

Réaliser des travaux n'est pas forcément chose aisée. Il faut diagnostiquer avec précision leur objet, suivre leur avancée, encadrer les entreprises, procéder à leur réception... Des étapes qui impliquent les copropriétaires, représentés ou non par leur syndic. Se faire accompagner par un maître d'œuvre peut donc se révéler très utile.

La maîtrise d'œuvre

Qu'est-ce que c'est ?

La maîtrise d'œuvre (MOE) est une personne physique ou morale, publique ou privée, qui, en raison de sa compétence technique, est missionnée par le maître d'ouvrage (MOA*) soit la copropriété ou son mandataire (le syndic de copropriété), afin d'assurer la conformité architecturale, technique et économique de la réalisation du projet qui fait l'objet du marché.

La MOE a un devoir de conseil vis-à-vis de la MOA (Maîtrise d'Ouvrage*) afin de trouver les meilleures solutions techniques. C'est la maîtrise d'œuvre qui répond au programme fonctionnel et technique fixé par le maître d'ouvrage, éventuellement appuyé d'un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) et/ou d'un programmiste. Véritable bras droit du maître d'ouvrage, il lui propose une solution technique et esthétique qui permet de réaliser ce programme, dans l'enveloppe budgétaire et les délais qui lui sont assignés.

Quels professionnels peuvent composer une équipe de Maîtrise d'œuvre ?

La maîtrise d'œuvre se structure autour d'un architecte ou d'un cabinet d'architecture. À partir d'un certain degré de complexité, le maître d'œuvre est constitué d'un cabinet d'architectes associés à un ou plusieurs bureaux d'études techniques (BET).

**La Maîtrise d'Ouvrage (MOA) est la personne physique ou morale pour le compte de laquelle la mission est effectuée et qui en règle les honoraires. En copropriété, le maître d'ouvrage est le syndic des copropriétaires (l'ensemble des copropriétaires).*

Pourquoi faire appel à un architecte ?

L'architecte, compétent et garant des intérêts patrimoniaux, techniques et financiers

Professionnel, formé plusieurs années aux règles de l'art, l'architecte a de larges connaissances et s'appuie sur des spécialistes pour détailler son projet (les bureaux d'études (BET)).

Son statut d'expert, titulaire d'un diplôme reconnu par l'État, lui confère la légitimité des compétences adaptées.

Quelles missions pour l'architecte ?

- concevoir le projet,
- élaborer le cahier des clauses techniques particulières (CCTP),
- contrôler la bonne exécution des travaux,
- jouer un rôle de médiateur entre le client et les entreprises chargées d'exécuter les travaux,
- assister le maître d'ouvrage pour la réception des ouvrages.

Faire appel à un architecte permet de prendre en compte les enjeux techniques et patrimoniaux du projet dès la phase diagnostic. En tant que professionnel, il est garant de la qualité architecturale du bâti tout en tenant compte des contraintes techniques spécifiques de mise en œuvre et du potentiel de rénovation énergétique de celui-ci. Ses compétences lui donnent le rôle de coordinateur entre les différents intervenants du projet (services administratifs, Architecte des Bâtiments de France, bureaux d'études, entreprises, syndic et copropriétaires). **Cela représente une aide précieuse pour la copropriété !** Enfin, le concours d'un professionnel chargé du contrôle des travaux permet souvent d'éviter des déconvenues.

Les cas de recours obligatoire

Dans certains cas le recours à l'architecte est tout simplement obligatoire

En application de la **loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 (art. 3)**, les travaux soumis à un permis de construire nécessitent toujours le concours d'un architecte (**art. R. 421-14 à R. 421-16 du Code de l'urbanisme**).

Par ailleurs, l'architecte intervient obligatoirement dans le cadre de travaux de constructions ou d'agrandissement excédant 150 m² de SP (surface plancher*).

Lorsque les travaux ouvrent droit à une subvention de l'ANAH**, celle-ci peut subordonner alors l'instruction de la demande d'aide financière au concours d'un maître d'œuvre professionnel, « notamment architecte ou personne agréée en architecture ».

En dehors de toute disposition légale, les copropriétaires sont parfois contraints de recourir aux services d'un architecte avant de se lancer dans certains travaux. Les assureurs proposant des garanties « dommages-ouvrage » peuvent ainsi imposer qu'il soit fait appel à ce professionnel pour assurer la maîtrise d'œuvre des travaux couverts. Dans certains cas, ce sont les dispositions du règlement de copropriété qui imposent - outre l'autorisation du syndicat des copropriétaires - la collaboration d'un architecte lors de la réalisation de travaux privatifs, notamment ceux portant atteinte aux parties communes. Cette obligation s'applique aux copropriétaires occupants comme aux bailleurs. Le syndic ne peut, sauf urgence, imposer un architecte. Il n'a pas à forcer la main des copropriétaires quant à l'opportunité de recourir à un architecte.

**La surface de plancher (SP) est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades.*

***L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) est un organisme public qui a pour mission de développer, réhabiliter et améliorer le parc de logements privés existants. Ainsi elle peut accorder des subventions travaux aux propriétaires de résidences principales de plus de 15 ans.*

Faire appel à un architecte, c'est donc :

- Une réelle valeur ajoutée
- Une aide précieuse pour faire avancer un dossier
- Un maître d'œuvre pour surveiller les gros travaux
- Un devoir de conseil étendu

Liens utiles

Il existe des structures capables d'informer gratuitement les copropriétaires : les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) par exemple, mais aussi les services d'urbanisme des villes, les Maisons de l'architecture...

N'hésitez pas à consulter les sites suivants pour plus d'informations :

<http://www.caue94.fr/>

<http://www.caue-idf.fr/>

<http://www.architectes-idf.org/>

<http://www.anah.fr/>

<http://www.adil94.org/>

<http://www.archicopro.com/>

<http://coproprietes.senova.fr/compagnie-des-architectes-de-copropriete/>