

Manuel du Maître d'Ouvrage instant|t

Ce Manuel est régulièrement mis à jour depuis 2002.

Édition de mars-23

Adrien Soviche
instant|t

Depuis 2002, instant|t n'a de cesse d'améliorer sa méthodologie d'accompagnement aux projets de travaux.

Tertiaire, habitat, industries, lieu de culte, lieu d'apprentissage ou encore salle de sport, les jalons d'avancement sont au plus proche de chacun de nos clients.

Les Maîtres d'œuvre instant|t ont été formés aux mêmes outils réunis dans la suite ADSO.

Les Maîtres d'œuvre ont appris à manipuler le temps, l'argent, la technique et bien sûr la notion d'espace.

Vous avez en face de vous de véritables Pilotes de projet, laissez-vous guider !

Ce guide a pour objet de rappeler les grandes lignes de ce que l'on appelle une « Consultation d'architecte ».

ATTENTION !

Entre l'édition de ce livret et aujourd'hui, il y a de fortes chances pour que l'expérience instant|t ait reçu quelques améliorations.

Que puis-je attendre de mon Maître d'œuvre instant|t ?

Votre Maître d'œuvre instant|t doit être considéré comme un conseiller. En fonction de votre projet de travaux et de ses spécificités, votre Maître d'œuvre instant|t (MOit) définira les jalons de consultation permettant d'arriver dans les meilleures conditions à l'aboutissement de votre projet de travaux.

Bien sûr le MOit est assuré par une garantie décennale. S'il s'avère qu'un défaut de conseil est constaté, son assurance pourra être sollicitée.

Durant toutes les phases de son accompagnement, le MOit vous apportera les éléments nécessaires pour **vous aider à la décision**.

Que ce soit esthétique, financier, administratif ou technique votre MOit mettra à votre portée les avantages, inconvénients et ses avis personnels dans toutes les situations que vous rencontrerez pour que vous puissiez prendre vos décisions en toute sérénité.

Pourquoi un Maître d'Œuvre instant|t et pas un autre ?

Relation contractuelle

Tout au long de la consultation, rappelez-vous que **c'est vous qui choisissez de continuer** à travailler avec votre MOit. C'est à elle ou lui de vous prouver son professionnalisme.

Rémunération

La rémunération de votre MOit n'est pas en fonction du montant de vos travaux. S'il peut vous trouver des astuces ou des solutions pour faire aussi bien voire mieux pour le même prix ou même moins cher, il vous en fera part immédiatement. Car c'est pour cela que vous le rémunérez : pour être conseillé.

Des outils adaptés

Connaissez-vous les Tableaux Croisés Dynamiques (TCD) du logiciel Excel ?

Les outils ADSO développés par instant|t sur lesquels sont formés les MOit sont basés sur ces TCD ; depuis 2020 nous sommes passés à Power Query.

Nous vous invitons à visionner sur youtube la vidéo « Bordereau ADSO pour MO ».

Les MOit ont reçu une formation sur ces outils adaptés à l'agilité que demande le pilotage d'un projet de travaux.

Un réseau

Les MOit constituent un réseau solide dont le partage d'information et les outils ADSO sont la colonne vertébrale.

Lorsque votre MOit n'a pas de réponse pour une problématique, il se tourne vers son réseau.

Ainsi, lorsque vous signez avec l'un, vous avez le conseil de tous.

Nous vous souhaitons tout le meilleur pour votre projet de travaux.

Et si vous avez déjà signé une Lettre de Commande d'Architecture nous tenons à vous remercier de la confiance que vous témoignez à votre MOit.

SOMMAIRE

I. STATUTS DES MAITRES D'ŒUVRE INSTANT T	8
ADSONAUTES	8
MAITRE D'ŒUVRE INSTANT T	8
COMMENT CHOISIR ?	8
II. VISITE CONSEIL	9
OBTENIR UNE VISITE CONSEIL	9
OBJECTIF(S) DE LA VISITE CONSEIL	9
JE PREPARE MA VISITE CONSEIL	10
COMMENT SE DERoule LA VISITE CONSEIL ?	14
III. DERouLEMENT DE LA CONSULTATION ARCHITECTE	17
LETtre DE CoMMANDE D'ARCHITECTURE [LCA]	19
LETtre DE CoMMANDE DE MISE AU PoINT TECHNIQUE ET BUDGETAIRE [LCMP]	23
LETtre DE CoMMANDE DE SUPERVISION DE CHANTIER [LCSC]	30
IV. LES GARANTIES	39
PARFAIT ACHEVEMENT	39
MATERIEL	39
DECENNALE	39
V. CoMBIEN CoUTE UN MAITRE D'ŒUVRE INSTANT T ?	40
VI. BESoINS – SoUHAIts	41
VII. ChoISIR UN ARTISAN APPROPRIE	42
ASSURANCE	42
TAILLE DE L'ENTREPRISE	42
DISTANCE	42
OUTILLAGE	42
POLYVALENCE DES OUVRIERS	42
CoUT	42
DELEGUE ?	42
ENTENTE ENTRE MOI ET ARTISAN	42
VIII. REsPONSABILITE DU BIEN IMMoBILIER PENDANT UN CHANTIER	43
IX. FICHES PRATIQUES	45
X. LIVRABLES INSTANT T	46

LETTRE DE COMMANDE D'ARCHITECTURE -----	46
LETTRE DE COMMANDE DE MISE AU POINT TECHNIQUE ET BUDGETAIRE -----	46
LETTRE DE COMMANDE DE SUPERVISION DE CHANTIER -----	46
XI. INSTANT T ET SES MAITRES D'ŒUVRES ADHERENTS-----	47
PARTICIPATION AUX JOURNEES PERFORMANCE-----	47
MENTORAT-----	47
XII. REGLES D'OR -----	48
LIRE LES REGLES D'OR-----	48
ROLE DU MAITRE D'ŒUVRE INSTANT T-----	48
INTEGRITE-----	48
POUR VOUS LE RESULTAT, POUR L'ARTISAN LA TECHNIQUE -----	48
REMUNERATION DU MAITRE D'ŒUVRE INSTANT T-----	48
LE MAITRE D'ŒUVRE INSTANT T N'EST PAS LA POUR TOUT FAIRE ENTRER DANS LE BUDGET -----	49
IMPLICATION DU MAITRE D'OUVRAGE -----	49
PERSONNE REFERENTE COTE MAITRISE D'OUVRAGE -----	49
MODES DE COMMUNICATION-----	49
AUTRES PROJETS EN COURS -----	49
REFERENCES MATERIAUX EN SECOND CONTRAT -----	50
SELECTION DES ARTISANS-----	50
ARTISANS INCONNUS DU MAITRE D'ŒUVRE INSTANT T-----	50
MIEUX VAUT UN DEMARRAGE TARDIF QU'UN CHANTIER INTERMINABLE -----	50
SITE OCCUPE-----	50
VOTRE ENVELOPPE BUDGETAIRE -----	50
MOYENS COERCITIFS INEXISTANTS => CLIMAT DE SERENITE-----	51
SUIVRE LE PROCESS INSTANT T-----	51

Préambule

Vous devez savoir que plus les époques passent plus l'acte de construire justifie d'être accompagné par un conseiller, un coach pour préparer et réaliser votre projet de travaux.

Qui imaginerait aujourd'hui construire sa propre voiture et prendre l'autoroute ?

Non seulement le danger est là, mais les normes sont devenues écrasantes.

C'est la même chose qui est en train de se passer pour la construction, toute individuelle soit elle.

Aujourd'hui le moindre mur peut se révéler être un véritable casse-tête ; nous sommes loin de la construction en brique ou en parpaing avec deux-trois tuyaux et lignes électriques à l'intérieur.

Les normes s'endurcissent.

Les Mairies ont de moins en moins de pouvoir.

La concurrence entre entreprises et artisans est rude ce qui vous fait recevoir des devis allant du simple au triple pour une même demande.

Et bien sûr, de ce petit monde, chacun a raison dans son coin. Il en résulte pour un néophyte une incompréhension totale, voire un abandon du projet de construction, ou pire encore des endettements non prévus avec des chantiers qui ne se terminent parfois jamais.

Ce dont vous avez besoin, c'est d'un Maître d'œuvre. Une personne ayant les outils capables de calibrer et de synthétiser toutes les informations et de vous aider à y voir clair : **de vous aider à la décision** à partir d'informations concrètes.

Vos Maîtres d'œuvre instant|t ont été formés à cela : les documents graphiques et rationnels vous permettent de comprendre votre propre projet de travaux et de décider en connaissance de cause.



Cerise sur le gâteau : à l'inverse d'un maître d'œuvre rémunéré au pourcentage ou d'un artisan qui travaille sa marge, pour les Maîtres d'œuvre instant|t la rémunération est indépendante du montant des travaux.

C'est à dire qu'ils n'ont aucun intérêt à faire gonfler votre enveloppe travaux.

S'ils sont amenés à vous diriger vers une solution plus onéreuse qu'une autre, soyez convaincu que c'est dans votre seul intérêt.

Votre Maître d'œuvre instant|t est **un véritable confident** et ses conseils vous feront au moins économiser la valeur de sa rémunération dans le coût des travaux.

I. Statuts des Maîtres d'œuvre instant|t

Sur le site internet www.instant-t.fr, une carte de France répertorie les Maîtres d'œuvre. Nous vous invitons à consulter les fiches de chaque Maître d'œuvre pour connaître leur statut de Maîtrise d'œuvre chez instant|t.

Adsonautes

Ils utilisent les outils Adso mais ne sont pas officiellement référencés chez instant|t. Leur pratique est certainement très pertinente mais ils et elles ne profitent pas des outils dernière génération mis à jour tous les 6 mois.

Maître d'œuvre instant|t

Depuis janvier 2021, les personnes souhaitant se faire référencer chez instant|t passent un entretien d'entrée.

Un échange sur l'architecture, une présentation de la gestion de leur trésorerie, une présentation de leur gestion client et enfin un exercice de dessin à la main leur sont demandés pour obtenir le précieux sésame du référencement chez instant|t.

Tous les vendredis de 9h à 17h, les Adsonautes et les Maîtres d'œuvre instant|t profitent d'une permanence en visio conférence pour évoquer toutes les questions qu'ils se sont posés dans la semaine ; tant pour l'amélioration de leur pratique que pour les situations rencontrées sur les différents projets de travaux qui leur ont été confiés.

Comment choisir ?

Contactez-nous en vous rendant sur la page contact du site www.instant-t.fr.

Nous vous rappelons dans les meilleurs délais et vous orientons vers le maître d'œuvre qui correspond le mieux à votre demande.

Sur le site internet www.instant-t.fr, à l'onglet Contact, vous pouvez soit nous appeler, soit remplir l'un ou l'autre des questionnaires qui se trouvent en bas de cette page contact.

II. Visite conseil

Cette Visite est payante, pourquoi ?

Si le projet que vous lui décrivez n'est pas cohérent, si son jugement le porte à croire qu'il ne vaut mieux pas faire de travaux, **il vous le dira**.

Votre MOit, contrairement aux artisans ou aux constructeurs ne vient pas vous voir dans le seul espoir de signer un contrat : il vient pour donner des conseils.

Obtenir une Visite Conseil

Rendez-vous sur la page « contact » du site internet www.instant-t.fr

Appelez, ou envoyez un mail au Maître d'œuvre instant|t de votre choix.

Il vous posera quelques questions et vous proposera des dates de rendez-vous.

Efforcez-vous de choisir un Maître d'œuvre au plus proche de chez vous si vous comptez lui confier la Supervision du chantier.

Celui-ci ou celle-ci vous appelle pour prendre rendez-vous, idéalement sur les lieux du futur chantier.

Objectif(s) de la visite conseil

Contrairement aux artisans ou aux constructeurs, lorsqu'il se déplace chez vous votre Maître d'œuvre instant|t ne vient pas chez vous pour déclencher des travaux à tout prix.

Il vient pour vous conseiller.

S'il estime que votre projet de travaux n'est pas cohérent avec toutes les données que vous lui indiquez, s'il voit que l'on peut répondre à votre besoin pour beaucoup moins de budget, **il vous le dira** ; quitte à ne pas signer de contrat du tout avec vous.

Au moins vous aurez retenu que cette personne vous a conseillé non par intérêt contractuel, mais bien dans votre propre intérêt.

C'est pour cela que la visite conseil est rémunérée.

Et si vos travaux sont envisageables et que le Maître d'œuvre instant|t vous fait une proposition de mission, celui-ci aura tout le loisir de vous déduire le coût de la visite conseil lors de sa première facturation.

Les tarifs conseillés de visite conseil sont annoncés à la page « Tarifs » du site internet www.instant-t.fr

Je prépare ma visite conseil

Grâce à toutes ces informations, la visite conseil avec votre Maître d'œuvre instant|t sera d'autant plus efficace.

Vous verrez qu'il n'est nullement question de budget ici. Votre MOit évaluera sur place, ou peut-être aura-t-il besoin d'un temps de réflexion, un montant de travaux en-dessous duquel il serait ambitieux de vouloir tout réaliser.

Projet de travaux

-Construction neuve

-Extension

-Surélévation

-Rénovation

-Mixte

Type de bien

-Terrain vierge

-Maison

-Appartement

-Studio

Dont je suis -Propriétaire | -Presque propriétaire | -En recherche

Mon programme

Besoin Premier

S'il fallait résumer en une phrase ce qui a déclenché votre envie de travaux ?

Exemples : 1 chambre en plus – avoir un accès au sous-sol – construire une maison neuve – utiliser les combles – créer un garage – rénover entièrement – préparer pour la location – mise en conformité – gagner tous les mètres carrés possibles...

Le Besoin premier est ce qui arrive vraiment en tête de liste de vos envies travaux.

S'il s'agit d'une maison à construire, vous indiquez simplement « Maison à construire ».

Souhaits

Quels sont les travaux complémentaires que vous souhaiteriez voir se réaliser ?

En plus de votre besoin premier, peut-être souhaitez-vous profiter d'avoir des ouvriers sous la main pour conforter le portail, construire un abri de jardin, rénover une salle de bain...

Période de travaux

Quand souhaiteriez-vous voir se finir vos travaux ?

Des raisons pour motiver cette date ?

Les points de vigilances

Avez-vous identifié quelques points de difficultés remarquables ?

Inspirations

N'hésitez pas à préparer une sélection de photos d'ambiances ou de constructions qui vous plaisent afin que votre Maître d'œuvre instant|t se fasse une idée de vos goûts et de vos couleurs.

Les acteurs

Cochez les acteurs qui vous semblent correspondre à votre projet de travaux :

- Copropriétaire
- Architecte de la copropriété
- Syndic de copropriété
- Banquier
- Famille : un frère une sœur, un parent lié au projet de travaux ?
- Cuisiniste
- Architecte des Bâtiments de France
- Décorateur(-trice)
- Ingénieur sol
- Ingénieur acoustique
- Ingénieur structure
- Géomètre
- Institut des carrières
- Tutelle
- Voisin ou voisine remarquable
- Commission d'accessibilité
- Commission de sécurité incendie
- Coordonateur SPS
- Dommage ouvrage
- Huissier
- Service Urbanisme Mairie
- Service Voirie Mairie

Comment se déroule la Visite Conseil ?

Visite du bien

Avant même de s'asseoir faisons le tour du propriétaire ; ou futur propriétaire.

Vous pouvez indiquer à votre Maître d'œuvre instant|t toutes les idées qui vous sont passées par l'esprit. Cela l'aidera à mieux comprendre votre problématique.

Votre Maître d'œuvre instant|t (MOit) saura trouver des solutions différentes de ce que vous avez pu proposer s'il y a lieu et/ou vous donner son avis sur vos propres idées et plans.

Exposé du projet de travaux

Puis nous allons nous asseoir à votre table de séjour. Quatre aspects de votre projet de travaux vont être évoqués :

- Administratif
- Planning
- Budget
- Technique

Ébauche de solutions

Autour de ces premières informations, à l'aide de vos plans si vous en avez, votre MOit pourra ébaucher plusieurs possibilités de réponses à votre problématique travaux.

Si vos idées sont très claires, cette partie du rendez-vous peut aller très vite.

Les solutions peuvent être évoquées à l'oral, ou au dessin sur calque.

Vous pouvez préparer une série de photos qui vous plaisent en terme de matériaux, d'ambiances intérieures, de construction, ce qui précisera d'autant mieux vos goûts et vos couleurs à votre Maître d'œuvre instant|t.

Estimation plancher

Estimer un montant de travaux quel qu'il soit en seulement 1h30 – 2h est une ineptie.

De nombreuses questions de la part de votre MOit resteront sans réponse sur cet entretien.

En revanche, votre MOit pourra vous indiquer un montant PLANCHER au-dessous duquel il paraît impossible de réaliser votre projet de travaux, à moins d'utiliser des matériaux de mauvaise qualité et des prestataires peu scrupuleux ; deux notions que nous évitons à tout prix chez instant|t.

Les outils du Maître d'Œuvre

Vous avez dans ce guide tout le déroulement d'une consultation type.

Votre MOit est là aussi pour vous l'expliquer et l'illustrer avec des exemples des documents graphiques, textuels et financiers qui lui serviront à vous conseiller au mieux tout au long de la consultation.

Et après ?

Votre MOit retourne à son bureau. Il vous prépare son premier contrat, appelé « Lettre de Commande d'Architecture ».

Et nous vous laissons découvrir la suite dans la partie suivante vous offrant tous les détails d'une consultation avec un Maître d'œuvre instant|t.

À retenir

- Votre Maître d'œuvre instant|t n'est pas là pour déclencher des travaux à tout prix. S'il a des idées pertinentes pour répondre à votre besoin à moitié prix, il vous le dira.
- Estimation plancher : Montant au-dessous duquelle il est ambitieux de vouloir tout faire de façon qualitative.

III. Déroulement de la consultation Architecte

Qu'ils soient architectes et/ou architectes d'intérieur : les Maîtres d'œuvre instant|t vous proposeront 3 contrats distincts pour une mission complète allant de la *Visite conseil* à la *Réception* des travaux.

Si vous souhaitez un accompagnement complet de la part de votre MOit, vous serez amené à signer trois Lettres de Commande.

Chacune des Lettres de Commande sont des contrats bien distincts.

Ces Lettres de Commandes se suivent les unes après les autres. S'il est obligatoire de commencer par la première, en revanche, **vous pouvez vous arrêter quand vous le souhaitez** même au cours de l'une de celles-ci.

1. La Lettre de Commande d'Architecture ou LCA : Recherches de l'implantation sur un terrain, étude du meilleur aménagement intérieur, provisions des quantités et des montants du chantier, permis de construire...
2. La Lettre de Commande de Mise au Point technique et budgétaire ou LCMP : Listing complet de toutes les interventions travaux, quantité, chiffrage des fournitures et de la pose, références des finitions...
3. La Lettre de Commande de Supervision de Chantier ou LCSC : La notice de montage est prête... il n'y a plus qu'à.

Lettre de Commande d'Architecture [LCA]

Visite de Relevé

Un relevé complet des mesures nécessaires de votre bien est réalisé par votre MOit ou une personne de son choix à qui il délègue le relevé.

Des largeurs et longueurs des pièces aux hauteurs sous plafond en passant par les hauteurs de gouttières, toutes les mesures de votre bien seront reportées en plan, coupes et façades à l'informatique.

Ce relevé vous appartient et vous est remis en format papier et PDF.

En ce qui concerne les terrains, seul un relevé de géomètre pourra faire foi.

Grâce à ces documents et avant de revenir vous voir votre MOit prendra le temps d'étudier les différents règlements qui peuvent s'appliquer à votre bien : règlement urbain, de lotissement, de copropriété.

D'autres aspects tel que les Bâtiments de France ou encore les risques naturels ou encore les carrières peuvent influencer sérieusement sur une faisabilité.

Toutes ces études préliminaires seront confrontées à votre bien.

Rendez-vous de Programme

OBJECTIF : Constituer une liste exhaustive de vos attentes. Les rédiger de façon claire.

Aussi simple que puisse vous paraître votre demande de travaux l'établissement d'un Programme est une étape cruciale. Les MOit ont l'outil et la méthode pour organiser vos demandes, vos envies travaux. Il ne s'agit pas encore du Descriptif Technique, simplement d'une rédaction de vos attentes pour chacune des pièces de votre bien.

En cas de projet de travaux *manifestement simple*, où par exemple seules 2 ou 3 pièces sont sujettes aux travaux, cette rédaction de Programme est établie en début de rendez-vous d'Exploration.

Dans le cas d'une construction neuve, d'une extension ou d'une surélévation, ce rendez-vous à part entière est primordial.

Le Programme est également un moment de priorisation des envies travaux. Nous vous invitons à lire la section « Besoins – Souhaits » de ce manuel (Chapitre VI).

Le Programme n'a rien de figé. Vous pourrez le faire évoluer au cours de la consultation avec votre MOit.

Rendez-vous d'Exploration

OBJECTIF : Aucun regret sur la solution architecturale et/ou d'aménagement envisagée

Votre MOit revient vous voir, idéalement sur les lieux du futur chantier.

À l'aide de son calque, de sa règle et de ses feutres, vous prendrez ensemble le temps d'évoquer **toutes les solutions possibles** pour répondre à votre projet de travaux.

Le nombre de rendez-vous variera selon la complexité de vos demandes.

Le travail en 3D informatique est peu recommandé.

Nous insistons particulièrement sur l'utilisation du calque et non de la 3D informatique.

Outre les effets trompeurs d'une focale trop ouverte, d'une hauteur d'œil inférieure à l'œil normal et autre artifice d'affichage qui trompent sérieusement l'observateur, il faut bien comprendre que **le travail à l'informatique est plus long que la recherche à la main**.

Pendant qu'un fou furieux de la souris montera en 3D une ou deux solutions architecturales, l'architecte confirmé, pour peu qu'il ait en plus de l'imagination, en dessinera quinze.

Vous vous inquiétez de votre vision dans l'espace ?

Les MOit savent s'exprimer au dessin et vous dessineront à la main en trois dimensions (en axonométrie) même les plus compliquées des formes imaginables, ainsi que toutes leurs variantes.

Le fait de **dessiner toutes les possibilités** vous permettra, sous les conseils avisés de votre MOit de savoir pourquoi vous ne retenir pas telles et telles solutions, c'est ce qu'il faut retenir du rendez-vous d'Exploration.

De cette façon, lorsque vous commencerez le chantier, vous serez confiant quant au parti pris pour vos travaux, aucun remord.

Une fois la solution retenue, un dessin informatique comprenant tous les documents graphiques appropriés pour représenter votre projet de travaux selon les cas vous est remis en format papier et PDF, ce sont les plans, coupes, façades...

Vos idées sont bien sûr les bienvenues. Il n'est pas rare que vous trouviez vous-même des idées tout à fait valables d'aménagement. Le rôle de votre MOit est alors de vous donner simplement son avis sur ce que vous proposez, et de vous aider à la décision.

Rendez-vous d'Arbitrage I

OBJECTIF : Maîtriser les coûts, éviter les dérapages incontrôlés.

Provision des quantités et des coûts

Grâce à ce premier travail en plan effectué en rendez-vous d'Exploration, votre MOit est en capacité d'éditer un premier estimatif rassemblant le coût de chacune de vos attentes.

Par exemple pour une salle de bain seront estimés successivement le montant de l'ensemble douche, de l'ensemble baignoire, des finitions de sol, murales, l'éclairage ou encore la ventilation.

Quelques quantités sont également estimées et multipliées par un prix unitaire, c'est le cas des enduits, des parpaings, du cloisonnement ou encore de l'isolation.

Ce sont des chiffres que les MOit connaissent pour les avoir pratiqués sur de nombreux chantiers, en cas d'inconnue, votre MOit a toujours son réseau.

En travaillant ainsi, le pourcentage d'erreur est rarement supérieur à 5.

Arbitrage

« Toujours plus d'idées que de budget ! »

Très certainement qu'avec toutes les idées apportées par votre MOit et vous-même le budget imparti aux travaux se trouvera un peu court aux entourures. Votre MOit va vous aider à prioriser vos besoins, aménager leur coût, décider des travaux importants de ceux qui le sont moins, à faire plus tard ou à traiter d'une autre façon.

Rappelez-vous que votre MOit n'est pas rémunéré au pourcentage et que les provisions indiquées sont estimées en toute neutralité, sur une base de l'observation continue du marché.

Dépôt de dossier Administratif

OBJECTIF : Le cas échéant : Autorisation d'urbanisme.

Pour toute construction neuve, extension ou surélévation, en fait pour toute création de surface, la Mairie de votre commune doit en être informée.

Le dossier le plus courant à préparer est appelé Déclaration Préalable. Celui-ci contient un jeu de pièces graphiques et un formulaire Cerfa à remplir.

Si le projet de travaux envisagé dépasse certaines mesures de surface, c'est alors un Permis de Construire qui s'applique. Les démarches sont un peu plus lourdes, notamment en terme de Réglementation thermique 2012 et de Règlementation Environnement 2020

Là encore, votre MOit saura vous guider, il effectuera même certaines démarches à votre place.

Préconsultation

OBJECTIF : Gagner du temps sur la consultation des artisans

Votre MOit prépare des documents graphiques, le Programme et des points de vigilances techniques et architecturaux.

Pour accompagner ces documents, votre MOit vous fournit également un mail type expliquant toute la démarche aux artisans.

L'expérience montre que cette étape est cruciale dans la stratégie de sélection d'artisans **adaptés** à votre chantier.

Rendez-vous d'Aménagement

OBJECTIF : Positionner les fonctions dans chacune des pièces.

Si le rendez-vous d'exploration a permis de disposer les pièces entre elles de la meilleure façon qu'il soit, les fonctions dans les pièces n'ont pas toujours été placées.

Nous voulons parler par exemple des fonctions baignoire ou douche dans la salle de bain, ou encore de l'implantation de la cuisine.

Pour chacune des pièces, avec votre MOit, le travail de recherche au calque est repris.

Lorsque les solutions sont trouvées, votre MOit vous remettra un jeu de plan et le Carnet de Programme mis à jour.

Les provisions de quantités et de coût sont alors également mises à jour si nécessaire.

Conclusion de la Lettre de Commande d'Architecture

En fin de mission d'Architecture, votre MOit vous propose de rédiger avec vous l'annexe 1 du contrat suivant appelé « Lettre de Commande de Mise au Point Technique et Budgétaire »

Il s'agit, pour vous-même et pour le MOit, de cadrer la mission suivante en fonction des découvertes et des solutions envisagées pendant la Lettre de Commande d'Architecture.

Vous y trouverez entre autres :

- Une redéfinition/confirmation du budget
- Les gammes de matériaux et équipements de finition
- Une redéfinition/confirmation des délais

Ceci permettra au MOit d'évaluer au mieux son temps de travail et donc ses honoraires pour préparer sereinement votre chantier.

La Lettre de Commande de Mise au Point est une étape cruciale avant de se lancer dans la rédaction de la Notice de Montage de votre projet de travaux.

Lettre de Commande de Mise au Point technique et budgétaire [LCMP]

Carnet de Démolition

OBJECTIF : Décrire tous les éléments à purger avant réalisation des interventions artisans.

Votre MOit rédige la liste de toutes les localisations existantes de votre bien.

Et pour chacune d'entre elles il va décrire avec des mots choisis ce qui devra être sondé, purgé, démonté, démoli... de ce qui devra être conservé, protégé, stocké pour réemploi...

C'est une nouvelle étape qui permet de rendre exhaustive la liste des interventions à confier aux artisans.

C'est aussi l'occasion pour vous de commencer à vous plonger dans ce qui va transformer votre bien.

Les allers-retours avec votre MOit se font généralement par email pour ce livrable.

Votre concours est très important et vous permettra de basculer peu à peu vers le chantier.

Shopping liste

OBJECTIF : Constituer une checklist des matériaux et équipement de finition.

Votre MOit vous remettra un document listant, par pièce, tous les matériaux et équipements de finitions que vous devez sélectionner ; ou qui vous seront proposés par votre MOit si vous l'avez missionné pour cela.

À votre demande, le MOit peut vous accompagner dans ces choix ou vous pouvez tout simplement sélectionner par vous-même et soumettre ces choix à votre MOit pour validation technique.

Le document affiche plusieurs informations :

1. L'objet à sélectionner. La description est très simplifiée et souvent accompagnée de la mention « de pré-chiffrage » qui indique que votre MOit n'a pas sélectionné de référence mais seulement indiqué une provision de prix
2. Une quantité. C'est le nombre de fois qu'il faut multiplier les prix de fourniture et de mise en œuvre pour mener à bien l'intervention.
3. Un prix unitaire de fourniture. Montant en-dessous duquel le choix sera faible et la qualité douteuse.
4. Un montant unitaire de mise en œuvre. C'est à dire le coût de la pose à l'unité.

Déroulement :

1. Votre MOit vous remet la shopping liste
2. Vous présélectionnez des références, internet, showroom...
3. Vous envoyez votre liste complète de choix à votre MOit
4. Votre MOit émet ses avis pour chacune des références et vous en propose d'autres le cas échéant
5. Une fois les équipements et matériaux de finition validés des deux côtés (vous et MOit) votre MOit met à jour les montants et les références dans le bordereau de travaux.

Rendez-vous d'Arbitrage II

OBJECTIF : Aide à la décision face à toutes les nouvelles idées

Chiffrage MOit

Le MOit découpe les interventions chantier selon 3 catégories :

- Les « R » qui correspondent aux interventions liées à un choix de votre part.
- Les « D » qui nécessitent un dessin et une préparation sur mesure.
- Les « F » correspondant aux interventions les plus courantes.

Vous allez comprendre qu'avec un peu de logique et de l'expérience, l'exercice de chiffrage peut se révéler relativement simple ; c'est *juste* du temps.

Commençons par les interventions « F ».

Elles représentent environ 80% du nombre total d'interventions sur le chantier. Les prix de ces interventions sont fixes et varient vraiment très peu d'un chantier à un autre.

Votre MOit n'a en conséquence nul besoin d'aller demander les prix aux artisans.

Voilà donc 80% du chiffrage qui est fait.

Continuons par les interventions « R ». Celles-ci représentent 15% des interventions d'un chantier. Le montant de fourniture est donné par le catalogue et le temps de mise en œuvre est estimé par votre MOit sans grande difficulté, sauf référence exceptionnelle dont la mise en œuvre demande une façon de faire inhabituelle.

Avec les R et les F ce sont donc près de 95% du chiffrage qui sont fait en interne par votre MOit sans aucun besoin de consultation extérieur.

Restent enfin les interventions « D ». Représentant donc 5% environ du nombre d'interventions nécessaires pour réaliser votre chantier.

Là, en effet, pour ces interventions le MOit va avoir la nécessité de consulter son réseau ou les artisans susceptibles de réaliser.

Si l'on fait la synthèse de ce que l'on vient de lire :

- 95% des interventions sont chiffrables par votre MOit sans appel d'offre
- 5% des interventions doivent être confrontées à l'artisan pour étudier la façon de réaliser et donc le coût des interventions.

Attention, lors des travaux comportant des aménagements d'optimisation, ou tout simplement de mobilier sur mesure, la proportion des « Détails » peut prendre une part très importante du nombre d'interventions et le coût global, cela va de soi.

Assistance de chiffrage par artisan(s)

Votre MOit fera venir sur les lieux du futur chantier l'artisan(s) qu'il pense être le plus approprié pour mener à bien votre chantier.

Dans la foulée ou quelques jours plus tard, MOit et artisan(s) se rencontrent autour des plans et du descriptif de travaux pour évoquer, ensemble, les points à risque, les vigilances et les réalisations sur mesure.

Assistance de chiffrage par industriel(s) ou fabricant(s)

Que ce soit l'une, l'autre ou plusieurs de vos sélections de matériaux ou équipement de finition, il peut arriver que ni votre MOit ni l'artisan(s) ne soient suffisamment compétents pour estimer telle ou telle intervention.

Votre MOit recevra ou ira voir chez lui le fabricant ou l'industriel afin que celui-ci lui donne toutes les clefs de compréhension et de chiffrage.

Carnet de Synthèse

OBJECTIF : Mémoire d'études

Pour récapituler votre MOit a :

- réceptionné vos sélections de matériaux et équipements de finition
- chiffré les interventions « R »
- chiffré les interventions « F »
- s'est fait aider de l'artisan pour chiffrer les « D »
- s'est fait aider du fabricant pour chiffrer certaines spécificités produit

Fort de toutes ces informations, votre MOit met à jour toutes ses planches graphiques.

Un rendez-vous de synthèse est alors organisé entre vous et votre MOit.

Celui-ci a la capacité de vous donner les coûts extrêmement précis de tous les aspects de votre chantier.

Comme on l'a vu, la ventilation de votre budget travaux, grâce aux tableaux croisés dynamiques d'Excel, permet une manipulation très poussée de toutes les informations concernant votre budget.

Cette vision analytique de votre budget travaux offerte par votre MOit est une importante valeur ajoutée que vous offre le conseil instant|t.

Un Carnet de synthèse vous est remis.

Appel d'Offre

Aussi simples que soient vos travaux, la note semble toujours très salée. Il est très probable que vous souhaitiez comparer les prix donnés par votre MOit avec d'autres artisans de vos connaissances.

Votre MOit vous donnera alors toutes les informations et les supports nécessaires à envoyer à tous les artisans que vous penserez bon de consulter.

Votre MOit vous donnera également une liste de vigilances techniques et architecturales à opposer aux devis que vous recevrez des artisans.

Nous avons volontairement soustrait la mission d'Appel d'Offre de nos Lettres de Commande¹. Le fait même que votre MOit travaille régulièrement avec les mêmes entreprises est un gage de qualité de prestation :

Les artisans connaissent le niveau de finition exigé par votre MOit.

Les artisans savent qu'ils continueront à avoir d'autres chantiers grâce à votre MOit.

Les MOit connaissent les forces et les faiblesses de leurs artisans et savent à quel moment il faut les épauler.

Ne doutez pas que le travail minutieux de description effectué par votre MOit retire à l'artisan une masse de travail conséquente et que les prix pratiqués par celui-ci s'en ressentent.

En directe avec le client, l'artisan est parfois amené à modifier une dizaine de fois le devis. Avec un MOit il sait qu'il n'aura pas cet écueil.

Enfin, imposer à votre MOit des entreprises qu'il ne connaît pas, sauf chantier extrêmement facile, c'est se garantir un dysfonctionnement en cours de chantier dont vous seul, Maître d'Ouvrage serez la victime. Car un chantier qui ne se termine pas... y a-t-il plus épuisant ?

Au-delà de l'analyse des prix, votre MOit analyse l'implication des artisans dans votre projet de travaux.

Posent-ils des questions qui vont au-delà de leurs seules prestations ?

Se déplacent ils sur place ?

Se tournent-ils vers le MOit pour approfondir la connaissance des travaux avant de faire son devis ?

Cherche-t-il à squeezer le MOit prétextant qu'il n'y a pas besoin d'architecte ?

Toutefois vous restez libre du choix des artisans. Rappelons-le, votre MOit est un conseiller. Sa place n'est pas de vous imposer ses choix.

Vous pouvez demander à votre MOit de compléter la mission de Mise au Point technique et budgétaire par un Appel d'Offre.

¹ Sauf dans le cas d'une construction de Maison individuelle pour laquelle l'appel d'offre revêt une importance légale.

Votre meilleure ennemie

L'impatience.

Le Dossier administratif a été déposé et accepté depuis trop longtemps. Vos rendez-vous d'Exploration avec votre MOit semblent dater de la préhistoire. Déjà de nombreux devis reçus, plusieurs artisans rencontrés...

« Mais que fait l'architecte, pourquoi ne démarre-t-il pas le chantier ? »

« On sent une réticence de sa part, est-il finalement si compétent pour la partie chantier ? »

« On a deux artisans qui nous disent pouvoir commencer immédiatement mais ils ne seront plus disponibles dans deux semaines, vite vite ! »

L'**impatience** que vous ressentez, toute indiscutable qu'elle soit, vous conduira à l'irrationalité et des prises de décision **qui iront à l'encontre de votre propre intérêt.**

Les exemples sont légion avec des chantiers démarrés sans devis, ou sans assurance. Une démolition attaquée par le propriétaire des lieux alors que c'était la 5^e phase prévue, on a même vu des ouvertures de murs porteurs « sauvages » non sécurisées mettant le bien immobilier en **péril** : « Mais monsieur l'architecte, j'étais là une semaine je me suis dit que j'allais faire gagner du temps à tout le monde. »

Tout cela pour « *gagner du temps* ».

La réalité a rattrapé ces personnes et s'est retournée contre elles, parfois très sérieusement. Ou parfois simplement : une fois le chantier démarré l'artisan révisé le budget, prenant son client en otage, ou encore la réalisation du premier artisan a rendu impossible le travail du second, modification du devis, changement des plans et planning explosé. Cette **impatience** est le point commun à toutes les situations de blocage que nous rencontrons sur les chantiers. Un autre danger guette **l'impatient** s'il n'est pas prévenu : l'empressement des artisans. C'est parfois même un jeu de patience de leur part pour pousser l'impatience de leur potentiel client à bout et faire signer un devis sur un coin de table « en démarrant dès la semaine prochaine, ne vous inquiétez pas je sais ce que je fais, ça va bien se passer. »

Rappelez-vous simplement qu'à ce stade vous avez déjà donné votre confiance par deux fois à votre Maître d'œuvre instant|t et que ce n'était sans doute pas pour rien. Deux contrats ont déjà été signés à ce stade. Est-il/elle si incompétente que cela ?

L'artisan qui vous rassurera en disant qu'il connaît son travail, c'est fort heureux, et qu'il peut démarrer dès la semaine prochaine fonctionne en **solo**.

Qu'en sera-t-il des interactions avec les corps de métier de finition ? Est-ce vraiment une préoccupation de sa part ? **A-t-il posé des questions allant dans ce sens ?**

L'escalier, si l'on avait encore attendu patiemment deux semaines aurait été coulé 10cm plus à droite et vous auriez pu ranger toutes vos chaussures, pas seulement celles des enfants.

Si vous sentez l'impatience se manifester nous vous invitons à quitter l'irrationnel de toute urgence. Votre Maître d'œuvre instant|t avance sur ses études de façon tout à fait méthodique et s'il ne lance pas les travaux il ou elle a certainement d'excellentes raisons.

Votre meilleure ennemie : l'impatience.

Conclusion de la Lettre de Commande de Mise au Point

Carnet de Synthèse

Votre MOit vous présente un Carnet de Synthèse reprenant tous les éléments chiffrés du projet de travaux. De nombreux éléments d'analyses vous permettent d'appréhender aisément et de façon exhaustive toutes les facettes du chantier préparé.

Jeu de plan

Un Carnet de plan vient illustrer le Carnet de Synthèse. Plans, Coupes, Élévation extérieures et Élévation intérieures, dessin de détails constituent ce Carnet.

Avec ces deux éléments, Carnet de Synthèse et Jeu de plans, les artisans ont toute la matière nécessaire pour réaliser le chantier.

Lors du rendez-vous de remise des documents cités, votre MOit vous proposera à votre convenance de continuer la mission d'accompagnement que vous lui avez confiée jusque-là.

Votre MOit prendra le temps de vous réexpliquer les modalités de supervision de chantier.

Lettre de Commande de Supervision de Chantier [LCSC]

Vous souvenez-vous de l'achat de votre dernier véhicule ?

Après les quelques rendez-vous de mise au point des options du véhicule, votre concessionnaire envoie la commande en usine et vous a demandé de revenir quelques jours ou semaines plus tard.

Admettons que le concessionnaire vous ait proposé de venir voir votre voiture en cours de montage à l'usine. Auriez-vous eu l'œil pour avertir les ouvriers d'une meilleure façon de montage ? J'en doute.

Il faudra avoir la même attitude pour le chantier qui s'apprête à démarrer chez vous.

Même si la construction peut s'avérer peut-être moins mystérieuse que le montage d'une voiture, ce sont les artisans qui sont les garants de leur montage, en aucun cas le Maître d'Ouvrage, en aucun cas votre MOit.

Si jusque-là vous, Maître d'Ouvrage, aviez pris très fortement part à l'élaboration du projet de travaux, il est temps de se mettre en recul.

Votre MOit vous convoquera sur le chantier à certains moments clefs du chantier, et seulement à ces moments-là.

Signature du Marché de travaux

Votre MOit a mis au point votre chantier accompagné de l'entreprise qu'il vous a suggéré être la bonne pour réaliser correctement votre projet de travaux.

Il édite un certain nombre de documents homogènes entre eux afin de constituer un *premier point de départ* contractuel à votre relation commerciale avec l'artisan(s).

Organisation d'un rendez-vous conjoint avec l'entreprise et vous-même.

Passage en revue de l'ensemble des aspects de votre projet de travaux :

- Descriptif
- Plans
- Coûts
- Points de vigilance
- Aspects spécifiques à votre projet de travaux.

Tout l'enjeu du travail de votre MOit sur la seconde Lettre de Commande (mise au point) se concrétise à ce moment-là. S'il a bien travaillé, vous-même et l'artisan serez sur la même longueur d'onde.

Documents nécessaires à la Signature d'un Chantier

Pourquoi ces documents ? Tout simplement pour que les garanties puissent s'appliquer au sortir du chantier. Si ces documents sont mal renseignés, faux ou inexistant, un dommage qui surviendrait après la Réception de chantier pourrait ne pas être couvert.

Ces documents dûment réalisés accéléreront, les procédures d'assurance pour donner suite à un dommage.

Pour une signature de chantier en bonne et due forme il faudra donc par artisan :

1. L'Ordre de Service

Peu utilisé en Marché privé, il est tout de même important puisque c'est le seul document qui sera signé également par votre MOit.

2. Le devis

3. Le jeu de plan. Mais seules les interventions listées au descriptif sont dues par le ou les artisans.

Votre MOit a pu être amené à dessiner des détails permettant à l'artisan de comprendre la finalité de ce qu'il doit réaliser, sans pour autant qu'il ait à réaliser l'objectif final.

Le dossier graphique peut donc représenter des éléments sans qu'ils ne soient pour autant dus par l'artisan

4. Le descriptif

5. La déclaration de TVA

6. La déclaration de sous-traitance

7. L'assurance

8. Le Kbis

Votre MOit se fait votre secrétaire à ce niveau-là, au même titre qu'un Notaire vous préparera tous les documents nécessaires à l'achat/vente d'un bien.

Ce que couvre le premier acompte artisan

Lors de cette signature, un chèque d'acompte vous est demandé.

Cette avance sur travail doit couvrir le cas échéant :

- Le coût de l'ouverture des terres
- Sondages et démolitions
- L'acompte de commande des portes et fenêtres
- L'achat et la livraison des équipements et matériaux de finitions

Interventions dues par les artisans

Seules les interventions listées au descriptif sont dues par le ou les artisans.

Le dossier graphique peut représenter des éléments sans qu'ils ne soient pour autant dus par le ou les artisans.

Le Descriptif prime sur les plans.

Constat d'huissier

Il est nécessaire, pour votre protection, de réaliser un constat avant travaux des avoisinants. C'est à vous Maître d'Ouvrage qu'il incombe cette démarche sauf demande expresse auprès de votre MOit.

Ce constat doit être fait partout où les ouvriers vont passer en dehors de votre chantier : trottoir, partie commune, voisin du dessous – d'à côté, maison mitoyenne...

Ainsi les intéressés ne pourront pas mettre à la charge de votre chantier des fissures ou dégradations qui « seraient » apparues en cours de chantier.

Rendez-vous d'Arbitrage 3

Aurez-vous remarqué qu'un peu plus haut, au paragraphe « Signature du Marché de travaux », nous avons employé « un **premier** point de départ contractuel » pour le Rendez-vous de signature des Marché.

Alors pourquoi « premier » ? Deux raisons :

1. La démolition
2. La livraison des matériaux et équipements de finition.

L'issue de ces deux points cruciaux d'un début de chantier peut influencer sur le budget et sur le temps :

La Démolition

Tant que l'artisan n'est pas en relation commerciale avec vous, il est impossible de lui demander la démolition décrite sur les plans.

Et ce sera pourtant seulement après cette démolition que bon nombre d'interrogations auront trouvé leur réponse définitive.

- Soit votre MOit aura eu la main lourde et que la démolition vous réserve de bonnes surprises, et le budget diminue, éventuellement même la durée des travaux,
- Soit les mauvaises surprises apparaissent et le budget augmente ainsi que peut-être le délai.

Que ce soit dans le sous-sol d'un terrain ou la purge d'un appartement, les inconnues et les surprises ne font jamais défaut.

Livraison des matériaux et équipements de finition

Si déjà la gestion des livraisons des matériaux et équipements de finition font intervenir un, voire plusieurs nouveaux acteurs dans la gestion du chantier, il faut être conscient que le flux tendu côté fournisseur devient une normalité et une véritable grosse, énorme, épine dans les pieds de votre MOit et des artisans.

Le Flux tendu est rentable pour les fournisseurs, un vrai casse-tête pour les artisans. Même les grandes enseignes n'ont aucun scrupule à annoncer leur produit « en stock » alors qu'il n'est parfois même pas encore fabriqué ; c'est du vécu.

MOit et entreprise ne peuvent être tenus responsables des retards de livraison ou des publicités mensongères des revendeurs.

La seule et unique façon de maîtriser durée et coût d'un chantier, c'est de ne le commencer qu'à partir du moment où toutes les fournitures sont à disposition, complètes et de la bonne couleur ; quitte à changer de commande en cas de rupture de stock ou de fabrication.

Il y a certaines périodes de l'année qui sont à proscrire pour les commandes : le mois de Mai, la période estivale de fin Juin à mi-Septembre, et les fêtes de fin d'année.

Par déduction, les périodes idéales sont Octobre et l'hiver.

Votre MOit analysera les situations rencontrées lors de ces deux opérations préalables à la réalisation et vous fera ses propositions d'ajustements au Rendez-vous d'Arbitrage 3.

À retenir

Les montants et délai de chantier ne peuvent faire l'objet d'un engagement qu'après avoir finalisé la démolition et après avoir reçu **toutes** les fournitures de finition.

Cet engagement est acté au Rendez-vous d'Arbitrage 3.

Il nous est arrivé d'avoir un chantier stoppé à 97% pendant plus de deux semaines à cause d'un carrelage de moins de 1m2.

Croyez-nous cela n'a amusé personne :

Le Client n'a pas pu rentrer chez lui, 1 mois de loyer en plus

L'artisan a vu un jeu d'outils bloqués sur un chantier et un blocage de fonds

Le Maître d'œuvre a joué le rôle de punching ball...

Les visites de chantier de votre MOit

Les pourcentages indiquent l'avancement du chantier en terme de délai, à titre informatif et non contractuel.

Entre parenthèse les personnes conviées à cette visite.

0% - Marquage de démolition (MOit et artisan)

À l'aide d'un feutre indélébile ou de scotch de peintre, votre MOit figera en détail ce qu'il y a à démolir ou à déposer soigneusement. Les plans c'est bien mais ce n'est pas suffisant.

De plus cela permet à votre MOit et à l'artisan de refaire un tour complet du bien avant de ne plus pouvoir revenir en arrière avec une démolition de trop ; une cheminée par exemple (vécu...).

10% - Fin de démolition / implantation cloisonnement (MOit et artisan)

L'artisan fait place nette sur le chantier pour préparer la visite du MOit.

Votre MOit se rend sur place et vise les points découverts par l'artisan en plus des points de vigilances déjà listés avant démolition.

Le cas échéant, votre MOit rectifie son descriptif.

S'il y a des prises de décision, si le budget ou si le délai sont amenés à subir des modifications, votre MOit déclenche un rendez-vous d'appoint qui réunira tous les acteurs concernés pour prendre les décisions qui s'imposent.

Sur cette même visite de chantier, artisan et MOit vont implanter au sol, en les dessinant, les futures cloisons.

Si dans le neuf cette visite est *presque* superflue, elle est complètement justifiée pour tous les travaux dans l'existant. En effet, le relevé aura pu être d'une précision extrême, il y aura toujours des ajustements de dernière minute à effectuer et c'est le MOit qui s'en charge.

15% - Validation des livraisons de fournitures

Votre MOit vise et valide toutes les fournitures et les quantités avec l'artisan.

En cas d'incohérence ou de décision à prendre, cela se fera au Rendez-vous d'Arbitrage 3.

À savoir que les fournitures sont le souci n°1 sur un chantier.

25% - Implantation électriques (avec vous)

Vous aurez remarqué qu'aucun plan électrique n'aura été dessiné jusque-là. Le descriptif et le budget prend bien en compte les prises électriques et les éclairages, mais leur emplacement n'est pas défini.

Nous avons observé que le travail d'implantation en plan de ces équipements est clairement chronophage. De plus, lorsque notre Maître d'Ouvrage entre sur le chantier, ces emplacements sont systématiquement déplacés.

Donc nous prenons le parti de ne rien implanter en avance, et de le faire directement sur le chantier, au moment le plus opportun, c'est à dire en cours de montage du cloisonnement.

Cela présente 2 avantages :

- Vous avez la vision réelle des volumes et des éclairagements naturels ce qui vous aide à projeter les emplacements des lits et des différentes fonctions des pièces
- L'artisan n'aura pas à travailler deux fois.

Bien sûr, pour tout ce qui sera équipements spécifiques, son, multimédia, domotique... Ces aspects-là pourront être vus et localisés en amont sur les plans. Ces plans en revanche doivent faire l'objet d'une attention particulière de votre part.

50% - Montage des menuiseries sur mesure

De façon continue sur l'ensemble de ses visites le MOit s'enquiert des calages de toutes les parties menuisées dessinées sur mesure.

Il peut s'agir d'étagère, d'un meuble lit, du meuble télévision, une bibliothèque, un plan vasque...

80% - Présentation des matériaux et équipements de finition (MOit et artisan)

L'artisan va présenter dans chacune des pièces tous les matériaux et équipements de finition qui y sont destinés.

Positionnement, hauteur, calage...

80% - Calepinage (MOit et artisan)

La position des carrelages, que ce soit au sol ou au mur, doit être réfléchi au moment de la pose du premier carreau.

Là encore, même si un plan de calepinage a été dessiné en amont au chaud dans un bureau, l'ouvrier est en face d'encore une dizaine de questions, et il vaut mieux être là pour y répondre avant que la première pièce soit collée et sèche.

90% - Pré-Réception (MOit et Artisan)

L'artisan a installé tous les équipements, collé tous les carrelages, disposés toutes les barres de seuil et toutes les butées de porte.

Votre MOit se rend sur place et observe le chantier comme vous le feriez, comme si c'était chez lui.

Sont listés tous les points à améliorer avant de vous faire visiter les lieux et de vous les rendre.

100% - Réception (MOit, artisan et vous)

Accompagné de votre MOit, vous découvrez votre nouveau bien.

Le rendez-vous de Réception est expliqué dans la rubrique « Vos visites de chantier », nous vous invitons à en prendre connaissance.

À savoir

Votre MOit n'a pas vocation à se substituer aux ouvriers.

La gestion du chantier est du ressort de votre MOit et concerne uniquement les objectifs de délai et de coût, tandis que la mise en œuvre est du ressort de l'artisan.

L'artisan est le seul garant de la pérennité et de la façon dont les ouvrages sont réalisés.

Ni le MOit ni le Maître d'Ouvrage n'ont à intervenir dans la façon de mettre en œuvre les interventions du chantier.

Il est un fait que le MOit ne peut être derrière chaque soudure, derrière chaque proportion de mélange pour les enduits.

L'artisan s'engage au respect des normes en vigueur.

Le MOit ne peut constater qu'épisodiquement le respect de ces normes.

Le MOit aura autorité de demander l'ouverture d'un coffrage pour vérifier certains points sensibles de l'ouvrage s'il a le moindre doute.

Pour reprendre la comparaison avec l'achat d'un véhicule, ni le concessionnaire ni vous-même n'êtes invités sur la chaîne de montage. Pour les travaux c'est pareil sauf que le MOit y est autorisé.

Vos visites de chantier

Elles sont encadrées avec votre MOit. L'artisan est prévenu de ces visites et préparera le chantier pour éviter tout risque d'accident.

Votre présence sur le chantier n'est pas autorisée autrement qu'avec votre MOit.

Le bien est sous la responsabilité de l'artisan à qui elle a été confiée ; c'est généralement celui qui couvre le plus de lots techniques.

Visite 1 – Cas de la construction neuve

Votre MOit vous fera visiter ce que l'on appelle les fouilles. C'est à dire le niveau le plus bas de vos travaux. Connexions des réseaux d'évacuation, fond de forme pour les fondations, ferrailage.

Pensez aux bottes de sécurité et au casque !

En cas de mauvaises surprises, un rendez-vous d'appoint sera organisé par votre MOit.

Visite 1 – Cas de la rénovation – extension – surélévation

Dans les 3 cas, la purge du bien révélera par ses sondages les dernières réponses aux questions posées dans les points de vigilances listés par votre MOit.

Le budget, la technique, la méthodologie ou la planification de chantier peuvent s'en trouver modifiés.

Un point est donc nécessaire avec vous pour vous indiquer s'il y a lieu de réajuster tel ou tel aspect de votre chantier, les différentes solutions envisagées, leurs avantages et leurs inconvénients. C'est le Rendez-vous d'Arbitrage 3.

Visite 2 – Implantations électriques

Le cloisonnement est effectué. Les portes commencent à être posées.

Sauf spécificité, vous aurez constaté l'inexistence de plan de repérage des équipements électriques. Que ce soient les prises électriques, les interrupteurs ou encore les points lumineux, l'expérience montre qu'après avoir passé des heures à les positionner en plans, à les avoir déplacés et re-déplacés dix fois, on passe encore le même temps sur le chantier à revoir l'implantation de chacun de ces équipements pièce par pièce.

Votre MOit fait le choix délibéré de ne pas faire perdre de temps à qui que ce soit en plan.

Le nombre de prises et de points lumineux sont comptabilisés pour chacune des pièces dans le descriptif de travaux. Peu importe leur emplacement.

Ainsi, lorsque vous découvrez le nouveau cloisonnement de votre bien, vous avez autour de vous la vraie pièce et les positions des lits, espaces bureau, meuble TV, bibliothèque... deviennent évidentes et par conséquent les emplacements des points électriques aussi.

Ils sont dessinés directement sur les murs.

Visite 3 – Choix des coloris de peinture, ambiances intérieures

Sols, équipements électrique, équipements sanitaires, miroiterie, sous couche blanche de peinture partout...

Les interrupteurs sont inexistant, les points lumineux se résument à des ampoules au bout de fils qui pendouillent du plafond ou sortent du mur.

C'est le moment pour vous d'apprécier les ambiances grandeur nature. Vous pourrez alors, si ce n'est déjà fait, décider de la couleur des murs à peindre, des rideaux, du mobilier, appliques, plafonnier, lustres...

Si les peintures ont été décidées en amont, quelques échantillons auront pu être testés déjà sur les murs.

Visite 4 – Réception

Muni du Programme de travaux, votre MOit vous accompagne et vous faites ensemble le tour de l'ensemble du chantier.

Les imperfections, malfaçons ou interventions non terminées seront rapportées sur une annexe au Procès-Verbal de Réception et constituera donc la liste des Réserves que l'artisan devra « lever », c'est le terme employé pour dire « résoudre le problème », dans les trente jours.

Seuls les éléments notés au moment de la Réception en tant que Réserves seront dû par l'artisan.

L'artisan est présent ce jour-là. S'il restera discret c'est pour laisser à votre MOit le soin de noter chacune des remarques que vous ferez.

Au cas où le nombre de réserves se révèle trop nombreuses, vous avez tout loisir d'ajourner cette Réception.

La date de Réception est inscrite dans le Marché de travaux.

Sauf demande supplémentaire de votre part, à la date dite l'ensemble des acteurs du chantier se rendra disponible pour ce rendez-vous.

C'est à la date de signature de Réception des travaux que démarrent les dix ans de garantie décennale ; en parallèle à la décennale la première année est dite de Parafait achèvement, voir le chapitre suivant.

Visite 5 – Levée de réserve

Muni de la liste des réserves notifiées lors de la visite de Réception, votre MOit vous accompagne pour constater la Levée de chacune des Réserves.

IV. Les Garanties

Parfait achèvement

Rôdage. C'est le terme qui convient, même pour le bâtiment.

Un mitigeur peut se bloquer, un carrelage se fendre. Des fissures apparaître en façade.

Ne pas s'alarmer, prendre une photo de près et une photo de loin, l'envoyer à son MOit.

Celui-ci jugera de l'urgence et prendra les mesures nécessaires.

Matériel

C'est inscrit sur les documents de chacun des matériaux et équipements de finition, la date d'achat faisant foi.

Elle est souvent de deux ans, parfois trois, rarement cinq.

Pour certains produits une garantie de dix ans peut toutefois être exigible.

Pour d'autres la garantie ne vaudra qu'en cas d'entretien régulier du matériel, notamment pour toutes les chaudières ou appareil de froid.

Décennale

Maître d'œuvre

Votre Maître d'œuvre instant|t est à jour de son assurance décennale. C'est à dire qu'en cas de dommage observé dans les dix ans suivant la date de Réception des travaux, vous êtes en mesure de le contacter.

Votre MOit viendra constater et prendra les mesures nécessaires. S'il s'avère qu'un défaut de conseil peut être mis en avant, il déclare un sinistre auprès de son assurance qui elle-même se retournera vers les assurances du ou des artisans du chantier.

S'il n'y a pas de défaut de conseil à proprement parlé, c'est vers l'assurance de l'Artisan(s) concerné(s) qu'il faudra se retourner.

Artisan

En réponse à l'assurance de votre Maître d'œuvre instant|t, l'assurance de l'artisan même si ce dernier a fait faillite prendra le relai pour vous dédommager et réparer les dommages subis.

Cette garantie décennale ne s'applique pas au matériel. Elle ne s'applique qu'à la mise en œuvre du matériel. Dans les cas les plus litigieux ce sera aux assurances de décider des responsables et de leur taux de responsabilité.

V. Combien coûte un Maître d'œuvre instant|t ?

Chaque Lettre de Commande est calculée au temps passé. C'est le MOit qui estimera, au début de chaque Lettre de Commande combien de jours seront nécessaires pour mener à bien votre accompagnement.

Il faudra ramener le montant des honoraires de votre MOit au montant gagnés grâce à ses conseils, ces derniers étant, expérience faite, au moins égale voir même bien supérieur au coût des honoraires.

D'autre part les services des Maîtres d'œuvre instant|t sont à la carte, vous vous arrêtez quand vous le souhaitez.

En comparant votre projet de travaux à d'autres similaires déjà réalisés, votre MOit va simplement compter le nombre de rendez-vous nécessaires, que ce soit avec vous, les services d'urbanisme de la ville, les échanges avec le syndic de copro...

Beaucoup de Maîtres d'œuvre travaillent au pourcentage. C'est à dire que plus le chantier coûte cher, mieux ils sont rémunérés.

Retenez absolument que la rémunération de votre MOit n'est pas fonction du montant des travaux.

Chez instant|t, si votre MOit vous conseille une intervention plus chère qu'une autre souvenez-vous qu'il n'a rien à y gagner.

Si votre MOit détecte une façon de gagner du budget, il sera heureux de pouvoir vous l'annoncer, à vous de décider de réinjecter l'économie dans les travaux ou bien de vous offrir de belles vacances.

Cette notion de rémunération au forfait est extrêmement importante car cela met définitivement votre MOit en position de partenaire et non pas simplement de prestataire rémunéré au volume.

VI. Besoins – Souhaits

L'une des principales préoccupations de votre MOit est de jouer entre les différentes envies travaux que vous, Maître d'Ouvrage, comptez bien voir réalisées.

Les cas où les demandes, les envies travaux, sont supérieures à un budget sont loin d'être isolés, mais le Maître d'Ouvrage, vous, ne s'en rend pas toujours compte.

Avec les Lettres de Commande instant|t, plutôt que de refuser cet état de fait, nous allons hiérarchiser, avec vous, vos envies travaux.

Lors de la rédaction du Programme de travaux, votre MOit vous aide à prioriser vos envies travaux et les catégorise en deux parties, les Besoins et les Souhaits.

Les Besoins et toutes les interventions qui s'y rattachent seront étudiés en priorité. Les Souhaits, qui seront également priorisés, seront étudiés les uns après les autres en fonction du budget que vous allouez à votre projet de travaux.

Le Maître d'œuvre lui pourra vous conseiller ou vous proposer d'autres éléments que vous pourrez choisir de retenir, ou pas.

Rappelez-vous bien que la rémunération de votre MOit est indépendante du montant des travaux. Si celui-ci est amené à vous dire qu'il serait bon d'augmenter l'enveloppe travaux, ce n'est pas par intérêt personnel de rémunération proportionnelle au montant des travaux. C'est qu'il estime qu'au-dessous de cette enveloppe il sera difficile d'exiger un travail de qualité de la part des artisans.

VII. Choisir un artisan approprié

Si le choix d'un bon artisan se résumait à la seule appréciation de leur devis en appel d'offre cela se saurait.

Assurance

Sur l'attestation doivent être indiqués tous les lots techniques pour lesquels il est assuré. Sans ces mentions, il n'est pas assuré.

Taille de l'entreprise

Bien que l'artisan ait de très belles réalisations, qu'il soit réputé comme travaillant correctement, la question de l'adéquation de sa structure et de votre chantier se pose.

Distance

Loin des yeux, loin du cœur. En fin de chantier, difficile de faire revenir l'artisan pour des détails s'il est trop loin. Travaillez local. Et travaillez avec un artisan qui a intérêt à bien finir son boulot jusqu'au bout, soit par proximité soit par crainte de perdre sa relation avec votre MOit.

Outillage

L'artisan en est-il propriétaire ? Devra-t-il louer à chaque fois ?
S'il est propriétaire, comment est-ce stocké ? Entretenu ?

Polyvalence des ouvriers

Un ouvrier qui fait du placo toute la journée gagne très rapidement de l'expérience.
Un ouvrier polyvalent, sauf âge avancé, saura tout faire mais sans doute pas avec la même finesse.

Coût

Moins cher, plus cher... Les prix d'un artisan sont loin d'être figés. La variable d'ajustement est presque toujours la charge de travail au moment de la demande de devis. Avec votre MOit, les prix sont constants. Les artisans le savent et s'en contentent.

Délégué ?

L'interlocuteur que vous avez en face de vous pour la préparation du chantier sera-t-il bien le même que celui que vous aurez pendant le chantier. En posant cette question vous aurez souvent une réponse affirmative. Soyez alerte à cet aspect : « Ah c'est pas ce que votre collègue nous avait dit avant qu'on signe »...

Entente entre MOit et Artisan

La meilleure garantie d'un chantier réussi c'est la proximité entre votre MOit et l'artisan(s). Votre MOit connaît l'historique de l'entreprise, a déjà vécu des moments de stress et sait où accompagner l'artisan. De même l'artisan connaît votre MOit, est conscient du travail effectué par ce dernier ne souhaiterait que le respecter.

VIII. Responsabilité du bien immobilier pendant un chantier

Du jour de la signature de Marché de travaux au jour de la Réception, l'enceinte du chantier est sous la responsabilité de l'artisan à qui elle a été confiée. Même votre MOit doit prévenir l'artisan de ses visites de chantier.

Votre présence sur le chantier est interdite et le cas du chantier en site occupé est traité dans la Fiche Pratique n°29 sur le site internet www.instant-t.fr.

Vos visites sur le chantier seront organisées à l'initiative de votre MOit, elles sont explicitées dans la section Lettre de Commande de Supervision de Chantier.

IX. Fiches Pratiques

De nombreux conseils complémentaires sont à retrouver dans l'onglet « Fiches pratiques » du site internet www.instant-t.fr :

- Chantier en site occupé (fiche 29)
- Diriger soi-même son chantier (fiche 23)
- Budget travaux au mètre carré (fiche 17 à 21)

Nous vous invitons à parcourir ces fiches avec attention, elles sont élaborées et évoluent en fonction des vécus de chacun de nos Maîtres d'œuvre instant|t.

X. Livrables instant | t

À chacune des Lettres de Commande correspondent un certain nombre de livrables appropriés à l'échange entre votre MOit et vous.

Ci-dessous la liste de ceux-ci répartis par Lettre de Commande.

Lettre de Commande d'Architecture

Carnet de programme

Exploration

Jeu de plans

Carnet d'Arbitrage 1

Documents administratifs le cas échéant

Carnets de préconsultation le cas échéant

Lettre de Commande de Mise au Point technique et budgétaire

Carnet de programme

Carnet de démolition

Shopping liste

Analyse des devis

Carnet d'Arbitrage 2

Carnet d'intentions

Carnet de synthèse

Lettre de Commande de Supervision de Chantier

Situations T0

Synthèse hebdomadaire

Synthèse financière par artisan

Supervision temporelle et financières des interventions chantier

Procès-verbal de Réception des travaux

Procès-verbal de Levée des réserves.

XI. instant|t et ses Maîtres d'œuvres Adhérents

Les outils et la méthodologie instant|t sont en utilisation libre.

Au même titre que les Maîtres d'œuvre, vous-même pouvez télécharger et commencer à utiliser tous les outils ADSO, manuels et toutes autres informations dont une cinquantaine de vidéos explicatives sur youtube. Bien sûr il s'agit d'outils professionnels et sauf si vous êtes en ré-orientation professionnelle, et vous êtes les bienvenus, ces fichiers Excel risquent de vous paraître un peu opaques.

Toutefois, **seuls les Maîtres d'œuvre référencés** par instant|t profitent d'un accompagnement spécialisé, voire même personnalisé.

Participation aux Journées Performance

instant|t organise toutes les semaines une journée performance. Les Maîtres d'œuvre instant|t sont invités à se réunir en visio pour donner leur avis sur toute leur expérience instant|t, faire part de leurs remarques et de ce apporte des améliorations régulières au Process.

Une participation régulière à ces journées est exigée pour pouvoir continuer à être référencé. Cela vous garantit des Maîtres d'œuvre toujours à la pointe de l'expérience instant|t.

Mentorat

À distance ou en relation directe, les Maîtres d'œuvre référencés profitent d'un suivi personnalisé de leurs compétences afin de les accompagner dans leur montée en compétence avec les outils ADSO.

XII. Règles d'Or

Vous êtes partie prenante dans la réussite du projet.

Vous aurez peut-être l'impression que nous enfonçons des portes ouvertes avec ces « Règles d'or », l'expérience nous a montré qu'il est parfois nécessaire de rappeler certaines évidences pour cultiver un climat de sérénité et d'efficacité dans l'unique intérêt de votre projet de travaux.

Lire les règles d'or

Ces règles sont le fruit d'années d'observation.

Elles sont rédigées dans le seul et unique but de servir le projet de travaux confié au Maître d'Œuvre instant|t.

Nous vous remercions d'en prendre connaissance et de nous faire part de toute difficulté qui pourrait entraver le bon respect de l'une ou l'autre de ces règles.

Nous sommes ouverts pour trouver des solutions alternatives.

Rôle du maître d'œuvre instant|t

Le maître d'œuvre instant|t vous représente auprès des hommes et femmes des arts, tous les acteurs de votre projet de travaux, et joue un rôle transversal en collectant leurs informations.

Le maître d'œuvre instant|t les assemble en un ensemble cohérent et ordonné.

Le maître d'œuvre instant|t vous accompagne à trancher ou est amené lui-même à trancher des décisions.

Intégrité

Le maître d'œuvre instant|t ne pourra en aucun cas se substituer à la loi.

Il vous aide à vous y conformer.

Pour vous le résultat, pour l'artisan la technique

Il revient au maître d'œuvre instant|t de juger de la bonne technicité envisagée par les artisans pour réaliser les différentes parties du chantier.

Il revient au maître d'œuvre instant|t d'accompagner les artisans vers le résultat convenu en amont du chantier.

Rémunération du maître d'œuvre instant|t

Avant de vous engager, assurez-vous de votre capacité à rémunérer votre MOit selon l'échéancier prévisionnel qu'il vous fournit.

Le maître d'œuvre instant|t n'est pas là pour tout faire entrer dans le budget

Il y aura toujours plus d'idée que de budget. Le maître d'œuvre instant|t vous aidera à lister scrupuleusement vos attentes, à les quantifier et à les valoriser en fonction de l'actualité mais il ne peut lui être exigé de faire rentrer toutes les nouvelles idées dans le budget cible initial.

Implication du maître d'ouvrage

Il s'agit de vous qui lisez ces mots. Vous découvrirez que l'évolution de votre projet de travaux se fait souvent par à coup. Comme conséquence, bien que votre maître d'œuvre instant|t vous tienne régulièrement informé de ses avancées, il vous sollicitera parfois avec une demande de réactivité de votre part pour pouvoir avancer de son côté.

Personne référente côté maîtrise d'ouvrage

Nous avons observé qu'une personne référente de votre côté permet de rendre les échanges plus efficaces. Le maître d'œuvre instant|t n'a pas à répéter plusieurs fois les mêmes informations si toutes les personnes liées au projet n'ont pu se rendre disponible. Cela signifie concrètement que la personne référente prend la charge du rapporteur aux autres membres de la maîtrise d'ouvrage.

Modes de communication

Voici les modes de communication qui existent à l'heure actuelle (liste non exhaustive) :

- Message téléphonique
- Whatsapp
- Messenger facebook
- Messenger linkedin
- Mail
- SMS
- Trello et autres du même acabit
- ...

Tous nos clients ont des habitudes différentes. Il ne nous est pas possible de retenir les habitudes de chacun.

Les échanges mails sont un tronc commun à toutes les professions et acteurs de l'acte de bâtir. Donc les seuls à être pris en compte. Toute information revêtant un caractère prioritaire devra être communiqué par email.

Autres projets en cours

Attention de votre côté à ne pas multiplier les projets de vie personnelle.

La « charge mentale » à dédier à votre projet de travaux ira crescendo à mesure que la mission de votre maître d'œuvre instant|t avancera.

Pendant le chantier, une réactivité maximale vous est demandée, parfois à plusieurs jours ou semaines d'intervalle sans préavis. Soyez préparés.

Références matériaux en second contrat

Le premier contrat dit de LCA contient les grandes lignes du projet de travaux. On s'assure sous ses aspects administratifs, techniques, financier et temporel que ce projet de travaux est viable.

Vous pouvez bien sûr commencer de votre côté à sélectionner des références et les évoquer avec votre maître d'œuvre instant|t. Malgré tout, celles-ci ne seront définitivement prises en compte que lors de la préparation du chantier en cours de second contrat dit LCMP.

Sélection des artisans

Votre maître d'œuvre possède de puissants outils d'analyse de devis qui vont au-delà du simple montant général du devis.

En cas de recommandation non suivi en ce qui concerne la ou les artisans à sélectionner pour la réalisation des travaux, votre maître d'œuvre instant|t peut choisir de ne pas vous accompagner pour cette partie de la mission.

Artisans inconnus du maître d'œuvre instant|t

Votre maître d'œuvre instant|t est totalement ouvert à la découverte de nouveaux artisans. Toutefois, il est recommandé de confier les interventions complexes à des artisans connus de votre maître d'œuvre instant|t.

Mieux vaut un démarrage tardif qu'un chantier interminable

Le second contrat (LCMP) est démarré depuis plusieurs semaines voire plusieurs mois. Si l'on s'en tient à ce que nous a dit notre maître d'œuvre instant|t sur la durée du chantier, il faut démarrer maintenant pour fêter Noël dans les locaux, soit.

Votre maître d'œuvre connaît vos contraintes.

Si le chantier ne démarre pas il y a clairement une bonne raison.

Il y aura d'autres Noël.

Site occupé

Nos maîtres d'ouvrage sont confiants quant à supporter les travaux et continuer à exploiter les locaux... jusqu'au premiers coups de marteaux piqueur.

Ce n'est pas du camping.

C'est une intrusion quotidienne dans votre vie personnelle.

Votre enveloppe budgétaire

Comme vous avez dû le constater, votre maître d'œuvre instant|t ne vous a pas posé la question de votre budget de but en blanc.

Il est absolument normal que vous réserviez cette information pour le moment où une vraie confiance sera établie envers ses compétences.

Toutefois, lorsque cette confiance naîtra, ne tardez pas à confier vos vraies latitudes financières à votre maître d'œuvre instant|t.

Son service n'en sera que plus pertinent et rapide.

Moyens coercitifs inexistants => climat de sérénité

La bonne réalisation du chantier dépend uniquement de la qualité de sa préparation et de la qualité du climat instauré pendant cette période de préparation entre les parties liées contractuellement à la réalisation des travaux.

Le maître d'œuvre instant|t n'a aucun moyen légal ni contractuel de coercition vis-à-vis des acteurs du chantier.

Le maître d'œuvre instant|t continuera de veiller religieusement à la constance du climat de confiance entre les différents acteurs du projet de travaux.

Suivre le Process instant|t

Nous vous remercions de votre lecture assidue de ces quelques règles que nous avons dégagées de tous nos clients pour lesquels les rapports ont été au beau fixe du premier au dernier jour.

Il n'est peut-être pas évident de se tenir à ces règles d'or pendant toute la durée de la mission de votre maître d'œuvre instant|t. Il ou elle est là pour vous y aider ; souvenez-vous que c'est dans votre seul intérêt de commanditaire.

-

L'origine du process instant|t vient des retours d'expérience de très nombreux contrats.

Le process instant|t est vivant. Susceptible, de semaine en semaine, d'évoluer.

Ne soyez pas surpris si votre maître d'œuvre ne respecte pas à la lettre ce process, c'est au contraire l'occasion pour vous et lui de faire des « checkpoint projet ».

Le réseau instant|t vous souhaite de vivre une belle aventure avec votre MOit, vivement la mise en service des lieux !

i | t

Votre Maître d'œuvre...

...à la carte !



www.instant-t.fr