce que le béton reste indispensable, notamment pour les fondations. La filière béton a longtemps eu un monopole en France sur la construction, mais la RE2020 a poussé les cimentiers à développer des ciments moins carbonés. Il y a également de nombreuses innovations avec des matériaux biosourcés et mixtes ! Ma doctrine, c'est : le bon matériau au bon endroit. La priorité est de livrer des bâtiments durables et confortables, résilients au réchauffement climatique, avec des matériaux fabriqués le plus localement possible.

Selon vous, combien de temps va durer cette période de rodage ?

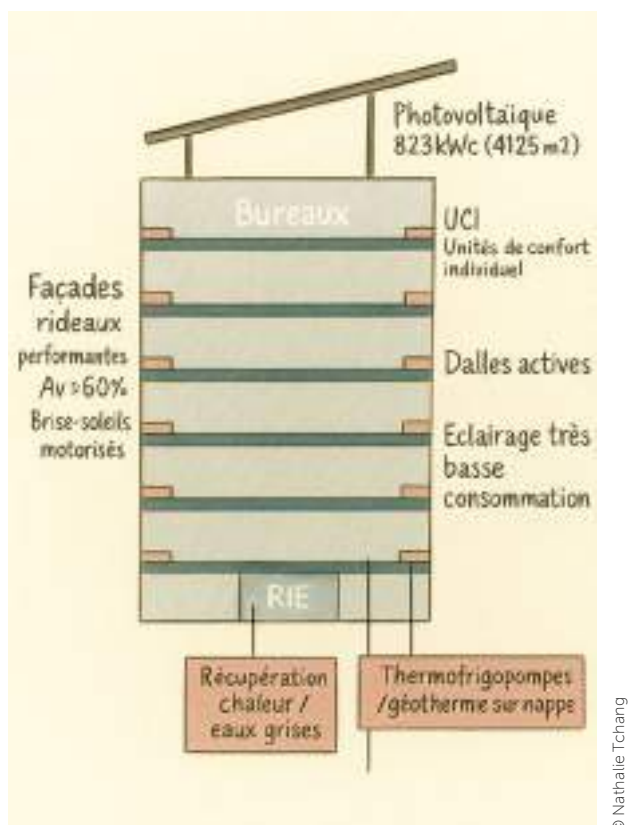
Nous avançons doucement, mais retenons que la meilleure ressource pour décarboner, c'est celle qu'on n'installe pas. Le bois, par exemple, n'est pas illimité, bien que la France gère bien ses forêts, il faut donc l'économiser pour qu'un maximum d'ouvrages puissent y avoir recours. L'avenir, c'est une approche globale de la décarbonation des bâtiments Énergie et Matériaux. Cela passe par rénover au lieu de construire, la frugalité des matériaux, les recours à des produits moins carbonés, et développer l'économie circulaire.

Parmi les leviers de la décarbonation, il y a le réemploi. Sur ce sujet, vous avez récemment travaillé sur une résidence étudiante à Saint-Ouen où vous avez utilisé des briques issues du réemploi. C'est bien ça ?

Nous avons des exigences très élevées en matière de matériaux ressourcés et de réemploi. Pour les planchers intermédiaires, nous avons utilisé des dalles mixtes bois/béton, sauf dans les salles de bains où les risques d'infiltration étaient trop importants. Les façades, elles, sont constituées en grande partie de briques de réemploi, ainsi que d'autres matériaux réemployés. Depuis six ans, nous avons un pôle économie circulaire très actif, qui intervient dès les diagnostics PEMD/ressources.

Comment avez-vous géré la question du gisement des matériaux ?

Certains aménageurs demandent un quota important de matériaux issus du réemploi.



© Nathalie Tchong

Mais pour avoir cette ressource, il faut que les bâtiments soient déconstruits, pas démolis. Cela implique que les maîtres d'ouvrage soient prêts à investir davantage dans la déconstruction. C'est un vrai changement de mentalité. Heureusement, la filière se structure rapidement, avec des plateformes spécialisées qui récupèrent, testent les matériaux, etc. Pour réussir une démarche environnementale ambitieuse, il faut garder la maîtrise d'œuvre de l'économie circulaire de A à Z. Nous réalisons un vrai travail de recherche pour trouver des ressources alternatives si jamais la ressource locale venait à manquer. Il existe désormais de très belles opérations pilotes : nous étions AMO énergie et environnement sur la Maison des Canaux à Paris, et le recours à des matériaux issus du réemploi a permis d'éviter 31 % de CO₂ sur les émissions liées aux matériaux.

En matière de réemploi, les assureurs jouent aussi un rôle clé. Selon vous, la MAF répond-elle aux enjeux actuels ?

Je suis très attachée à la MAF. Notre métier est exigeant, parfois ingrat — surtout pour les architectes —, avec de lourdes responsabilités comme les garanties décennales. Pour bien dormir, il faut être bien assuré. La MAF répond à ces besoins, notamment pour les systèmes innovants. Notre goût pour l'innovation implique de pouvoir compter sur un assureur qui nous fait confiance, qui prend des risques avec nous. Ce qui m'inquiète davantage, c'est lorsque nos partenaires ne sont pas bien assurés !

Si vous n'aviez pas été ingénieure, qu'auriez-vous fait ?

Bonne question ! J'ai de nombreuses passions créatives : la cuisine, la peinture sur porcelaine ou encore le feng shui à mes heures perdues, mais le bâtiment a toujours été ma passion.

Selon vous, qu'est-ce qui fait un bon ingénieur ?

La rigueur, avant tout. Nous intervenons souvent sur des garanties de performance énergétique, où on ne peut pas se permettre une erreur, même minime. Ensuite, le pragmatisme : il faut toujours prendre du recul, car ce qui marche sur le papier ne fonctionne pas toujours sur le chantier. Enfin, la pédagogie est essentielle. Avec les nombreuses réglementations, les acteurs peuvent vite se sentir perdus. Il faut donc parvenir à expliquer simplement tous ces enjeux sans se cacher derrière des chiffres.



« Un bâtiment détruit, ce ne sont pas que des gravats : c'est une ressource pour les futurs projets. »

Quelle est votre plus grande fierté dans votre carrière ?

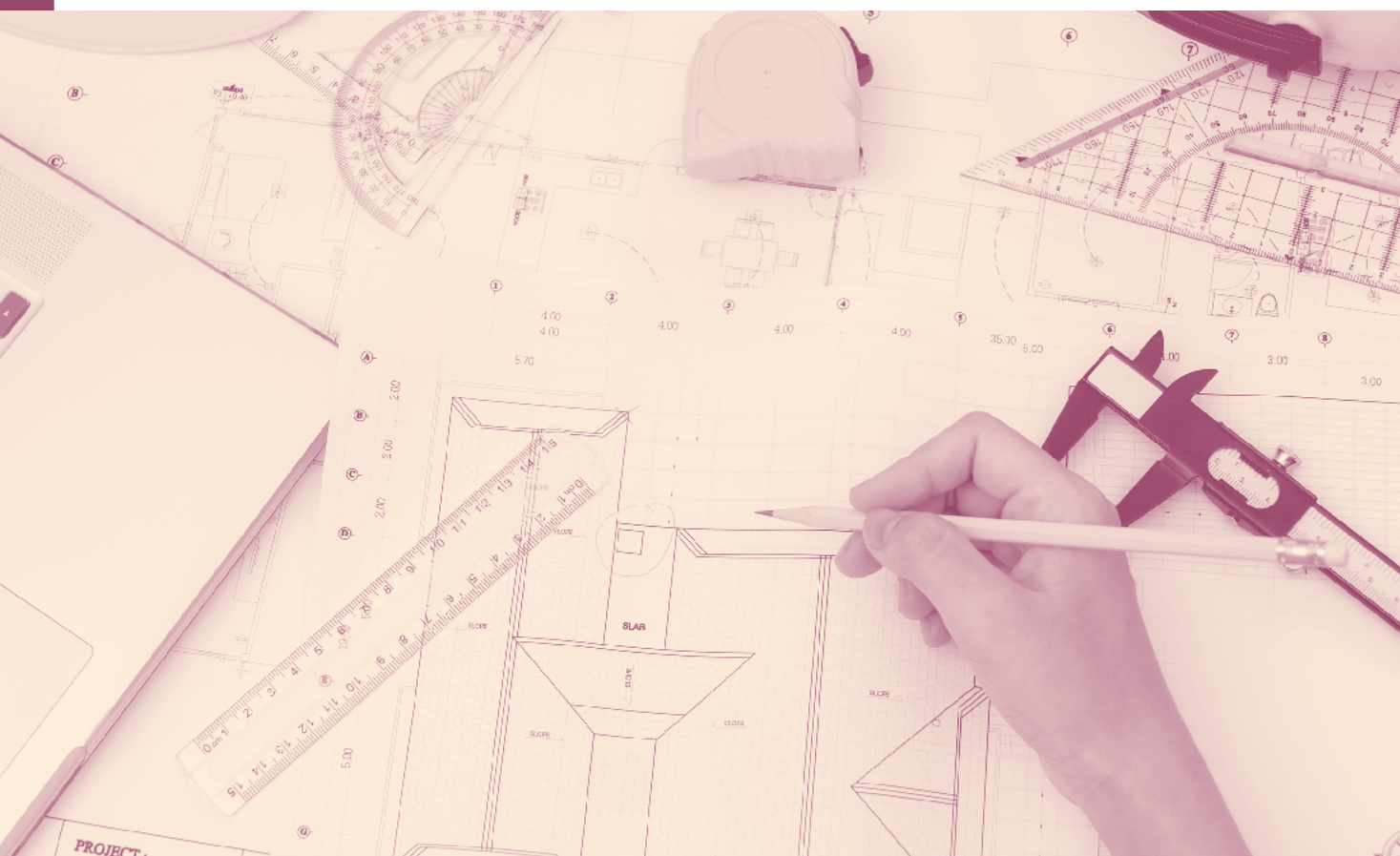
En tant que cheffe d'entreprise, je suis surtout fière de mon équipe qui m'étonne chaque jour par son agilité et son adhésion aux valeurs de la société. Depuis quelques mois, nous sommes devenus une entreprise à mission pour affirmer nos engagements environnementaux. Sur le plan sociétal, je suis présidente d'un Club des Femmes Du Bâtiment qui me tient beaucoup à cœur. Je milite donc pour promouvoir nos métiers auprès des femmes, pour les inciter à rejoindre ce secteur passionnant, en leur montrant toute la diversité des métiers. Et côté projets, il y en a tellement... l'un d'entre eux me revient toutefois spontanément : un challenge majeur en 2011. Bouygues Immobilier nous a confié la conception de 35 000 m² de bureaux d'énergie positive, avec garantie de performance énergétique. Je me rappelle, le directeur de Bouygues Immobilier m'avait dit : « Vous êtes déjà un bon bureau d'études, mais avec nos exigences, vous allez devenir un excellent bureau d'études. » C'est exactement ce qui s'est passé. Ce projet nous a propulsés au sommet. Une aventure intense, mais magnifique. Après ça, tous les autres projets nous ont paru bien plus simples ! Et un coup de cœur pour la rénovation énergétique de l'aile Nord du château de Versailles qui devrait permettre 60 % d'économies de chauffage.

Merci Nathalie ! ■■■

maîtrise d'œuvre

LES VARIANTES DANS TOUS LEURS ÉTATS

- Les modifications demandées par le maître d'ouvrage ou par les entreprises peuvent impacter le projet, les conditions de sa réalisation, l'autorisation d'urbanisme, les responsabilités et l'assurabilité.
- L'architecte missionné pour accompagner le maître d'ouvrage instruit en toute transparence les demandes avec le concours de la maîtrise d'œuvre et des entreprises ; il en conserve les sources et l'historique.



© Shutterstock

Quel architecte n'a pas été contraint de revoir sa copie au nom de « l'optimisation économique » ? L'exercice est devenu courant avant la passation des marchés de travaux et pendant la construction de l'ouvrage au gré des aléas de toutes natures. Les demandes de modifications

du projet, qu'elles émanent des entreprises ou du maître d'ouvrage, font naître de multiples variantes. Les autres motifs invoqués ne manquent pas pour adopter des prestations différentes de celles prévues dans les documents établis pour la consultation, voire pour les marchés de travaux : imprévus

techniques, pénurie de matériaux, sinistre sur le chantier, retard dans les travaux, amélioration de la marge de l'entreprise. Plus ou moins cachés, ce sont les plus courants. Variantes en marchés publics ou en marchés privés, avant ou après signature des contrats : voici un tour d'horizon de leurs impacts sur la maîtrise d'œuvre.

AVANT LA SIGNATURE DU MARCHÉ DE TRAVAUX

En marchés publics, les variantes sont réglementées. Selon les procédures adaptées ou formalisées, il y a trois possibilités : les variantes peuvent être interdites, imposées ou facultatives. En général, lorsqu'elles sont autorisées, elles le sont de manière limitée. Le maître d'ouvrage peut par exemple exclure le recours à l'appréciation technique d'expérimentation (ATEX) pour échapper à des études chronophages. Le maître d'œuvre titulaire de la mission ACT¹ est tenu de vérifier la conformité de la variante proposée aux documents de la consultation (arrêté du 22 mars 2019). En marchés privés, les variantes ne sont pas réglementées. Elles interviennent à l'initiative du maître d'ouvrage ou de l'entreprise. Dans le marché à forfait (la grande majorité des cas), l'optimisation – et donc la variante – est possible car inscrite dans la nature du contrat dans lequel le maître d'ouvrage abandonne l'idée qu'il commande des quantités précises de matériaux et des produits de construction référencés. Le projet est défini par son programme, ses principales caractéristiques et ses contraintes tant techniques que réglementaires.

Les trois fondamentaux de l'analyse de la variante

La mission d'assistance à la passation des marchés publics de travaux (ACT) se décline aussi en marchés privés. Le maître d'œuvre doit être vigilant sur le contenu de cet élément de mission si elle lui est confiée. Comme en marchés publics, il analyse les offres d'un point de vue technique sur la base du mémoire établi par l'entreprise, d'un point de vue financier et d'un point de vue temporel. Il se concentre sur ces trois fondamentaux qui nécessitent

le concours des différentes composantes de la maîtrise d'œuvre – bureaux d'études structure, géotechnique, fluides, etc. – et des entreprises, avec à la clé, d'éventuelles modifications des marchés d'études et des marchés de travaux.

Si la maîtrise d'œuvre a une mission VISA, la variante doit être contractualisée pour que les plans d'exécution soient visés sur la base du marché initial varianté. Lorsque la variante impacte le projet architectural, l'établissement d'un PC modificatif, voire d'un nouveau PC, peut être nécessaire selon l'ampleur de la modification. En modifiant l'exécution de certaines tâches sur le chantier, la variante peut nécessiter une adaptation des calendriers et d'exécution des travaux et, bien sûr, de leur coût. Notons que lorsque la maîtrise d'œuvre reprend la conception technique et/ou architecturale à la demande du maître d'ouvrage, elle peut obtenir que ces études complémentaires lui soient rémunérées ; car c'est toujours ce dernier qui décide de mettre en œuvre une variante.

Transparence ou opacité, il faut choisir...

Au stade de l'examen des offres, le maître d'œuvre qui accompagne le maître d'ouvrage dans la passation

des marchés de travaux joue la transparence ou l'opacité dans la gestion éventuelle des variantes selon ce qui est prévu. Deux situations se présentent à lui : en marchés publics, la transparence est de mise lorsque la variante est autorisée ; en marchés privés, le contrat est la loi des parties. La transparence s'inscrit généralement dans une logique d'émulation. Il s'agit souvent de stimuler chez les candidats l'envie d'optimisation à des fins concurrentielles, en améliorant la qualité des prestations, en baissant les coûts ou en raccourcissant les délais. Quant à l'opacité, elle peut par exemple être imposée s'il est convenu avec les entreprises qu'elles n'auront pas à dévoiler leur secret de fabrication.

Retenons qu'avant la signature du contrat de travaux, le maître d'œuvre vise la variante proposée par l'entreprise mais ne fait pas d'additif au CCTP. Il n'a pas à s'approprier la modification, ni ses conséquences, car il n'en est pas à l'origine. S'il ne lui a pas été demandé de retravailler la conception suite à cette variante, cela signifie que l'entreprise en est la conceptrice. L'exécution sera alors une conception périphérique, changée et réalisée par l'entreprise avant la signature du marché. *« En cas de problème, quand bien même il viendrait à être reproché au maître d'œuvre de ne rien avoir dit »* suite →

« Une variante est une proposition qui a pour conséquence de faire tomber la conception d'origine. Les protagonistes n'en ont pas toujours conscience. »



autorisation des modifications aux travaux tels qu'ils sont définis par le marché, le maître de l'ouvrage peut, sur proposition du maître d'œuvre, exiger les démolitions, corrections, reprises nécessaires à l'exécution exacte du marché²... ».

Le CCAG Travaux et la norme AFNOR NF P 03-001 (CCAG des marchés privés) ne répondent pas clairement à la question des variantes en cours de travaux. Il est donc indispensable d'examiner de près ce que prévoit le marché. Le CCAG qui s'applique est celui que le maître d'ouvrage a contractualisé et éventuellement négocié, comprenant les éventuels aménagements sur mesure.

Une préparation de chantier souvent trop courte

En cours de chantier, l'origine de la variante peut résulter d'un changement d'avis du maître d'ouvrage, ou de l'acquéreur (Travaux modificatifs acquéreur dans le cadre du contrat de promotion immobilière de VEFA³, par exemple), ou le plus souvent d'une entreprise. Il est fréquent que les entreprises demandent des variantes pour pallier des difficultés de mise en œuvre liées à un déficit de compétences, ou pour améliorer leur marge. À cette fin, elles utilisent ce qu'elles estiment être une erreur de conception pour placer des procédés constructifs, des matériaux, des nouveaux délais ou phasages qui tournent la situation à leur avantage. Les variantes arrivent souvent par le biais des études d'exécution, suite →

suite à une variante, il faut rappeler que le maître d'œuvre n'est plus l'acteur en première ligne de la situation, mais en deuxième ou troisième ligne car, selon l'objet de la variante, un autre professionnel, géotechnicien, contrôleur technique, entreprise, etc., aurait pu signaler la difficulté non traitée », commente Michel Klein, directeur général adjoint de la MAF. Ainsi, la responsabilité du maître d'œuvre ayant visé la variante avant la conclusion du marché de l'entreprise peut être atténuée, voire écartée par la démonstration de l'origine de la variante et de son traitement à l'aune du contrat. Si l'architecte n'a pas de mission ACT, la « difficulté non traitée » contenue dans la variante se révélera au moment de la réalisation des études d'exécution par l'entreprise, sans aucun rapport avec la conception arrêtée par la maîtrise d'œuvre. « Dans tous les cas, la maîtrise d'œuvre doit s'opposer aux variantes qui n'auront pas été validées par l'ensemble des acteurs ou qui ne seront pas garanties dans leur mise en œuvre », résume Michel Klein.

APRÈS LA SIGNATURE DU MARCHÉ DE TRAVAUX

Les règles se présentent différemment lorsque la variante résulte de l'événement survenu pendant la phase de préparation ou en cours de chantier. En marchés publics, le CCAG Travaux indique que « le titulaire ne peut, de lui-même, apporter aucun changement aux dispositions techniques prévues par le marché ». On comprend ici qu'il n'est pas possible de faire autre chose que ce qui a été commandé. En marchés privés, la norme NF P 03-001 n'est pas moins catégorique en affirmant que « si l'entrepreneur apporte sans

« Dans tous les cas, la maîtrise d'œuvre doit s'opposer aux variantes qui n'auront pas été validées par l'ensemble des acteurs. »

7 recommandations sur les variantes

1

SAUVEGARDER L'HISTORIQUE DE LA VARIANTE

Les variantes impactent les responsabilités en cours de chantier et après l'achèvement des travaux. Un transfert de responsabilité se fait au niveau de la conception : le concepteur n'est plus nécessairement le maître d'œuvre s'il n'y a pas eu de reprise de la conception. Cette qualification revient à l'entreprise à l'origine de la variante. De ce transfert de la conception découlent des imputabilités différentes en cas de dommages. Sauvegarder l'historique de la variante est fondamental pour déterminer les responsabilités.

2

DÉTECTER LE RISQUE D'ERREUR DANS LES NOTICES ACQUÉREURS

Lorsque le maître d'ouvrage a signé des contrats avec des acquéreurs dans le cadre d'une VEFA, il doit modifier les contrats en cas de variante, ou trouver un accord avec les acquéreurs. L'architecte qui a établi les plans et les notices descriptives de vente doit les modifier. Il pourrait lui être reproché de ne pas avoir détecté l'incidence d'une variante sur le contenu des « documents acquéreurs » à l'élaboration desquels il a participé.

3

FAIRE PARTICIPER TOUS LES MAÎTRES D'ŒUVRE

Dans le cadre d'un groupement de maîtrise d'œuvre, le mandataire a pour rôle d'informer ses partenaires. L'architecte vérifie les limites de son mandat dans le cadre du groupement, car il est possible que cette tâche d'information ait été confiée à un autre acteur de l'opération. L'analyse de la variante doit être faite par le mandataire mais aussi par chaque membre du groupement dans le cadre de sa spécialité. Le mandataire agrège les avis de chaque membre du groupement.

4

VÉRIFIER LE PROFESSIONNALISME DU MAÎTRE D'OUVRAGE

S'il est professionnel de l'immobilier et donc du montage d'opération, le maître d'ouvrage est parfaitement au fait lorsqu'il adopte une variante : c'est un spécialiste de l'optimisation. Autrement dit, sa responsabilité est pleine et entière dans la décision éventuelle de se passer de l'architecte et/ou de son maître d'œuvre, notamment en ne lui confiant pas la mission ACT, ou de ne pas les écouter alors qu'il a bien été alerté sur les conséquences de la variante.

5

SOIGNER LE DESCRIPTIF DE L'OUVRAGE

Si le maître d'œuvre produit un dossier de consultation des entreprises (DCE) très précis, l'entreprise aura du mal à proposer des variantes en phase de passation de marché (ACT) et elle y répondra très strictement. Si le descriptif de l'ouvrage comporte des erreurs de conception, elle sera tentée de les utiliser pour faire valoir des demandes de modifications en phase d'exécution. À l'inverse, si le CCTP est peu précis, les entreprises auront davantage de possibilités pour varier, apportant ainsi un surcroît de travail d'analyse à la maîtrise d'œuvre. Un CCTP précis peut être utilisé pour relever des contradictions et présenter des réclamations ; un CCTP peu précis peut être utilisé pour proposer des variantes en phase chantier.

6

GUETTER L'INFORMATION SUR L'EXISTENCE D'UNE VARIANTE

Le maître d'œuvre vérifie s'il est missionné pour l'accompagnement du maître d'ouvrage dans la passation des marchés. S'il n'est pas missionné, il n'a pas à supporter de responsabilité sur les incidences de la variante, car il n'est potentiellement pas au courant de son existence. S'il est missionné, il vérifie qu'il a bien été informé de l'existence de la variante. En effet, la MAF constate souvent que les variantes ont été discutées dans le dos du maître d'œuvre.

7

MOBILISER LE CONTRÔLEUR TECHNIQUE ET LE GÉOTECHNICIEN

La variante est une autre conception. Il faut que l'ensemble des concepteurs au sens large s'approprient cette nouvelle conception et puissent donner un avis éclairé. Il ne faut pas oublier le géotechnicien, notamment lorsque les variantes concernent des optimisations structurelles aux répercussions géotechniques, et le contrôleur technique. Ce dernier contrôle la conception et valide les options techniques. Ses avis constituent des décisions de conception.

GARE AUX TECHNIQUES NON COURANTES !

L'apparition d'une variante en phase marché a des incidences assurantielles. Outre l'assurance décennale des constructeurs qui contient des clauses de techniques courantes comme conditions d'assurance, les polices de chantier sont également impactées.

L'assurance Tous risques chantier (TRC) et la Dommages-ouvrage (DO) ont généralement été souscrites – ou sont en cours de souscription – au moment de l'apparition de la variante. Or, c'est la conception d'origine qui très souvent entre dans le champ de la déclaration du risque pour l'assureur TRC et DO. Si la variante a un impact fort, autrement dit si elle constitue une aggravation du risque, l'assureur TRC et DO pourra refuser sa couverture. De la même manière, si la variante conduit à abandonner une règle de l'art connue au profit d'une innovation, l'assureur TRC et DO pourra également refuser de couvrir un sinistre.

lesquelles sont généralement confiées aux entreprises. C'est un moyen pour celles-ci de dévier des dispositions techniques prévues dans le marché pour adapter l'opération aux opportunités qui se présentent à elles et aux aléas de leurs activités. Une difficulté récurrente survient lorsque la période de préparation de chantier est enfermée dans un délai trop court pour étudier en profondeur une proposition de variante. Dans tous les cas, le maître d'œuvre titulaire de la mission ACT doit analyser la variante. C'est son rôle. Une variante peut également arriver par le maître d'œuvre s'il change d'avis en cours de chantier, ou propose d'adapter l'ouvrage pour répondre à un aléa.

Les effets néfastes du saucissonnage de mission

Le processus de traitement de la variante après signature des marchés

de travaux est identique à celui en appel d'offres, il s'inscrit dans le process du chantier (technique, temporel, financier). De nouvelles difficultés peuvent surgir entre la phase conception et la phase exécution : d'une part, le maître d'œuvre qui étudiera la variante sera peut-être différent de celui qui aura réalisé la conception originale ; d'autre part, lorsque la mission de l'architecte est limitée au contrôle architectural, le visa sera également délivré par un autre acteur en charge de la direction de l'exécution des contrats de travaux (mission DET). Le « saucissonnage des missions » avec des intervenants différents, eu égard à ces variantes initiées, est problématique. Le maître d'œuvre d'exécution peut ne voir que des avantages dans les variantes qui lui sont proposées par l'entreprise (des gains financier et temporel, par exemple). Or, c'est l'architecte qui est impacté dans le suivi de son

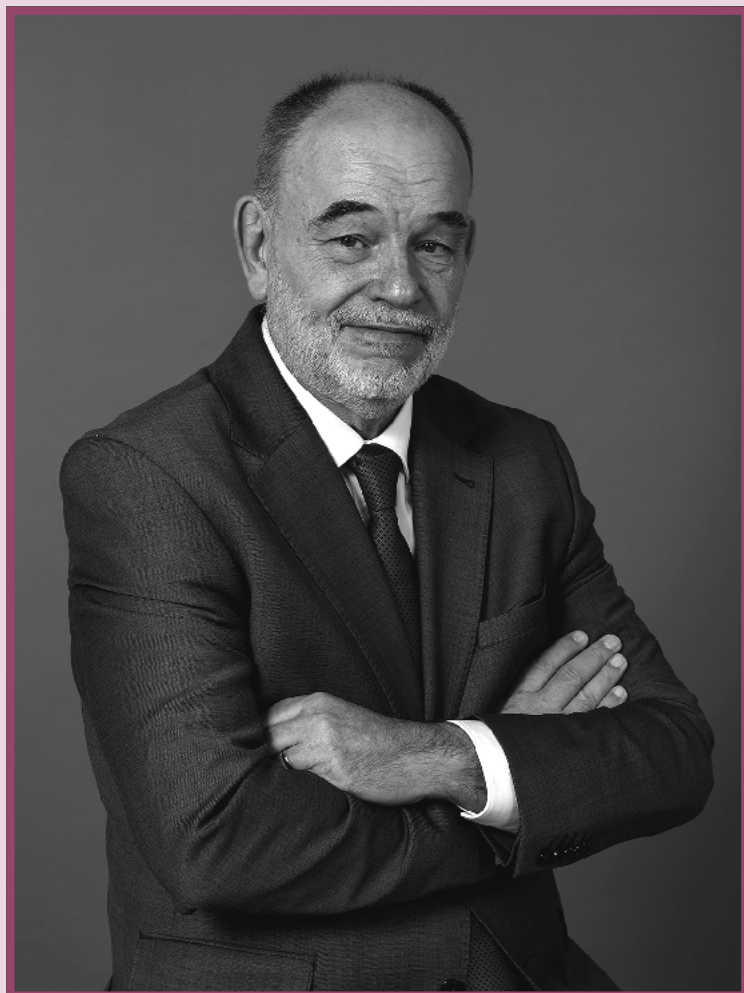
projet car il est censé donner une conformité architecturale. Dès lors, si l'entreprise a proposé une variante qui nécessite le dépôt d'un PC modificatif, l'architecte va devoir prendre rapidement en compte la variante. La MAF recommande que l'organigramme des acteurs de l'opération soit largement diffusé. Rappelons que dans la limite de la mission confiée le devoir de conseil du maître d'œuvre lui impose, quelle que soit l'origine de la variante, d'alerter le maître d'ouvrage sur toutes ses conséquences. Et cela en particulier lorsque cette variante impacte l'autorisation de construire, le calendrier des travaux ou les coûts. ■■■

-
1. ACT : Assistance à la passation des contrats de travaux.
 2. ... sans préjudice d'une part des réfections qu'il pourrait exiger sur le montant du marché si ces démolitions, corrections, reprises entraînent une diminution de la qualité finale des ouvrages, et d'autre part, de toute autre incidence, notamment sur les travaux des autres entrepreneurs. »
 3. VEFA : vente en l'état futur d'achèvement.

La variante en 5 étapes



Questions à Michel Klein, directeur général adjoint et directeur de la stratégie juridique de la MAF



© Xavier Muiyard

Quelles sont les conséquences d'une telle pratique ?

Elle contraint le maître d'œuvre à analyser la variante et ses multiples conséquences sur l'ouvrage. C'est un travail aux multiples répercussions sur la qualité et le coût de l'ouvrage, le calendrier d'exécution, l'éventuelle non-conformité à l'autorisation d'urbanisme, la possible remise en question des couvertures d'assurance, mais également le risque d'avoir à supporter une responsabilité sur les conséquences de la variante. La MAF remarque que le manque de temps pour réaliser ce travail et sa faible rémunération fragilisent la maîtrise d'œuvre.

« Attention à l'usage détourné de la variante. »

Comment la maîtrise d'œuvre peut-elle se protéger contre ce risque ?

L'architecte missionné pour accompagner le maître d'ouvrage sur la passation des contrats de travaux n'a pas à entériner la variante qui n'a pas été validée par les bureaux d'études et le contrôleur technique. Pas plus qu'il ne doit reprendre la conception ni modifier les pièces contractuelles des marchés en fonction de la variante qu'il aura simplement visée. L'entreprise qui obtient l'aval du maître d'ouvrage sur une proposition de variante doit assumer la responsabilité de sa conception et de la modification du projet. Quant à l'architecte, il informe le maître d'ouvrage sur les risques qu'il prend délibérément en adoptant une variante qui n'a pas été approuvée par la maîtrise d'œuvre. ■■■

Pourquoi la MAF alerte-t-elle ses adhérents sur l'usage de la variante dans les marchés de travaux ?

Le principe de la variante est de s'inscrire dans une démarche d'optimisation du projet. Il s'agit de donner aux entreprises la possibilité de proposer au maître d'ouvrage ce qu'elles estiment être des améliorations du projet. Cette possibilité est donnée aux entreprises au moment où elles sont consultées, lorsque le projet est achevé. C'est une démarche vertueuse lorsqu'elle est au service du maître d'ouvrage dans le respect du projet. La MAF constate que ce n'est pas toujours le cas. L'usage de la variante est souvent détourné par l'entreprise.

Dans quelle situation ce détournement de la variante intervient-il ?

Le plus souvent, c'est l'entreprise qui fait état pendant le chantier d'un problème de conception qu'elle a détecté en phase de consultation. Le but est de faire passer une solution à son avantage pour améliorer sa marge ou augmenter les travaux, parfois au détriment du projet architectural. En effet, une fois son marché signé, l'entreprise est en position de force vis-à-vis du maître d'ouvrage tandis que le maître d'œuvre, simple conseil, est bien souvent relégué au second plan par le maître d'ouvrage.

NE MANQUEZ PAS LA PHASE



© Shutterstock

- Le maître d'ouvrage est tenu d'exprimer ses besoins et les moyens dont il dispose lors d'une consultation de maîtrise d'œuvre.
- Le maître d'œuvre utilise la phase des questions-réponses pour obtenir des précisions sur le projet et vérifier sa cohérence.

C'est la règle d'or avant de lancer une opération de construction : le maître d'ouvrage doit correctement définir ses besoins et les moyens qu'il entend y consacrer. À défaut, il risque d'arrêter un programme inapproprié, de mal apprécier son budget et de fournir des informations incomplètes aux professionnels qu'il consulte pour la conception de l'ouvrage. Le maître d'œuvre peut alors se

retrouver contraint de s'engager sur un objectif inatteignable et déconnecté de la réalité du terrain. Pour lui, la phase clé des questions-réponses en marchés publics est l'occasion d'obtenir des précisions sur la demande du maître d'ouvrage avant la passation du marché. Le maître d'œuvre peut poser des questions sur tous les aspects du marché : programme, cahier des charges, budget, adéquation du programme avec l'enveloppe financière, calendrier... pour vérifier, lors de la consultation, que les informations transmises par le maître d'ouvrage sont complètes et cohérentes dans leur environnement technique et réglementaire. Les questions ne peuvent être posées que dans le délai fixé par le règlement de la consultation. Le maître d'ouvrage est tenu d'y répondre dans un délai également précisé par la consultation.

QUESTIONS-RÉPONSES !

L'AJOUT D'UNE CLAUSE SPÉCIFIQUE DANS LE MARCHÉ

Lorsqu'une difficulté apparaît dans une réponse du maître d'ouvrage, soit elle est corrigée par ce dernier, soit aucune réponse satisfaisante n'est apportée. Dans ce dernier cas, trois options sont possibles pour le maître d'œuvre :

- il conclut le marché et signale dans son offre qu'il n'a pas reçu de réponse à son observation (ce signalement doit lui permettre de prouver ultérieurement que le maître d'ouvrage a décidé, en connaissance de cause, de ne pas traiter la difficulté ; ou de justifier l'insertion d'une clause spécifique par laquelle le maître d'ouvrage s'engage à ne pas reporter la responsabilité sur le maître d'œuvre et à l'indemniser en cas d'étude supplémentaire) ;
- il peut amener le maître d'ouvrage à lancer une nouvelle consultation ;
- il peut renoncer à conclure le marché s'il estime que le projet présente un risque trop important d'échec.

DES RÉPONSES COLLECTIVES INTÉGRÉES À LA CONSULTATION

Dans sa publication Médiations n° 29 sur les concours de maîtrise d'œuvre, la MIQCP¹ recommande l'organisation d'une rencontre entre le maître d'ouvrage et les candidats retenus. Elle lui permet de présenter le contexte de son opération et de communiquer des réponses collectives aux éventuelles questions que les candidats peuvent se poser. « Cette réunion, précise la MIQCP, gagne à être complétée par une visite du site. » Cette séquence doit figurer dans le règlement de consultation.

Pour que le maître d'ouvrage s'assure du respect de l'égalité de traitement, « tous les candidats doivent assister à la même présentation et entendre les réponses apportées aux questions des autres. La réunion doit donc être commune et éviter que des apartés puissent se développer avec certains candidats ». À l'issue de cette réunion, un compte-rendu écrit est établi, adressé à tous les participants du concours ainsi qu'aux membres du jury. Il complète les documents de la consultation. ■■■

L'expression des besoins et moyens du maître d'ouvrage

Le code de la commande publique (article L. 2421-1) fixe les attributions suivantes au maître d'ouvrage :

- / La localisation de l'opération.
- / L'élaboration du programme avec les éléments suivants relatifs à la réalisation et à l'utilisation de l'ouvrage :
 - les objectifs à atteindre ;
 - les besoins à satisfaire ;
 - les contraintes et exigences de qualité sociale, urbanistique, architecturale, fonctionnelle, technique et économique, d'insertion dans le paysage, et de protection de l'environnement.
- / L'enveloppe financière prévisionnelle.
- / Le financement de l'opération.
- / Le choix du processus selon lequel l'ouvrage sera réalisé.
- / La conclusion des marchés publics ayant pour objet les études et l'exécution des travaux de l'opération.

Pour en savoir plus...

/ Sur les rôles et obligations des parties dans les marchés publics, consultez le chapitre 15 de la Boîte à outils contrats (BOCO) de la MAF dans votre espace adhérent sur www.maf.fr, et notamment le sous-chapitre 15.2 « Le rôle des parties dans la phase des questions-réponses. »

/ Sur le déroulement du concours, consultez le Médiations n° 29, MIQCP « Le concours de maîtrise d'œuvre. »

 **Espace adhérent**

1. Mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques.

Lutte contre l'étalement urbain, protection de la ressource, baisse des émissions de CO₂... les travaux sur ouvrages existants ont désormais le vent en poupe dans une économie qui se veut sobre. Pour relever ce défi, le patrimoine bâti constitue un formidable gisement d'opportunités pour les architectes. Ces mutations de constructions existantes passent en premier lieu par la maîtrise des règles d'urbanisme qui peuvent réserver quelques surprises. Ainsi, rappelons que si les règles qui s'appliquent aux travaux neufs sont plus exigeantes que celles pour les travaux sur

existants, ces derniers peuvent être soumis dans certains cas à déclaration préalable ou permis de construire comme des constructions neuves. Mais qu'entend-on au juste par travaux sur une « construction existante » ? Le code de l'urbanisme ne donne pas de définition précise¹. La jurisprudence apporte toutefois un éclairage en précisant qu'elle n'est pas une ruine. Cette dernière ne peut donner lieu qu'à des travaux de reconstruction assimilables à des constructions nouvelles, lesquelles ne bénéficient pas des règles propres aux constructions existantes.

QUAND L'INTERVENTION SUR EXISTANT FLIRTE AVEC LE NEUF

- Certains ouvrages réalisés sur des existants peuvent être qualifiés de constructions nouvelles.
- Leurs éventuelles autorisations relèvent du régime applicable aux constructions neuves.

CONSTRUCTION EXISTANTE OU RUINE

Ainsi, les travaux sur une construction existante portent sur un bâti ancien qui a conservé l'essentiel de son gros œuvre et de sa toiture. C'est le cas par exemple d'un immeuble construit au XIX^e siècle, n'ayant plus de menuiseries extérieures et de plancher au premier étage, mais ayant conservé la totalité de son gros œuvre, sa toiture et ses murs extérieurs². C'est également le cas d'un immeuble comportant ses murs porteurs, ses façades et un rez-de-chaussée en bon état, mais ayant un premier étage en partie délabré et ayant perdu une partie de la toiture, ces derniers ayant été démolis à la suite d'un permis de démolir³. En revanche, sont considérés comme une construction nouvelle les travaux de réhabilitation ou reconstruction portant sur une construction qui n'a par exemple conservé que ses murs, ou dont la démolition totale était inévitable. C'est le cas

d'un restaurant de plage ayant subi d'importantes destructions à l'occasion d'un attentat par explosif, entraînant notamment la disparition de la toiture, du plancher, du premier niveau, des menuiseries extérieures et de divers aménagements extérieurs, seuls les murs ayant été épargnés⁴ ; c'est également le cas d'une maison d'habitation, consécutivement à la dépose d'une toiture ancienne ayant, pour des raisons techniques, rendu nécessaire la démolition totale du bâtiment existant⁵.

CONSTRUCTION NOUVELLE OU EXTENSION

Cette distinction est déterminante pour la prise en compte des règles d'urbanisme applicables au projet. C'est également le cas entre une « construction nouvelle » et une « extension ». Dans la mesure où elle n'a qu'un impact limité



Pour en savoir plus...

/ Dans votre espace adhérent : Boîte à outils permis de construire (BOPC) de la MAF.

- Chapitre 9 « Typologie des autorisations d'urbanisme » aux paragraphes suivants :
 - o 9.1.4 Quelle est la distinction entre une construction nouvelle et une extension ?
 - o 9.8.1 Qu'entend-on par « travaux sur une construction existante » ?
- Sous-chapitre 9.3 « Quelle autorisation lorsqu'on construit ? » pour réviser les règles d'urbanisme applicables aux constructions nouvelles et celles applicables aux constructions existantes.



Espace adhérent

Les 3 critères du régime propre aux extensions

1. La présence sur le terrain d'une construction existante.

À noter que l'agrandissement d'une construction édifiée sans autorisation d'urbanisme, n'ayant pas d'existence juridique, nécessitera une autorisation portant sur la construction existante et son extension, à l'aune des règles applicables aux constructions nouvelles.

2. Une continuité physique et

fonctionnelle avec la construction existante, dont l'extension constitue le prolongement.

La création d'une piscine sur une parcelle attenante à celle sur laquelle se situe la construction existante ne constitue pas une extension.

3. L'impossibilité d'assimiler

l'agrandissement à un nouveau projet en raison de son importance par rapport à la construction existante.

Sous réserve que le PLU ne retienne pas une définition spécifique de l'extension en fixant un seuil de surface, le juge fait une application assez souple de ce critère.

sur les paysages, l'extension fait l'objet de règles d'urbanisme plus favorables que celles régissant les constructions nouvelles. Cette faculté de prévoir des règles différenciées entre construction nouvelle et extension d'une construction existante est d'ailleurs implicitement encouragée par les dispositions du code de l'urbanisme⁶. Il convient là aussi de porter une attention particulière à la qualification des travaux projetés. L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Elle peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

La caractéristique essentielle de l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Le lexique national d'urbanisme le précise ainsi : « *sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)* »⁷. A défaut, le projet relève de la réglementation d'urbanisme applicable aux constructions nouvelles. ■■■

1. Voir le lexique national d'urbanisme qui apporte toutefois cette définition : « Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. »

2. CAA de Marseille, 10/12/1998, n° 97MA00527.

3. CAA de Marseille, 29/01/2004, n° 01MA01063.

4. CAA de Marseille, 30/03/2006, n° 03MA01362.

5. CE, 10/05/1995, n° 130369.

6. Article R. 151-2 du code de l'urbanisme.

7. Voir le lexique national d'urbanisme.

CE QU'IL FAUT SAVOIR SUR LE COMPTE PRORATA

- Les dépenses d'intérêt commun à caractère imprévisible font l'objet d'une gestion financière partagée par les entreprises.
- La gestion du compte prorata est contractualisée soit par la conclusion d'une convention, soit par référence à la norme NF P 03-001 dans les marchés de travaux.



Les dépenses communes de chantier sont la cause de difficultés récurrentes dans la gestion financière des travaux. Pour éviter qu'elles soient à l'origine de conflits entre les entreprises, ces dépenses doivent être régies par des règles claires et contractualisées. Une répartition des dépenses communes est établie entre celles imputables à un corps de métier déterminé et celles imputables à tous. Les « dépenses d'équipement », telles que les clôtures et panneaux de chantier, les branchements provisoires d'électricité, d'égout et d'eau par exemple, du fait de leur caractère prévisible sont imputables à un lot déterminé. Les « dépenses de fonctionnement », telles que les consommations d'eau ou d'énergie, de gardiennage ou de nettoyage de la base-vie, sont quant à elles moins prévisibles et peuvent être portées au débit d'un compte commun aux entreprises, le compte prorata¹.

Ce compte résulte nécessairement d'un engagement contractuel entre les différentes entreprises. S'il mutualise les coûts liés à des fournitures et des services partagés sur le chantier qui ne peuvent être imputés à un lot particulier, il ne doit pas être utilisé pour les ouvrages destinés à être réceptionnés par le client et qui auraient été omis dans les documents du marché (voir l'encadré).

UNE NORME CLAIRE ET PRÉCISE

La gestion du compte prorata se fait suivant les règles prévues aux marchés de travaux. Les marchés, publics ou privés, peuvent imposer une « convention de compte prorata » signée par chaque entreprise intervenant sur le chantier. En l'absence de convention, les marchés privés se réfèrent parfois à la norme NF P 03-001 qui fixe assez précisément des règles de fonctionnement du compte prorata dans son article 14.

En marchés publics, le code de la commande publique et le CCAG Travaux ne contiennent pas de disposition relative au fonctionnement du compte prorata. Il peut toutefois arriver que les marchés publics fassent référence, dans les pièces contractuelles, à la norme NF P 03-001.

En l'absence de convention de compte prorata, et si le marché public ou privé ne fait aucune référence à la norme, les entreprises se réfèrent aux documents contractuels de chaque opération (le CCAG ou son équivalent). Les modalités de gestion du compte prorata désignent notamment la personne chargée de la tenue du compte prorata et ses attributions. En lots séparés, c'est généralement l'entrepreneur de gros œuvre qui est chargé de la gestion du compte. En groupement d'entreprises, c'est le mandataire commun.

Le principe de la gestion du compte est simple : les dépenses d'intérêt commun gérées dans le compte prorata sont réparties entre les entreprises intervenantes de manière proportionnelle au montant de leur marché. Le compte est alimenté par les versements des titulaires des différents lots du marché effectués lors des appels de fonds, correspondant à un pourcentage du montant TTC de chacune de leur situation ou à tout autre mécanisme prévu aux marchés. Les dépenses sont justifiées par leurs factures ou attachements ; un coefficient de frais généraux est fixé et appliqué aux déboursés ; et un comité contrôle le compte si la dimension du chantier le justifie.

UN MAÎTRE D'ŒUVRE À L'ÉCART DE LA GESTION DU COMPTE PRORATA

Par principe, et sauf disposition contraire dans son marché, la gestion du compte prorata ne relève pas de la mission du maître d'œuvre et reste entre les mains des entreprises. Toutefois, c'est au maître d'œuvre qui établit les documents de consultation des entreprises et qui accompagne le maître d'ouvrage dans la passation des marchés de travaux (mission ACT) de proposer à ce dernier le recours au compte prorata. C'est également au maître d'œuvre de prendre en compte les sommes dont les entreprises sont redevables au titre du compte prorata lors de l'établissement des décomptes généraux et définitifs. La norme NF P 03-001 prévoit en effet, sous certaines conditions, que le maître d'ouvrage peut déduire ces sommes des décomptes généraux et définitifs. Elles sont alors versées directement sur ce compte. Dans ce cas, le maître d'œuvre se procure l'attestation du gestionnaire du compte avant de proposer le paiement du solde des entreprises. En fin de chantier, le maître d'œuvre attend le quitus pour établir le décompte général. ■■■

Pour en savoir plus...

/ La Boîte à outils chantier de la MAF, dans votre espace adhérent sur www.maf.fr

/ La norme AFNOR NF P 03-001 – éditions d'octobre 2017, chapitre 14 et ses annexes A et B sur les répartitions entre dépenses d'investissement et dépenses de fonctionnement, et C sur la gestion du compte.



Espace adhérent

Les dépenses de fonctionnement au débit du compte prorata

(d'après l'annexe A de la norme AFNOR NF P 03-001)

/ Les dépenses de consommation (sauf dispositions contraires du marché, les communications téléphoniques sont mises à la charge respective des entreprises utilisatrices) :

- les consommations d'eau ;
- les dépenses d'énergie nécessaires aux installations de chantier ;
- les communications téléphoniques non facturées.

Cas particuliers :

- o Les dépenses des fluides et énergies nécessaires aux essais et épreuves sont facturées par la personne chargée de la gestion du compte prorata à l'entrepreneur du lot qui fait l'objet des essais et des épreuves.
- o Lorsque le chauffage ou le préchauffage du chantier est nécessaire pour la bonne marche des travaux, les frais afférents font l'objet d'un accord préalable conclu sur proposition du maître d'œuvre entre le maître d'ouvrage et les entrepreneurs. Ces frais ne figurent pas au compte prorata.

/ Les dépenses d'exploitation (sauf dispositions expresses différentes) :

- le nettoyage du bureau de chantier et des installations communes d'hygiène ;
- les frais de gardiennage, lorsque sa mise en place a été décidée par le comité de contrôle ;
- toute autre dépense qui serait portée au débit du compte prorata, soit par les marchés, soit par la convention prévue par la norme, soit par décision du comité de contrôle.

À NOTER : il n'est pas décompté de prorata au titre du nettoyage de chantier. Chaque entrepreneur, après chaque intervention en un lieu donné, doit laisser l'emplacement propre et libre de tout déchet et procéder au nettoyage de ses ouvrages (sauf si les documents du marché attribuent le nettoyage de fin de chantier à un lot déterminé).

1. Le compte prorata est à distinguer du « compte interentreprises », lequel désigne communément la gestion et la répartition des dépenses dans le cas de la réalisation de prestations par certaines entreprises pour le compte d'autres entreprises du chantier.

PARRAINAGE : LA FORCE D'UNE COMMUNAUTÉ UNIE



© Shutterstock

Parmi les premiers adhérents à avoir participé au dispositif de parrainage lancé par la MAF, **Jean-François Brault, architecte et associé fondateur de l'Atelier TOTEM**, témoigne avec enthousiasme. Pour lui, parrainer un confrère est un acte à la fois évident et porteur de sens. Un moyen simple de transmettre la confiance qu'il place depuis des années dans la MAF et d'agrandir la communauté de ses adhérents.



Ce qui m'a incité à parrainer, c'est tout simplement la satisfaction que j'ai depuis longtemps des services de la MAF. J'ai une entière confiance en eux,

je n'ai jamais été déçu. » L'idée du parrainage s'est imposée à lui lors d'une conversation informelle. Un confrère, sur le point de s'installer à son compte, cherchait une solution d'assurance adaptée. « Il s'agissait d'un ingénieur, pour son bureau d'études, qui n'avait pas forcément identifié que la MAF couvrait aussi ce type d'activités. Je lui ai donné un contact, et tout s'est fait naturellement. »

UN DISPOSITIF ACCESSIBLE À TOUS

Le parrainage repose sur une idée simple : chaque adhérent peut recommander un professionnel de la conception – ingénieur, architecte d'intérieur, économiste de la construction, paysagiste ou architecte – pour qu'il rejoigne la MAF.

« Il n'y a rien de plus simple. Un coup de fil, un numéro transmis... et la MAF s'occupe du reste. Pour le filleul aussi, tout a été fluide, il n'avait qu'à indiquer mes informations dans son dossier. »

Ce processus volontairement épuré illustre l'esprit de proximité et d'efficacité qui anime la MAF.

Pour Jean-François Brault, le parrainage a aussi une portée collective. En intégrant un confrère dans la « famille MAF », il contribue à renforcer une communauté fondée sur la solidarité, la responsabilité et l'exigence partagée. *« Faire entrer quelqu'un à la MAF, c'est lui ouvrir les portes d'un collectif. On partage les mêmes contraintes, les mêmes risques, et le fait d'avoir un assureur commun rend tout plus lisible, plus fluide. »*

« J'ai toujours pensé que plus on est nombreux à être couverts par la même mutuelle, plus on est forts collectivement. »

Dans un contexte professionnel parfois complexe, notamment en cas de sinistre, être plusieurs à appartenir à la même mutuelle facilite les échanges, les expertises, et la compréhension des enjeux. *« J'ai toujours pensé que plus on est nombreux à être couverts par la même mutuelle, plus on est forts collectivement. »*

TRANSMETTRE, SOUTENIR, FAIRE GRANDIR

Le parrainage n'est pas qu'un acte administratif : c'est un geste de transmission. Une manière de soutenir les professionnels qui démarrent, de les aider à s'installer avec des bases solides. C'est aussi l'occasion, pour chaque sociétaire, de devenir acteur du réseau MAF, en contribuant à son développement. *« Si certains hésitent encore à parrainer, je leur dirais simplement : allez-y. Il n'y a aucune raison de ne pas le faire. C'est rapide, facile, et surtout, utile. Pour la personne qu'on aide, pour la MAF, et pour notre profession dans son ensemble. »* ■■■

LE PARRAINAGE MAF EN PRATIQUE

1

Vous recommandez la MAF à un confrère ou à un partenaire (ingénieur, architecte d'intérieur, économiste de la construction, paysagiste ou architecte...) et vous lui partagez le lien de présentation du programme de parrainage.

2

Votre filleul choisit le questionnaire de déclaration de risques correspondant à son activité puis le complète et le renvoie à la MAF.

3

Il indique votre nom dans les champs dédiés au parrain du formulaire.

4

Une fois son contrat responsabilité civile professionnelle signé, vous bénéficiez tous les deux d'une année gratuite sur le contrat complémentaire de votre choix (Protection Juridique ou Responsabilité Civile d'Exploitation).

5

Si vous êtes déjà titulaire de ce contrat, vous recevez un remboursement de cotisation en juin de l'année suivante, après votre prochaine déclaration d'activités professionnelles.

UN GESTE GAGNANT-GAGNANT

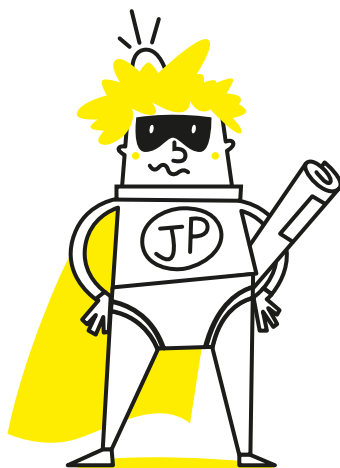
Vous encouragez un confrère à faire le bon choix... et vous êtes récompensé pour votre engagement.

LE DISPOSITIF DE PARRAINAGE EST OUVERT À TOUS LES ADHÉRENTS

Pour en savoir plus ou transmettre une recommandation, rendez-vous sur votre espace adhérent dans le menu « Mon profil ».



Espace adhérent



JUSTIN PÉPIN

et les variantes

Moi, c'est Justin, et ma spécialité, c'est le pépin. Devenu le roi des pratiques à ne pas suivre, la MAF m'a demandé de vous raconter mes expériences. Vous l'avez redouté ? Moi, je l'ai fait. D'ailleurs, il faut que je vous raconte...

... comment une « fausse bonne idée » a failli me mener au sinistre.

C'est une pratique courante en phase ACT (assistance à la passation des contrats de travaux) : écouter l'entreprise quand elle propose des modifications afin de simplifier l'exécution des travaux ou de remporter un marché. Et pourtant : en voulant réduire les coûts et les délais, on augmente souvent le risque technique pouvant conduire à un sinistre...

Me voilà embarqué avec mon BET sur la conception d'une façade contemporaine intégrant un bardage en lames de bois exotique ajourées vissées sur une ossature aluminium fixée sur l'ITE grâce à des vis en inox visibles. Le client est immédiatement séduit par le jeu d'ombre et de lumière.

Dans un souci « d'optimisation esthétique » et de « simplification » de pose, l'entreprise suggère d'utiliser un système de fixations cachées plutôt que des fixations visibles. Outre l'aspect « épuré », le temps de pose est considérablement réduit. « *Time is money* », paraît-il.

La décision est prise rapidement et le maître d'ouvrage valide la proposition de variante. Pris de court avec mon BET, nous émettons immédiatement des réserves sur cette solution. Rien n'y fait : on nous demande de viser les plans d'exécution intégrant la variante

dans les plus brefs délais. Le projet se poursuit. Le chantier se termine. Le bâtiment est livré. Plusieurs années s'écoulent... jusqu'au jour où une lame tombe. Rapidement suivie d'une seconde. Le risque pour les personnes et les biens au pied du bâtiment est évident. Les regards ne tardent pas à se tourner vers l'équipe de maîtrise d'œuvre. Place à l'expertise....

Rapidement, il s'avère que la variante proposée par l'entreprise est la cause du désordre : si elle a facilité la pause, elle a surtout omis les principes fondamentaux du comportement du bois en extérieur. Trop faible liberté de mouvement, mauvaise condition d'aération conduisant à des déformations, clips sous-dimensionnés au regard des conditions climatiques... L'ingénieur et moi relevons un peu la tête, mais pas pour longtemps.

En première analyse, l'expert reproche cette conception à l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Je dois rouvrir des dossiers vieux de plusieurs années et y trouver un écrit dans lequel j'émets mes réserves au maître d'ouvrage, et l'alerte sur le besoin de conduire de nouvelles études avant de valider la variante. L'écrit existe, fort heureusement, mais n'a jamais été suivi d'effets.

L'expert relève que la méthodologie mise en œuvre dans la réalisation

de la façade a été délibérément validée par le maître de l'ouvrage de concert avec l'entreprise, à seule fin de simplification et au mépris du CCTP défini par le maître d'œuvre.

Le verdict tombe : ma responsabilité est écartée grâce à cet écrit.

CE QU'IL FAUT RETENIR

Cet exemple illustre comment une modification peut entraîner des conséquences désastreuses si elle n'est pas validée par une analyse technique rigoureuse des matériaux et de leur comportement dans le temps, et si elle ne respecte pas les règles de l'art et les normes de construction.

Il convient de vérifier les incidences de la variante et de respecter le processus de traitement de celle-ci :

- Analyser si la variante impacte le projet, voire le programme.
- Envisager une reprise de la conception initiale.
- Vérifier les éventuelles incidences sur les autorisations administratives obtenues.
- Obtenir l'avis des autres concepteurs, au sens large, et reprendre la conception.
- Solliciter l'avis du contrôleur technique.
- Évaluer l'incidence éventuelle sur les autres lots techniques.
- Émettre les additifs au marché de travaux.
- Évaluer l'incidence sur le planning (OPC).
- Calculer l'incidence financière pour la MOE (études complémentaires).
- Vérifier les conséquences en matière d'assurance (TRC, DO et RCD).

Retrouvons-nous !

RDV MAF, salons, congrès...
nous serons là pour échanger avec vous.

Les formations



Grâce à notre nouvel organisme, la journée de formation vous permettra de suivre jusqu'à 7 heures de formation structurée, entièrement prises en charge par la MAF.



5 FORMATIONS PROPOSÉES



Le matin

< AU CHOIX >



L'après-midi

Ce fonctionnement « à la carte » vous permet de construire un programme sur mesure, en fonction de vos besoins et centres d'intérêt professionnels.

WEBINAIRE

Un atelier thématique au choix, en live ou à découvrir depuis votre espace adhérent.



Espace adhérent



Dans la tête d'un cyberattaquant

mardi **14.10**

► OCTOBRE

Congrès
du CNEAF
PARIS
Du jeudi 2
au samedi 4

RDV MAF -
Les formations
STRASBOURG
Jeudi 9

WEBINAIRE
Mardi 14
Dans la
tête d'un
cyberattaquant

Congrès
du COBATY
**CLERMONT-
FERRAND**
Du jeudi 16
au samedi 18

Congrès
de l'UNSA
ANGERS
Jeudi 23
Vendredi 24

► NOVEMBRE

RDV MAF -
Les formations
NANTES
Jeudi 6

Archi@work
PARIS
Mercredi 5
Jeudi 6

► DÉCEMBRE

RDV MAF -
Les formations
BORDEAUX
Jeudi 4

à la MAF, que fait...

José Antonio Cuba Romero

Derrière les trois lettres de la MAF se cachent 400 collaborateurs.
Il y a ceux qui sont en contact quotidien avec vous, et les autres.
Tous sont investis de la même mission : œuvrer pour votre protection.

Et elle commence souvent par la prévention dispensée par le récent organisme de formation dont José Antonio est un acteur. Après plusieurs années dans le monde de la gestion, il met désormais son expérience au service de la planification et de la préparation de modules de formation pour les concepteurs.

Tu es chargé de formation : peux-tu nous expliquer en quoi cela consiste ?

En mars 2024, un organisme de formation a été créé par la MAF, pour partager la richesse de ses connaissances et de son savoir avec ses adhérents. C'est un choix mutualiste qui incarne notre volonté d'aller au-delà du contrat d'assurance, d'agréger le savoir accumulé, de le redistribuer et de le partager. Tout est mis en œuvre pour que chacun bénéficie de l'expérience de tous et que tous bénéficient de l'expérience de chacun. C'est un cercle vertueux. Lancer un tel dispositif constitue un travail colossal : création des parcours, mise à niveau des formateurs, organisation des formations... Autant de missions auxquelles s'attèle notre équipe.

Quel est l'accueil des adhérents à la découverte de ce nouveau service ?

Très enthousiaste ! Et pour cause, les architectes ont une obligation déontologique de formation. Le coût et la charge administrative sont souvent des freins.



© Xavier Muiard

“ Les objectifs sont ambitieux : nous voulons former 2 000 adhérents en 2025. ”

Avec les formations proposées par la MAF, ces contraintes disparaissent : elles sont la prolongation du contrat d'assurance, et font partie de la politique de services déployée au bénéfice des adhérents, au même titre que les Boîtes à outils ou l'assistance à la contractualisation par exemple.

Qu'est-ce qui te plaît le plus dans ton métier ?

Le challenge. Les objectifs que nous nous sommes fixés sont ambitieux : nous voulons former 2 000 adhérents en 2025 ! Dès 2026, nous souhaitons qu'ils soient 5 000

à suivre nos cursus. D'ici quatre ans, notre ambition est de toucher un tiers de nos adhérents chaque année, en présentiel dans les grandes villes de France, ou à distance via une plateforme qui sera déployée prochainement.

Quand je vous dis que j'aime le challenge... (Rires). ■■■



MAF.assurances



Mutuelle des Architectes Français assurances



@MAFassurances

maf.fr

