AcMOA

Accompagner les maîtres d'ouvrages amateurs

De la maitrise d'oeuvre pour particulier à l'urbanisme en milieu rural

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

HMONP session 2019 - ENSA NANTES
Lucas Chaniot - Mémoire professionnel

AcMOA
Accompagner les maîtres d'ouvrages amateurs

De la maitrise d'oeuvre pour particulier à l'urbanisme en milieu rural

Mémoire professionnel

Lucas Chaniot

Directeur d'étude : Jean Marie Beslou

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Habilitation à la Maitrise d'Oeuvre en Nom Propre

Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Nantes

Session 2019

Sommaire

Mémoire professionnel.....p7
Accompagner les maitres d'ouvrage amateurs

Préface.....p8

Introduction.....p9

1 – Des commanditaires particuliers.....p11
1A – Définition d'une maitrise d'ouvrage.....p11
1B – Les commandes personnelles.....p12
1C – Les commandes publiques en milieu rural.....p14

2 – Une démarche intégrée aux missions d'architecture et d'urbanisme ?.....p17
2A – L'AMOE – L'accompagnement des maitres d'ouvrages au sein des missions de maitrises d'œuvre...p17
2B – L'AMO – l'accompagnement au cœur des missions d'assistance à maitrise d'ouvrage.....p24

3 – L'accompagnement des maitres d'ouvrage amateurs, quels enjeux pour la profession ?.....p29
3A - Faire appel au devoir de conseil « avant tout ».....p29
3B – Participer au développement des territoires tendus par des petites actions.....p30
3C - Accompagner les territoires détendus - l'urbanisme frugal.....p32
3D – Rapprocher l'architecte et le grand public.....p35

Conclusion.....p39

Postface.....p40

Glossaire.....p41

Bibliographie.....p42

Carnet de bord MSP.....p45

Calendrier de mise en situation professionnelle.....p46

Expérience précédent la MSP.....p48

Présentation de l'atelier de l'Ourcq
Présentation de l'agence et du collectif Virage.....p49
44 LSM - 34 logements à Lagny sur Marne (77).....p50
56PAN - 5 logements par surélévation du'n immeuble à Pantin (93).....p51
57JPT - Surélévation de trois appartents à Paris 11E (75011).....p52
60PSV - Assistance à Maitrise d'Ouvrage à Ports-sur-Vienne (37).....p53
61BLL - Aménagement du Champ Epin à Beaulieu-lès-Loches (37).....p54

ANNEXES.....p57

Notes de sytnhèse.....p58
Note de synthèse potant sur l'ensemble des sessions de la formation HMONP 2019
Note de synthèse portant sur une session de la formation HMONP 2019 - Session 2

Note d'intention datant de Mai 2019.....p62

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Mémoire professionnel

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Préface

La réflexion qui sera portée dans ce mémoire est née d'une expérience professionnelle en cours depuis plus de deux ans. Cette expérience survient après l'achèvement d'un cursus scolaire de 11 semestres inscrits à l'école d'architecture de Nantes. Ces poignées d'années m'ont permis de découvrir tout le spectre que couvre la discipline, allant des principes fondamentaux de la conception architecturale au processus de fabrication de la ville. Dans ce contexte, la question de l'impact de l'architecture sur un territoire a transcendé mon parcours. Ce sujet, certes, commun à une grande majorité de futurs architectes, reste assez fondamental dans ma manière de considérer le processus de projet.
Au cours de mon apprentissage, les projets ont commencé à prendre davantage de sens au moment où la réflexion ne se cantonnait pas à une réponse architecturale à un programme donné, sur un site donné. La difficulté à laquelle se heurte alors l'étudiant en architecture est de réussir à maitriser seul les différents maillons de la chaine aboutissant au projet architectural. C'est pour cela que la réalité professionnelle est bien différente. Non seulement l'architecte-urbaniste n'agit aujourd'hui plus jamais seul, mais est accompagné d'un certain nombre d'experts (BET, consultant, programmiste, expert en marché de l'immobilier, expert en dynamiques commerciales). Surtout, à la différence des nombreux cas d'étude en école d'architecture, le facteur déterminant la motivation de tout projet (ou presque), est bien la présence d'un commanditaire.
Le début de mon parcours professionnel m'a permis assez rapidement d'éprouver la relation maitrise d'œuvre-maitrise d'ouvrage, et ce à différents stades de projet : du premier rendez-vous, à la signature de la réception de chantier.
Ce « vécu » (encore très modeste) est enrichi par une pratique d'agence qui recherche à valoriser un travail d'accompagnement aux maitrises d'ouvrage, en investissant le champ de l'étude urbaine préopérationnelle ou encore les missions d'assistance à maitrise d'ouvrage.
Ce contexte professionnel, lié à l'évolution de ma réflexion sur le métier m'a donc poussé à développer ce travail de mémoire sur la notion d'accompagnement des maitrises d'ouvrages.
Mon expérience étant encore fraiche, mon travail ne se reposera donc pas simplement sur le retour critique de mon travail en agence. Il sera alimenté par des exemples puisés ailleurs, ainsi que par des échanges avec des praticiens.

Introduction

« Un projet n'est le propre d'aucun métier, il est le fruit de la rencontre d'individus divers et de circonstances variées, dont il importe que les (futurs) architectes apprennent à mieux comprendre les processus et les ressorts s'ils veulent construire les formes qu'ils dessinent. »[1]

Ce propos introductif d'Isabelle Chesneau place la profession d'architecte à un niveau d'égalité avec ses professions partenaires. Il la positionne au sein d'un ensemble d'acteurs influant un projet, sans pour autant que l'architecte ne se place en seul chef d'orchestre de la fabrication d'une œuvre.
Tout au long du processus de projet, l'architecte entretient un rapport avec une maitrise d'ouvrage, aussi plurielle soit-elle : publique, privée, sachante, non-sachante, experte dans les métiers de la construction ou novice. Elle peut agir sous la forme d'une seule personne physique ou morale, et pourra se faire « accompagner », tout au long d'une opération, de sa définition à sa concrétisation.

C'est de cet accompagnement que traitera ce travail de mémoire. De par mon expérience et mes aspirations, ce travail se focalisera particulièrement autour de deux types de maitrises d'ouvrages non initiées : les clients privés « particuliers » et les communes rurales.
En effet, la manière d'aborder une commande est différente en fonction du niveau d'expertise du « donneur d'ordre ». La définition du projet n'aura pas la même précision, les exigences constructives non plus.

Pour comprendre comment se traduit l'accompagnement des maitrises d'ouvrages non professionnelles, il est important de définir dans un premier temps qui sont ces maitrises d'ouvrage.
Dans un second temps, je détaillerai la manière dont se développe cette pratique particulière au sein de nos missions. Ces deux exposés expliciteront, dans un troisième temps la manière dont ce type de démarche peut orienter ma pratique professionnelle future, et les engagements qu'elle implique.

1 - sous la dir. de CHESNEAU Isabelle, Profession : architecte, éditions Eyrolles, 2017,

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Ce premier chapitre s'attachera à introduire les deux types de commanditaires faisant l'objet de cette étude, que sont les personnes initiant des commandes personnelles, et les maitrises d'ouvrage publiques en milieu rural. Si ces deux types de maitrises d'ouvrages n'aspirent pas aux mêmes enjeux, nous verrons qu'elles comportent des similarités dans leurs attentes et leur fonctionnement.

1 - Des commanditaires particuliers

1A - Définition de maitrise d'ouvrage

Dans la publication collective *« profession : architecte »,* M.Possompès, C.Lombard et E.Baillet distinguent trois types de maitrises d'ouvrage : la maitrise d'ouvrage publique, la maitrise d'ouvrage privée réglementée et la maitrise d'ouvrage privée. Les deux premières sont soumises au code des marchés publics. Ce code permet de donner la définition et les attributs d'une maitrise d'ouvrage. Je me servirai de cette définition comme base pour étudier les particularités des maitrises d'ouvrages qui m'intéresse ici (voir encadré ci-dessous).

Le code de la commande publique définit le cadre réglementé dans lequel agit un maitre d'ouvrage public. Ses compétences y sont bien identifiées. Il arrive que celles-ci se retrouvent limitées. Dans ce cas, comme le précise l'article L2411-1 (voir encadré), il peut recourir à un tiers, et ce sous différentes formes : assistance à maitrise d'ouvrage, conduite d'opérations, mandat de maitrise d'ouvrage et transfert de maitrise d'ouvrage. Nous ne rentrerons pas dans le fonctionnement de chacune des formes de délégation, mais il faut simplement retenir que si le maitre d'ouvrage confie une partie ou toutes ses attributions à un tiers, il reste responsable de son ouvrage.

Avant de m'attaquer à nos commanditaires particuliers, une précision s'impose :
La différence fondamentale entre maitrise d'ouvrage publique et maitrise d'ouvrage privée (réglementée ou non) est bien la motivation à agir. En effet, la passation d'un contrat entre une maitrise d'ouvrage publique et une maitrise d'œuvre est un achat public. Il s'agit d'un investissement traduisant une politique publique, à l'échelle locale ou nationale, visant l'intérêt général. En ce sens, la maitrise d'œuvre poursuivra cette politique publique par le fruit de sa mission. La création ou la modification d'un patrimoine public, confiée à une maitrise d'œuvre doit donc entrer en complémentarité avec les décisions politiques et les services des collectivités territoriales[2]. Pour répondre au mieux à cette mission, l'architecte devra maintenir sa relation de confiance auprès de son commanditaire en assurant, entre autres, le respect des délais, de l'enveloppe budgétaire et la réponse aux besoins exprimés à travers le programme. Ce besoin étant d'ordre public, l'architecte se trouve dans une position de double garant de l'intérêt public : de par son titre , et de par sa commande. Cette vision vertueuse de la commande publique peut cependant être questionnée dans un contexte actuel. Les attentes en terme de qualité architecturale peuvent en effet être menacées par le simple objectif d'équilibre financier de l'opération.

2 - Voir le séminaire de Nicolas Raïski, responsable des marchés publics de la région Pays de Loire, dans le cadre de la formation HMONP à l'ENSA Nantes, mars 2019

Définition d'un maitre d'ouvrage selon le code de la commande publique

La loi définit les maitres d'ouvrages comme *« les responsables principaux de l'ouvrage. Ils ne peuvent déléguer cette fonction d'intérêt général, définie au titre II, sous réserve, d'une part, des dispositions du présent livre, relatives au mandat et au transfert de maîtrise d'ouvrage et, d'autre part, des dispositions du livre II relatives aux marchés de partenariat. »*[1] . Le titre II de la loi[2] précise alors le rôle du maitre d'ouvrage. Il doit préalablement assurer la faisabilité et l'opportunité de son opération, puis remplir les attributions suivantes : détermination et localisation de l'opération ; élaboration du programme ; fixation de l'enveloppe financière prévisionnelle, financement de l'opération ; choix du processus selon lequel l'ouvrage sera réalisé ; conclusion des marchés publics ayant pour objet les études et l'exécution des travaux de l'opération.

1 Art. L2411-1 du code des marchés publics, créé par Ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018
2 Art L2421-1 du code des marchés publics, créée par Ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

1B - Les commandes personnelles

« Le recours, fréquent et médiatisé, à des architectes célèbres entretient cette vision de la création architecturale monumentale et circonscrite aux bâtiments iconiques, en même temps qu'il laisse dans l'ombre la vaste majorité de la profession qui, si elle est tournée vers l'architecture du quotidien, n'en est pas moins capable de créer dès lors qu'on lui en donne la possibilité. »

Ce propos énoncé par Patrick Bloche dans l'introduction de son rapport[3] révèle l'importance des « petites commandes » dans l'activité de la profession. Ces commandes encourageant « l'architecture du quotidien » peuvent être adressées à la fois par une maitrise d'ouvrage publique - dans ce cas, l'architecte y répondra dans le cadre réglementé et aura affaire à des professionnels – et aussi par des commanditaires non expérimentés, se lançant dans une aventure constructive. Ces clients sont nommés comme « particuliers » dans le sens où le projet de construction qu'ils désirent concrétiser constitue une occasion unique. Une autre opportunité de travailler sur un projet architectural a peu de chance de se retrouver par la suite. Dans la majeure partie des cas, ces commandes correspondent au logement individuel[4]. Ce type de commande est cependant multiple. Il peut s'agir de construction neuve de maisons, mais aussi de rénovation-réhabilitation, extension, surélévation… La situation foncière du commanditaire répond à différentes situations : promesse de vente de terrain (nu ou déjà construit), logement en copropriété…
Comme précisé en propos introductif de cette partie, la loi MOP, entrée en vigueur en 1985 a constitué un cadre réglementaire faisant aujourd'hui référence dans le déroulé du projet. L'apprentissage des différentes phases du projet (ESQ, APD, PRO…) se fait dès l'enseignement en école d'architecture. Pourtant, cette démarche de référence, liée à un vocabulaire technique, est inconnue du commanditaire particulier faisant appel à un architecte. Ce dernier doit donc commencer par adapter son discours, non plus à une maitrise d'ouvrage, mais à un client[5].
Une autre particularité propre à cette maitrise d'ouvrage est le fait qu'elle agisse en dehors de son cadre professionnel. Quand bien même le client exercera dans le domaine de la construction, à partir du moment où il exprime sa commande dans un cadre extraprofessionnel, il ne sera plus le représentant de son entreprise ou de sa collectivité, mais celui de son foyer, ou, tout du moins, de sa personne civile.
Dans le cas de la commande privée de particulier, l'intérêt à agir est personnel. Il entre donc en opposition à l'intérêt général que doit défendre l'architecte dans l'opération qu'il livrera. Le devoir de conseil doit être exercé pour éviter toute dérive, au risque d'altérer les relations avec son commanditaire. L'intérêt personnel du client fait entrer la notion d'usage en ligne de compte dans le projet. En effet, lorsque le client fait construire « pour lui-même », en faisant appel à un architecte, il s'engage dans un projet de transformation ou de création d'espaces dont il sera l'un des acteurs. L'architecte doit alors prendre la mesure de cet engagement afin de pouvoir accompagner au mieux son commanditaire. Nous reviendrons plus en détail sur ce travail d'accompagnement en seconde et troisième partie.

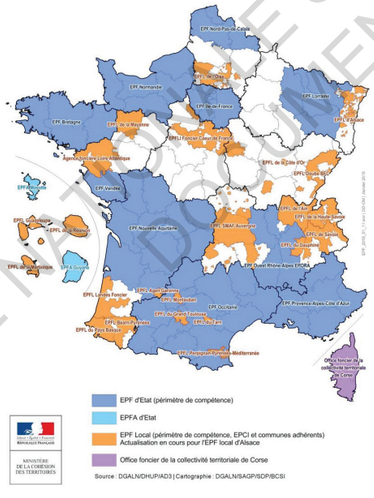
3 - BLOCHE Patrick, rapport d'information sur la création architecturale rapporté à l'assemblée nationale le 2 Juillet 2014, dit « rapport Bloche », p14
4 - Même si ce chiffre est en baisse, 1 chantier sur 3 correspondait à du logement individuel dans la période 2010-2015. Cela représentaient 13.5% des montants de travaux déclarés par les architectes sur cette même période. Source : archigraphie 3 – une étude économique de la profession – publié par le Conseil National de l'Ordre des Architectes - 2017
5 - POSSOMPÈS Michel, Profession architecte, sous la direction d'Isabelle Chesneau, chapitre 8 : les intervenants en marchés publics et privés et la structuration de la commande, p204

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

1C - Les commandes publiques en milieu rural

Les particuliers ne sont pas les seules personnes physiques ou morales à générer des commandes architecturales et urbaines sans posséder d'ingénierie dans ce domaine. De nombreux territoires sont aujourd'hui dépourvus de services techniques remplissant ces compétences. C'est le cas notamment d'un grand nombre de communes rurales. Ces territoires ne se retrouvent pas pour autant sans besoin ni désirs de développement, d'amélioration de leur cadre bâti et paysager, bien au contraire. Leur manque de moyen en terme d'accompagnement (CAUE absent, services techniques municipaux constitués de non professionnels, EPF non créés[6]…) peut donc être pallié par la présence d'architectes-urbanistes pouvant répondre à des commandes spécifiques. En effet, ces territoires, pouvant être considérés comme « oubliés » par les métiers de l'urbanisme, ne sont pas adaptés *« aux outils juridiques de l'aménagement […] : trop lourds (ZAC) ou trop simple (lotissement) »*[7]. Faire appel à l'expertise de l'architecte-urbaniste dans ce cas, a toute sa place dans ce contexte. Il pourra lui être confié des missions lui permettant de proposer des outils adaptés aux besoins énoncés, en réunissant plus simplement les acteurs impliqués dans le projet et en se rapprochant des habitants afin d'être au plus proches des réalités du quotidien au sein de ces territoires actifs et pourtant *« dans l'ombre »*[8].

La définition de la maitrise d'ouvrage développée en introduction de cette partie met la lumière sur l'intérêt général que vise une commande publique. En milieu rural, cet engagement de la part des commanditaires a la particularité de s'exprimer à petite échelle. Les motivations à agir sont simples et clairement exprimées : redynamiser un centre-bourg, accueillir de nouveaux habitants, lutter contre la vacance commerciale…
Afin de faire écho au cas des clients particuliers, les commandes d'urbanisme en milieu rural se caractérisent par la sincérité des échanges. En effet, les commandes sont souvent directement passées avec le maire ou leurs premiers adjoints. Ceux-ci sont au fait de l'activité réelle de leur commune, des dynamiques et problématiques de leurs habitants. Ainsi, les échanges traduisent une certaine réalité territoriale. De plus, les élus initiant des commandes d'urbanisme au sein de leur commune modeste poursuivent un engagement local fort. Qu'ils fassent partie de liste sans étiquette, ou affiliés à un parti, ils doivent leur mandat à des électeurs ancrés sur leur territoire. Les élus connaissent souvent personnellement leurs électeurs. Un véritable attachement au contexte se ressent. Il m'apparait donc important, pour un architecte-urbaniste, de saisir cet attachement de la part des commanditaires « ruraux » de la même manière qu'il faut réussir à saisir les projections d'un client particulier dans son futur logement.



6 - A titre d'exemple, le ministère du logement e recensé 13 EPF d'état, couvrant une population de 39 millions d'habitants, et 23 EPF locaux, couvrant une population de 9.1 millions. De nombreux territoires ne bénéficient toujours pas d'organisme permettant de porter du foncier voir figure ci-contre. Source : http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/etablissements-publics-fonciers-epf-r186.html
7 - MULLE, Félix et PARMENTIER, Loïc, « être là, un premier geste d'urbanisme » article tiré de « jouer avec l'incertitude », publication du palmarès des jeunes urbanistes 2016-2017, éditions parenthèses, 2016, p71
8 - Ibid, « Rapport Bloche », p14

*La présentation de ces deux maitrises d'ouvrage particulières a permis de démontrer une des premières richesses de notre métier : pouvoir intervenir dans différents contextes et faire face à des interlocuteurs aux intérêts multiples. La compréhension du contexte de commandes, et de la nature du commanditaire est donc un préalable pour amorcer un travail à ses côtés. Appréhender les contraintes naturelles, techniques et réglementaires pourra être une attente primordiale pour certaines maitrises d'ouvrage. La pédagogie et le conseil devront figurer au premier plan pour d'autres…
Une capacité d'adaptation est donc nécessaire tout au long d'une opération, car les demandes du donneur d'ordre pourront évoluer, les interlocuteurs pourront changer en cours de mission. Si certaines aspirations et compétences vont pousser certains architectes à se spécialiser dans un type de commande, cette spécialisation peut s'avérer dangereuse et s'éloigner de la défense de l'intérêt général, définissant notre profession. Dès lors, la polyvalence de nos actions apparait fondamentale. Et cela permet d'ouvrir notre pratique à d'autres missions que celle de la maitrise d'œuvre.*

Maintenant que les présentions de ces deux types d'interlocuteurs sont faites, je vais me pencher sur la manière de les accompagner tout au long du projet, que ce soit au sein d'une mission de maitrise d'œuvre, ou dans le cadre de missions d'urbanisme.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Si l'accompagnement des maitrises d'ouvrages non initiées aux métiers de l'architecture et de l'urbanisme requièrent un travail de pédagogie, tout au long des missions suivies, nous verrons dans cette partie que dans le cas de la maitrise d'œuvre pour particuliers, des méthodes peuvent être mises en place pour valoriser le travail d'accompagnement. Ensuite, nous étudierons la place que peuvent occuper les architectes-urbanistes dans le cadre de missions d'assistance à maitrise d'ouvrage, à travers le cas particulier des études d'urbanisme en milieu rural. Cela mettra en valeur le fait que la qualité de maitre d'œuvre constitue une plus-value pour les maitres d'ouvrage commandant ce type d'étude.

2 - Une démarche intégrée aux missions d'architecture et d'urbanisme

2A – L'AMOE – L'accompagnement des maitres d'ouvrages au sein des missions de maitrises d'œuvre

Pour bien comprendre le rôle de l'architecte dans un projet, il est essentiel de cerner sa mission propre qu'est la maitrise d'œuvre. Nous verrons que c'est la loi MOP qui a permis de borner les services de l'architecte, cette loi faisant référence pour l'établissement de contrats, y compris dans le cas de clients particuliers. Dans ce contexte de commande, l'architecte sachant dépasse sa mission de maitrise d'œuvre, de par son rôle de conseil. J'essaierai alors de déterminer les éléments sortant du cadre de la mission de maitrise d'œuvre, et donnerai des pistes pour mettre à profit ces éléments, permettant de valoriser notre travail d'accompagnement des commanditaires occasionnels

La mission de maitrise d'œuvre et ses limites

Dans le cahier de la profession publié au 1er trimestre 2019, l'ordre des architectes a publié un article rappelant que *« La mission de l'architecte ne peut pas s'arrêter au dépôt de la demande de permis de construire »*[9]. Cet article évoque la « mission socle » décernée et non imputable à tout architecte passant contrat avec une maitrise d'ouvrage. Celle-ci est définie par l'article 3 de la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977. Elle y précise notamment que « Même si l'architecte n'assure pas la direction des travaux, le maitre d'ouvrage doit le mettre en mesure dans des conditions fixées par le contrat, de s'assurer que les documents d'exécution et les ouvrages en cours de réalisation respectent les dispositions du projet architectural élaboré par ses soins. Si ces dispositions ne sont pas respectées, l'architecte en avertit le maitre d'ouvrage. ». Cette clause engage les deux parties d'un contrat de maitrise d'œuvre à ce qu'un minimum de suivi architectural soit assuré par la maitrise d'œuvre en phase chantier. Hormis ce renseignement, la loi sur l'architecte reste assez vague sur les limites de prestations de l'architecte vis-à-vis de son maitre d'ouvrage. Les différents articles expriment des principes, et ne rentrent pas dans la technicité d'un règlement permettant de régir la profession auprès de tout type de maitrise d'ouvrage.

Dans le cas du marché privé non réglementé, l'architecte et le maitre d'ouvrage doivent respecter le socle législatif vu plus haut. En dehors de cette base, l'étendue d'une mission de maitrise d'œuvre reste assez vaste. Les deux partis ont la liberté de se mettre d'accord sur les termes de la phase de conception, ainsi que sur l'importance de la mission en phase exécution.

Dans le cadre de la commande publique, la

9 - DI MARTINO Lydia, la mission de l'architecte ne peut pas s'arrêter au dépôt de la demande de permis de construire dans les cahiers de la profession n°66, conseil national de l'ordre des architectes, 2019

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

situation est différente. La loi du 12 juillet 1985 relative à la maitrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maitrise d'œuvre privée dite « loi MOP » apporte un cadre réglementaire précis quant aux missions à confier aux architectes. Ainsi, la notion de « mission de base » apparait. Cette mission, divisée en différentes phases contractuelles, et en deux grandes sections « études » et « travaux », ne peut être conduite que par une seule équipe de maitrise d'œuvre sur l'ensemble de son déroulé. Elle permet à la fois au maitre d'œuvre *« de réaliser la synthèse architecturale des objectifs et des contraintes du programme et de s'assurer du respect, lors de l'exécution de l'ouvrage, des études qu'il a effectuées »*[10], et au maitre d'ouvrage *« de s'assurer de la qualité de l'ouvrage et du respect du programme ainsi que de procéder à la consultation des opérateurs économiques chargés des travaux et à l'attribution des marchés publics de travaux »*[11].
A cette mission de base peuvent s'ajouter des missions complémentaires, permettant un accompagnement plus poussé d'une équipe de maitrise d'œuvre lorsque la complexité et/ou la nature de la commande l'exigent[12].
Ce cadre législatif et réglementaire fait référence depuis la promulgation de la loi MOP en 1985. Il continue d'être le repère juridique à tout contrat passé entre maitrise d'œuvre et maitrise d'ouvrage, depuis son intégration au code de la commande publique. Aujourd'hui, ses éléments de définition sont rentrés dans le jargon de la profession, si bien qu'ils sont utilisés par l'ordre des architectes dans ses contrats types, y compris pour les contrats à passer avec des maitres d'ouvrage privés. Ainsi, dans son contrat type de mission complète de construction de maison individuelle, l'ordre des architectes reprend les éléments de missions de la loi MOP : PRO, ACT, DET, AOR, tout en en simplifiant d'autres (AVP, réunissant APS et APD, dépôt de la demande de permis de construire constituant une phase distincte)…[13]. Il en va de même des contrats pour travaux neufs, reprenant certaines dénominations et en adaptant d'autres[14].

Si le code de la commande publique donne l'étendue des services que peut rendre un architecte, dans son équipe de maitrise d'œuvre, il en exprime également ses limites de prestations. En effet, la mission de maitrise d'œuvre en marché public est définie comme *« une mission globale qui doit permettre d'apporter une réponse architecturale, technique et économique au programme défini par le maitre d'ouvrage pour la réalisation d'une opération »*[15]. Cette définition induit que l'architecte n'intervient qu'au moment où un programme de travaux a été défini et arrêté par une maitrise d'ouvrage. Ainsi, le maitre d'œuvre ne peut répondre à une mission de maitrise d'œuvre s'il a participé à l'élaboration du programme aux côtés du commanditaire[16].
Pour autant, ce travail d'assistance à la maitrise d'ouvrage, en amont des projets fait partie des missions auxquelles peut participer l'architecte, au regard du code des devoirs professionnels de l'architecte[17].
Ces limites de prestations s'appliquent à la commande publique. La commande privée non réglementée peut donc s'adapter à des contrats équivalant à son niveau d'exigence, tout en s'attachant à respecter le code de déontologie de la profession.
De plus, les maitrises d'ouvrages non professionnelles ont tendance à compter sur l'architecte pour mener une mission globale de maitrise d'œuvre. Elles ignorent que la conduite d'un projet, du côté de la maitrise d'ouvrage, constitue un métier. C'est pourquoi, l'architecte, en usant de son devoir de conseil « déborde » souvent de sa mission contractuelle. Un travail d'accompagnement informel de la maitrise d'œuvre est très souvent effectué par l'architecte de manière invisible.
L'étude de cas qui suit pointera un certain nombre d'actions menées sortant du cadre d'une mission de maitrise d'œuvre passée avec des commanditaires non professionnels. Nous verrons à la suite de celle-ci comment mettre en valeur ce travail invisible.

Décret n°80-217 du 20 mars 1980 – portant code des devoirs professionnels des architectes
La vocation de l'architecte est de participer à tout ce qui concerne l'acte de bâtir et l'aménagement de l'espace ; d'une manière générale, il exerce la fonction de maitre d'oeuvre.
Outre l'établissement du projet architectural, l'architecte peut participer notamment aux missions suivantes :
- aménagement et urbanisme, y compris élaboration de plans ;
- lotissement ;
- élaboration de programme ;
- préparation des missions nécessaires à l'exécution des avant-projets et des projets ; consultation des entreprises, préparation des marchés d'entreprises, coordination et direction des travaux ;
- assistance aux maitres d'ouvrage ;
- conseil et expertise ;
- enseignement.

10 - Art L2431-3 du code de la commande publique. A noter que ce code a abrogé la loi MOP depuis le 1er avril 2019
11 - Ibid.
12 - Ces missions sont les suivantes : EXE (correspondant aux études d'execution des travaux), OPC (Ordonnancement, pilotage et Coordination, DIAG (diagnostic, dans le cas de travaux de réhabilitations seulement), et études préliminaires (dans le cas d'infrastructures)
13 - Voir le modèle « contrat d'architecte – maison individuelle neuve », mis à jour en 2017, téléchargeable sur le site architectes.org
14 - Voir le modèle « CCG » pour travaux neufs, mis à jour en 2014 et téléchargeable sur le site architectes.org
15 - Art L3431-1 du code de la commande publique
16 - D'après l'intervention de RAISKI Nicolas à l'ENSA Nantes le 7 mars 2018 lors de la session n°2 de HMONP

Définition d'une mission de maitrise d'œuvre d'après code de la commande publique (art L2431-1) :
La mission de maitrise d'œuvre est une mission globale qui doit permettre d'apporter une réponse architecturale, technique et économique au programme défini par le maitre d'ouvrage pour la réalisation d'une opération. La mission de maitrise d'œuvre est distincte de celle confiée aux opérateurs économiques chargés des travaux, sous réserve des dispositions relatives aux marchés globaux du chapitre Ier du titre VII du livre Ier.

17 - Voir encadré retranscrivant le contenu de l'article 2 du code de déontologie des architectes, ci-dessous

Article R. 2431-4 - Contenu de la mission de base pour les opérations de construction neuve de bâtiment (CCP, partie réglementaire)
Pour les opérations de construction neuve de bâtiment, la mission de base comporte :
1° les études d'esquisse ;
2° les études d'avant-projet ;
3° les études de projet ;
4° l'assistance apportée au maitre d'ouvrage pour la passation des marchés publics de travaux ;
5° la direction de l'exécution des marchés publics de travaux ;
6° l'assistance apportée au maitre d'ouvrage lors des opérations de réception et pendant la période de garantie de parfait achèvement ;
7° l'examen de la conformité au projet des études d'exécution et leur visa lorsqu'elles ont été faites par un opérateur économique chargé des travaux et les études d'exécution lorsqu'elles sont faites par le maître d'œuvre.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Étude de cas : l'architecte et le promoteur amateur

Se lancer dans une mission de maitrise d'œuvre à destination d'une maitrise d'ouvrage non professionnelle inclut tout un travail en « temps masqué » (au-delà du temps de conception, difficilement estimable). Ce travail correspond à un ensemble de démarches, de conseils, et actions qu'un professionnel de la construction est en mesure de faire. Lorsqu'une maitrise d'ouvrage n'est pas pourvue de cette expertise, c'est à l'architecte qu'il incombe de se charger de ces démarches. Ce dernier est bien souvent contraint à l'effectuer. En effet, il se doit d'user de conseils pour mener à bien le projet. Que comprend précisément ce travail ? Quelles prestations sont effectuées pour assister un client, sans pour autant figurer dans un contrat type ? C'est ce que nous allons voir, en étudiant le cas d'un projet sur lequel j'ai été en charge pendant ma mise en situation professionnelle.

La mission : création de logements collectifs par surélévation d'un immeuble existant à Pantin (93).

Cette mission a été commandée à mon agence d'accueil, l'atelier de l'Ourcq, par une famille de Pantinois propriétaires de l'immeuble. J'analyserai les clauses du contrat passé, et les éléments de travail non inclus ni mentionnés dans celui-ci.
Le contrat passé avec les commanditaires correspondait au contrat type « architecte/ promoteur pour travaux neufs », fourni par l'ordre des architectes. Ce contrat est constitué de quatre parties : un cahier des clauses particulières (CCP), un cahier des clauses générales (CCG), une annexe financière (AF) et une annexe assurance (AA).
Si l'on regarde les éléments de missions intégrés au contrat, voici les phases que l'on a dû remplir :
• PRE – études préliminaires
• APD – Avant Projet Définitif
• DPC – Demande de Permis de Construire et plans de précommercialisation
• PCG – Projet de Conception Générale et plans de commercialisation
• DCE – Dossier de consultation des entreprises
• MDT – Mise au point des marchés de travaux
• VISA – Visa des études d'exécution
• DET – Direction de l'exécution des contrats de travaux
• AOR – Assistance aux Opérations de Réception
• DOE - Dossier des Ouvrages Exécutés

La description de ces éléments de missions, ainsi que des obligations des deux parties figurent dans le CCG. L'analyse du CCG a permis de mettre en valeur plusieurs prestations effectuées pour le maitre d'ouvrage et non dues. La liste suivante précise ces prestations, et les met en corrélation avec la phase à laquelle elles auraient pu être intégrées :
• Pilotage de l'étude de sol, pilotage de l'étude géomètre – PRE
• Recherche d'un BET structure, fluides, d'un contrôleur technique et d'un coordinateur SPS – PRE/PCG
• Édition de perspectives pour gérer la médiation du projet auprès des voisins - APD
• Consultations d'entreprises de travaux, visites de sites précédents la remise des offres – DCE/MDT

Ce travail non reconnu n'existerait pas face à une maitrise d'ouvrage professionnelle. Cependant, cette assistance supplémentaire bénéficie d'un double intérêt pour l'agence : cela a permis d'élever notre niveau d'expertise dans le domaine technique (en dialoguant avec le bureau d'étude géotechnique par exemple), juridique (en dialoguant en amont du dépôt du PC avec la mairie). Ce travail a également contribué à étoffer notre réseau de partenaires et d'entreprises. Le sujet de l'étude structure était particulièrement intéressant pour cela. En effet, le programme du projet nous contraignait à procéder à une surélévation « lourde », comprenant une reprise de fondations. Nous avons pour cela, rencontré plusieurs ingénieurs afin de récolter des avis et « stratégies » diverses quant à la gestion de la descente de charge. Cela nous a également permis de vérifier certains scénarios d'aménagements.

Si une certaine masse de travail non rémunérée avait pu être évitée avec un maitre d'ouvrage professionnel, il a cependant permis une montée en expérience de l'agence en terme de gestion de projet. De plus, corréler ce travail avec l'expérience de l'atelier de l'Ourcq en assistance à maitrise d'ouvrage nous a, dans le même, temps permis d'apporter un nouvel outil de travail facilitant le dialogue avec la maitrise d'ouvrage. Le propos suivant détaillera cet outil et ouvrira plus généralement sur la manière de valoriser le travail d'accompagnement des clients particuliers.

2A3 – Valoriser l'accompagnement des commandes personnelles ?

Pour poursuivre l'étude de cas exposée plus haut, l'accompagnement de nos maitres d'ouvrages s'est traduit, en plus des formalités exécutées en supplément de la mission initialement contractée, par le montage d'un tableau permettant le suivi financier de l'opération. Dès la passation du contrat, Félix Mulle, gérant de l'agence, a monté un tableau dressant un estimatif du prébilan de l'opération. Cet outil ajoute à un tableau estimatif des couts de construction les éléments suivants :
• Coûts des études :
  o Honoraires architectes (ventilés par phase)
  o Honoraires ingénieurs structure
  o Honoraires ingénieurs fluides
  o Géomètres (étude de relevés)
  o Contrôleur technique (pointant les différentes missions)
  o Coordinateur SPS
• Assurance et frais divers :
  o Assurance Dommage-Ouvrage (cette ligne pourrait être complétée par des assurances supplémentaires non obligatoires

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

pour les clients, telle que l'assurance tout-risque chantier)
o Taxes d'urbanisme (dépassement du plafond légal de densité, taxe d'équipement et taxe d'aménagement)
o Frais de raccords concessionnaires
o Frais d'huissiers
o Frais de création de société
o Frais notariés…

Cet outil permet aux commanditaires de synthétiser l'ensemble de leurs dépenses et de pouvoir affiner leur enveloppe financière pour l'opération. Le bon fonctionnement de cet outil requiert une transparence entre maitrise d'ouvrage et maitrise d'œuvre. Ce dernier doit avoir accès à l'ensemble des devis des études préalables et techniques. Cette démarche est donc corrélée à un travail d'assistance dans les choix des prestataires nécessaires à la réalisation du projet[18].

Cette expérience proactive soulève la problématique de son manque de gratification. Dans une logique de projection professionnelle, si ce type de commande tendait à se reproduire, je pourrais aborder dès mes premiers échanges avec la maitrise d'ouvrage cet accompagnement. Une mise en garde de la nécessité de ce travail et une proposition de mission complémentaire spécifique constituerait une manière de valoriser ce savoir-faire.

Je reste conscient que l'exemple du promoteur immobilier amateur reste assez rare. La démarche est en revanche facilement reproductible dans le cas de la commande de logement individuel, plus commune. A ce titre, le contrat type de l'ordre pour la construction de maison individuelle vient préciser des éléments de missions supplémentaires que dans celui étudié précédemment. On peut y remarquer que le travail d'accompagnement de la maitrise d'ouvrage dans ses démarches est plus présent.
La description des maitrises d'ouvrages non professionnelles et de particuliers, abordée dans la première partie, a permis de cerner le rapport spécifique à entretenir avec eux. Cette disposition peut apparaitre comme une difficulté pour certains architectes. Forts de mauvaises expériences, ils auront tendance à s'éloigner de ce type de commande[19]. D'autres prendront à bras le corps le travail avec les maitrises d'ouvrage non professionnelles et en feront leur cœur de métier. C'est le cas d'Adrien Soviche, architecte DPLG.
Conscient de la difficulté de travailler avec des commanditaires portant des projets personnels et des fonds propres, il a développé au fil de ses expériences une méthode de « conduite d'opération », permettant de contrôler le temps passé et d'y adapter ses honoraires. Sa démarche rigoureuse fonctionne par étapes successives, connues à l'avance par ses clients. Cela permet de leur adresser une feuille de route dès la première prise de contact. Cette démarche est assez complète. Elle inclut des contrats spécifiques à proposer aux clients, un outil de gestion du projet, de l'esquisse à la réception, ainsi qu'un forfait précis de livrables et de réunions avec ses commanditaires.
Soucieux de partager cette expérience, et de faire profiter sa méthode à ses confrères, Adrien Soviche fonde en 2015 un organisme de formation[20]. Aujourd'hui, une vingtaine d'adhérents gèrent ce réseau d'architectes ayant appliqué cette démarche. Cette mise en réseau me parait assez pertinente dans la mesure où la commande de particulier est bien adaptée au mode d'exercice individuel.

La précision de la méthode développée par Adrien Soviche renforce le savoir-faire des architectes face à la commande de particulier. L'architecte Mickael Tanguy montre un autre exemple de professionnel engagé dans ce type de commande. De son côté, l'enjeu qu'il se fixe est la construction de maison individuelle économique. Tout en conservant des outils de travail simples et facilement appropriables par ses collaborateurs, sa conduite de projet auprès de ses clients lui permet de répondre au mieux à ses missions confiées. En effet, son expérience lui a démontré qu'en amont du projet, la question de l'esthétique ne devait être que très peu abordée. Seuls l'économie et l'usage doivent rentrer dans le débat pendant la conception. De par cette stratégie (et l'accumulation de ses expériences), il est parvenu à proposer un descriptif sommaire pour une construction à 950€/m². Ce descriptif est transmis aux clients avant même le premier rendez-vous sur site. Ce sens de la réalité parait primordial pour tenir sa place dans le marché de la maison individuelle.

Les différents exemples pris montrent une façon de puiser la force d'une commande qui s'avère difficile à appréhender[21], et peu rémunératrice[22]. Cette faculté de proposer un accompagnement qualitatif sans dévaloriser sa mission est un enjeu pour la profession. Elle donne également un certain nombre d'atouts pour se positionner dans un autre type de commande : celle de l'assistance à maitrise d'ouvrage. Pour rester dans le cœur du sujet, je me pencherai sur le cas des commandes en milieu rural.

18 - Voir le modèle de contrat d'architecte/promoteur pour travaux neufs, CCG, art 2.4
19 - En référence à la présentation de Sandra Planchez, à l'ENSA Nantes dans le cadre de la formation HMONP, en mars 2019

20 - « instant-t », SAS créée en association avec Dorothée Devos
21 - « Il s'agit du plus cruel des contrats d'architecte », POSSOMPES Michel, dans profession : architecte, Eyrolles, 2017
22 - En 2015, pour le logement individuel représente 55% des déclarations d'urbanisme concernaient le logement individuel, pour seulement 15% de montant de travaux (par rapport aux autres types de programme). Source : Archigraphie 3, ordre des architectes, p28.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

2B – L'AMO – l'accompagnement au cœur des missions d'assistance à maitrise d'ouvrage

Cette mission annexe à laquelle la profession peut répondre[23] comporte une définition assez large, ses destinataires n'étant à priori pas les architectes. Nous verrons dans quel cadre ceux-ci peuvent s'en emparer, et quels bénéfices peuvent tirer les architectes de la double activité de MOE/AMO

Dans la partie précédente, nous avons pu observer que le code de la commande publique circonscrivait l'étendue des missions de maitrise d'œuvre, sur lesquels l'architecte exerce un monopole[24]. Les missions d'assistance à maitrise d'ouvrage (AMO) n'en font pas partie. Il s'agit d'un type de missions dont peut s'emparer une architecte au même titre qu'un bureau d'étude ou qu'un cabinet de conseil. L'étendue de ces missions est très vaste, elle recouvre de nombreux domaines de compétences : économique, juridique, environnementale, programmatique, mais aussi architecturale, urbaine et paysagère…
Le CINOV[25] a tenté de synthétiser l'ampleur de l'AMO à travers un guide[26]. Ce dossier permet d'éclairer sur la compatibilité entre le travail de la maitrise d'œuvre et le travail de « l'AMO technique »[27]. La principale différence entre la maitrise d'œuvre et l'AMO technique est que cette dernière « *définit en amont les objectifs de performances et évalue en aval la conformité du projet tel qu'il est conçu par la maitrise d'œuvre* »[28].
Le CINOV précise alors que l'AMO technique peut faire évoluer la conception d'un projet de par ses avis, et qu'il est en capacité d'échanger avec la maitrise d'œuvre « dans l'intérêt du maitre d'ouvrage ». Cette dernière précision s'oppose alors à la vocation de la profession architecturale. Elle marque une frontière déontologique entre ces deux métiers.
Pour autant, si l'on regarde les 8 secteurs professionnels habilités à répondre à des missions d'AMO[29], on peut tout à fait imaginer que l'architecte peut avoir sa place au sein d'une majorité d'entre eux.

Dans son rapport de HMONP traitant exclusivement de la question de l'AMO, Laureline Guilpain[30] pose un regard éclairé sur la place de l'architecte dans cette sphère. Son travail développe deux manières de s'armer dans ce domaine :

- Assumer le fait que l'AMO constitue une activité détachée vis-à-vis de celle de la maitrise d'œuvre
- Défendre une coexistence des deux activités au sein de la même structure professionnelle.

Ces deux postures constituent deux stratégies louables. La première sera développée brièvement. Je m'attarderai davantage sur la deuxième puisqu'elle défend une pratique développée personnellement, qui tend à se poursuivre.

23 - En référence à l'article 2 de la loi de 1977 sur l'architecture
24 - Nous ne nous étendrons pas sur cette notion de monopole. A noter que seul un architecte agréé est dans la capacité de déposer un permis de construire, à deux exceptions près : la construction de logement individuel de moins de 150m² à destination d'une personne physique (le demandeur), ou pour une construction agricole d'une surface de plancher inférieure à 800m²
25 - Fédération des syndicats des métiers de la prestation intellectuelle, du conseil, de l'ingénierie et du numérique
26 - « 52 missions d'AMO pour vos projets » guide de l'assistance à maitrise d'ouvrage – édition 2018
27 - Ibid. p20 – « Quelle frontière entre l'AMO technique et le maitre d'œuvre ?
28 - Ibid.

29 - Ibid., pp21 à 25, contributions des différents secteurs professionnels de l'AMO. A noter que ces secteurs sont :
• Urbanisme et environnement,
• Programmation,
• Ingénierie (bâtiment, infrastructures, coordination),
• Acoustique
• Ergonomie,
• Economie de la construction,
• Restauconcepteur,
• Tourisme, loisir, culture.
L'architecture en est donc exclut.
30 - GUILPAIN Laureline, l'architecte est il un AMO comme un autre, rapport de présentation à la HMONP, 2014-2015, ENSA Nantes

L'architecte et l'AMO détachée

Comme vu précédemment, les architectes ne sont pas intégrés à la liste des domaines d'activités privilégiés de l'AMO, au profit des bureaux d'études d'ingénierie culturelle, commerciale, environnementale... Ils possèdent pourtant un certain nombre de compétences nécessaires pour répondre à une majorité de missions AMO. Pour reprendre un exemple mis en exergue par Laureline Guilpain, le travail de diagnostic (DIAG) est souvent substitué à la mission de maitrise d'œuvre, à la faveur d'une mission AMO[31]. Ce phénomène peut créer une mise en concurrence entre architectes et ingénieur. De plus, le DIAG constitue l'une des missions complémentaires de maitrise d'œuvre. Commandée dans ce sens, elle privilégie un travail d'équipe entre ingénieurs et architectes…
La mise en concurrence de métiers que suscite l'AMO peut donc pousser les représentants de ces métiers à créer des structures pluridisciplinaires. Aujourd'hui, de nombreux bureaux d'étude (ou cabinets de conseils) se considèrent comme ingénieurs urbains, ingénieurs culturels et comportent en leur sein architectes, ingénieurs, géographes mais aussi consultants issus d'écoles de commerce … C'est le cas de *Syllab*, une agence d'ingénierie culturelle créée en 2009 par d'anciens consultants des principales agences d'ingénierie culturelle. Son équipe comprend deux associés. Le premier étant issu d'un parcours universitaire diversifié, possédant notamment un master en politique et gestion de projets culturels. La seconde est architecte DPLG et titulaire d'une formation HQE. Les deux employées complétant l'équipe ont deux profils différents des associés. La première est issue d'études en sciences politiques, la seconde est historienne de l'art et titulaire d'un master en gestion de patrimoine[32].
Au sein de ce type de structure, les architectes apportent leur expertise propre à leur formation. Pour autant, ils ne peuvent mettre à profit une activité de maitrise d'œuvre. S'ils veulent l'exercer, ils se retrouvent contraints au sein d'une structure juridique indépendante. Que cela implique-t-il donc d'intégrer l'activité d'AMO au sein d'une société d'architecture ?

L'AMO intégrée à la société d'architecture

L'analyse des 52 missions d'AMO décrites par le CINOV permet de constater que 36 d'entre elles peuvent être assurées par un architecte-urbaniste, dont les compétences sont garanties par leurs propres diplômes[33].
Fortes de ce constat, les sociétés d'architecture ont donc leur place sur le marché de l'AMO.

L'exercice de l'AMO en parallèle de la maitrise

31 - Ibid, p23
32 - Informations issus du site internet de l'agence (www.syllab.eu), et d'un entretien d'embauche passé en 2017. La constitution de l'équipe a pu évoluer depuis.
33 - D'après le dossier «52 missions d'AMO pour vos projets», sont considérées comme acquises par l'architecte-urbaniste les compétences suivantes :
• Coordination d'équipes
• Etude de programmation (spatiale)
• Etudes urbaines et coordination d'études environnementales
• Etude de faisabilité
• Suivi administratif (pour demande d'autorisations urbaines
• Suivi des phases de MOE (ACT, EXE, DET, OPR) jusqu'à la GPA.
Le domaine de l'urbanisme étant vaste, je considère les diplômes d'urbanistes décernés en tant qu'études complémentaires des diplômes d'état d'architectes.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

d'œuvre au sein d'une agence d'architecture est d'ailleurs fréquent. En effet, en 2018, l'assistance à maitrise d'ouvrage occupe la troisième place dans l'activité exercée au titre de l'emploi principal, à niveau de 12% des architectes HMONP interrogés (en pourcentage des répondants insérés dans le domaine de l'architecture)[34].
Cette co-activité suscite plusieurs questionnements :
• Comment s'organisent les agences ?
• Quels bénéfices peuvent-elles en tirer ?
• Quel intérêt pour la profession ?
Pour répondre à ces questions, nous étudierons le cas du collectif VIRAGE et, en particulier de l'activité de l'atelier de l'Ourcq, ma structure d'accueil dans le cadre de ma MSP.

Le collectif Virage a été fondé en 2014 et forme un réseau de quatre ateliers : l'atelier de l'Ourcq, l'atelier de Montrottier, l'atelier du Rouget et l'atelier de Saint-Céré. Ces quatre structures tirent leur force des contextes territoriaux variés liés à l'implantation de leurs locaux[35], et d'un partage de services via le montage d'une Société Civile de Moyens (SCM).
Ce collectif se spécialise dans l'accompagnement des collectivités et des territoires en dehors des métropoles. Il place la pédagogie et le dialogue au centre de leur mode d'action. Cette posture commune lui donne accès à des missions d'assistance à maitrise d'ouvrage auprès de communes rurales. Ainsi, il a fait de l'étude des centres-bourgs sa spécialité. Pour autant, la qualité de maitres d'œuvre que possèdent les membres de Virage donne systématiquement à leurs études une visée opérationnelle. La maitrise d'œuvre n'est en effet jamais mise de côté. A l'atelier de l'Ourcq, notamment, la part qu'occupent les missions préopérationnelles par rapport aux missions de maitrise d'œuvre est de 2/3[36].
De plus, la co-activité permet une mise en commun des méthodes et outils de travail. Ainsi, l'emploi d'outils de conception architecturale constitue certains livrables des missions d'assistance à maitrise d'ouvrage : maquette, croquis en perspective, esquisse architecturale en documents géométraux pour vérifier une faisabilité… Et vice-versa, certains outils propres aux missions pré-opérationnelles peuvent bénéficier aux missions de maitrise d'œuvre. Notamment, le montage de tableaux de pré-bilan d'opérations est intégré aux missions de maitrise d'œuvre auprès de clients particuliers[37].
Allier maitrise d'œuvre et assistance à maitrise d'ouvrage au sein d'une même société d'architecture confère à la profession un nouveau rapport à la commande urbaine et architecturale. Bien que ces deux missions ne puissent aisément se cumuler, la présence et le devoir de conseil des architectes, en particulier sur les territoires ruraux, peuvent faire émerger des commandes non décelées par des maitrises d'ouvrage, ou en faire modifier certaines. Plusieurs exemples au sein du collectif Virage ont permis de détourner des commandes initiales, ou en créer de nouvelles.

Temps de conception autour d'une maquette lors d'une résidence d'urbanisme à Beaulieu-lès-Loches (37)

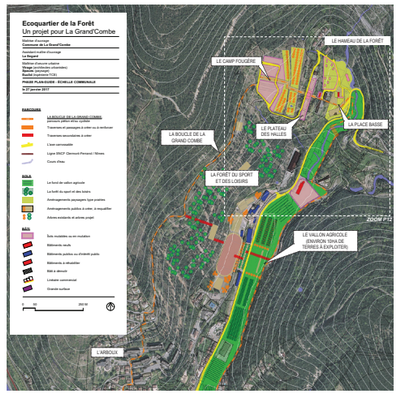


34 - Source : archigraphie 2018, ordre des architectes, p75
35 - Le premier est situé en région parisienne, le second dans les monts du lyonnais, le troisième dans le Cantal et le quatrième dans le Lot
36 - Ce calcul s'est fait sur la base du plan de charge de chacun des collaborateurs de l'atelier de l'Ourcq, et de son gérant, Félix Mulle, sur la période de septembre 2018 à Mai 2019.
37 - Voir le chapitre 2A.

Un exemple fait particulièrement école. Il s'agit d'un concours de maitrise d'œuvre remporté par Virage à la Grand'Combe, une commune située dans le département du Var. Cette ancienne cité minière se trouve sinistrée par la fin de cette activité. Un projet de logements collectifs est amorcé pour repeupler ce village. La faible attractivité du territoire et le manque de diversité programmatique désolidarisent les opérateurs économiques ayant porté le projet jusqu'ici. Au lieu de se retirer du projet, l'atelier du Rouget, en cotraitance avec l'atelier de l'Ourcq tente alors de faire évoluer la commande pour attirer de potentiels porteurs de projet. Une prise de recul programmatique est alors nécessaire. Une mission d'assistance à maitrise d'ouvrage est commandée aux deux ateliers. Ceux-ci réunissent les différents acteurs du territoire et font ressortir les éléments d'attractivité dont la commune pourrait bénéficier pour porter un projet. L'organisation Gîtes de France, le club de cyclo-cross local, mais aussi un entrepreneur souhaitant investir dans un projet de résidence senior sont mis autour de la table, au même titre que les collectivités locales. Ces temps de dialogue aboutissent à la présentation d'un plan-guide. Celui-ci connecte la zone d'étude au reste du territoire et transforme cet ancien secteur résidentiel à un quartier intégré à son système territorial. Si le projet ne s'est pas encore concrétisé, il démontre une certaine volonté de la part des architectes-urbanistes à être présents dans les débats territoriaux. En ce sens, la compétence en maitrise d'œuvre constitue un atout supplémentaire pour se positionner sur le marché de l'AMO.

Qu'il agisse au sein d'une structure indépendante, ou qu'il intègre les missions d'AMO à son exercice libéral ou en société d'architecture, l'architecte est un candidat compétent pour exercer une activité d'assistant à maitre d'ouvrage. De plus, cette mission diversifie l'activité de la profession. L'expertise de l'architecte peut être mise à contribution en amont de certains projets construits. Cela assure une défense de l'intérêt public encore plus tôt dans le processus de construction. Cependant l'assistance à maitrise d'ouvrage pose plusieurs questions déontologiques vis-à-vis de la profession : concurrence déloyale et conflits d'intérêts… Dès lors que l'on suit une éthique exemplaire, le travail d'accompagnement des maitrises d'ouvrages ne peut que tirer vers le haut les projets.

La boucle de la Grand'Combe



Extrait du plan-guide pour la commune de la Grand'Combe (30)

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Ce second chapitre a traduit le rôle des architectes accompagnateurs des maitrises d'ouvrages à travers leur mission privilégiée qu'est la maitrise d'œuvre. Il a montré par ailleurs la possibilité d'ouvrir notre métier à d'autres actions telles que l'assistance à maitrise d'ouvrage. L'AMO participe alors à la diversification de notre activité en même temps qu'elle nourrit et renforce notre manière d'exercer en tant que maitres d'œuvre.
Ce chapitre fait transparaitre une vision que j'ai de la profession. Cette vision sera étoffée dans la partie qui suit. Fonctionnant comme un propos conclusif, elle énoncera un certain nombre d'engagements que j'aimerais traduire dans la suite de ma carrière.

Cette dernière séquence cherchera à mettre en avant plusieurs actions et engagements que j'aimerais défendre en vue d'une pratique professionnelle en nom propre. En se basant sur les différentes analyses développées plus haut, elle fera ressortir les enjeux pour la profession de travailler avec les maitrises d'ouvrages non professionnelles.

3 – L'accompagnement des maitres d'ouvrages amateurs, quels enjeux pour la profession ?

3A - Faire appel au devoir de conseil « avant tout »

Le risque pour l'architecte, dans son rôle d'accompagnateur de ses commanditaires, est qu'il mette de côté son code de déontologie pour satisfaire son client « coûte que coûte ».
En effet, cette pratique peut se heurter à l'enjeu fondamental de la profession, qui est de défendre l'intérêt général. Afin de conserver une pratique intègre de la profession, l'architecte doit bien garder en tête le respect des intérêts publics et du bien commun, quitte à engager « une lutte » avec son commanditaire. Le recours au devoir de conseil est ainsi fondamental.
Dans le cas des commanditaires amateurs, les mises en garde envers le client ont d'autant plus d'importance. La responsabilité de l'architecte en est que plus conséquente. En effet, lorsque le maitre d'ouvrage est un organisme professionnel (ou lorsqu'il faut appel à un AMO conduisant l'opération), les deux parties sont « sachantes » et peuvent se partager les responsabilités. Dans le cas inverse, ce garde-fou n'existe pas.
Prenons l'exemple de l'assurance dommage-ouvrage. Cette assurance, rendue obligatoire par le code des assurances[38] n'est pas toujours pris en compte lorsqu'un client occasionnel monte son enveloppe financière dédiée à son opération. L'architecte, lui, étant sachant sur cette question, a le devoir de conseiller la souscription à cette assurance. Il le fera le plus tôt possible dans le projet afin que ces frais soient intégrés dans le calcul de l'enveloppe financière. Cette mise en garde n'est pas nécessaire dans le cas des maitres d'ouvrages professionnels.
Cet exemple appuie le fait que travailler avec des commanditaires amateurs nécessite un effort de pédagogie. Si de bonnes relations entre architecte et commanditaires occasionnels se maintiennent, de nouvelles commandes peuvent naître par recommandation.
Je reste convaincu que cet effet d'essaimage impacte, à son échelle, un quartier, une ville ou un territoire. C'est pourquoi je vais défendre, dans la section qui suit, la nécessité pour les territoires (et particulièrement les territoires au contexte foncier tendu) de continuer à se développer par le biais de petites actions.

38 - D'après LEFEVRE Olivier et KERANGUYADER Sophie, juriste et chargée d'affaire à la MAF, intervention dans le cadre de la formation HMONP en mai 2019

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

3B – Participer au développement des territoires tendus par les petites actions

À l'heure où la pression foncière s'avère extrêmement importante dans certaines agglomérations, quelle alternative face à la « loi des promoteurs » transformant des pans de villes entiers ? Les habitants ont un rôle à jouer, dès lors qu'ils s'engagent sur leur lieu de vie. En investissant dans des projets immobiliers avec leurs moyens (personnels ou mis en commun), ils peuvent contribuer à la transformation respectueuse de leur quartier. Dans ce contexte, l'architecte doit participer à ce développement à petite échelle.

L'architecte et l'habitant de quartier

Nombreux architectes partent d'un territoire vécut, de proximité pour développer leu travail. Ce phénomène est réciproque. La plupart des commandes de particuliers viennent par l'environnement proche de l'architecte : contact trouvé sur Google, contact pris par le biais de l'école des enfants… En travaillant par petites commandes dispersées, l'architecte contribue alors au développement d'une rue ou d'un quartier de manière diffuse, en opposition au développement plus intensif dicté par les puissances publiques, et mises en œuvre par de grands groupes privés.

Ce phénomène est particulièrement prégnant dans la petite couronne du nord-est parisien[39].

En marge des ZAC orchestrées par les SEM locales[40] (SEMIP à Pantin, Plaine Commune Développement à Aubervilliers…), de nombreuses petites opérations fleurissent. Celles-ci correspondent à des remplissages de dents creuses, surélévation d'immeubles existants, transformations de hangar industriels en logement… Ces actions, à l'initiative d'habitants (nouveaux ou existants), permettent l'amélioration de tissus faubouriens tout en poursuivant la logique urbaine existante : des rues constituées d'une suite d'immeubles comportant une diversité de gabarits et de langages architecturaux.

L'architecte et les groupes d'habitants

Les groupes d'habitants constituent une autre alternative au développement des territoires attractifs. En effet, si les moyens individuels sont limités dans ces zones, le fait de se regrouper à plusieurs ménages peut permettre de développer des projets d'habitats groupés. A Romainville notamment, l'atelier de l'Ourcq a développé un projet de construction de six logements au sein d'un tissu pavillonnaire. Ce projet en cours de chantier, voit le jour après un long travail de concertation et de coproduction entre les six familles acquéreuses. A Montreuil également, l'agence d'architecture NZI a réalisé 26 logements

Transformation d'un ancien hangar en logements groupés à Aubervilliers (93), Jean Baptiste Fourmont Architecte



39 - Le territoire considéré ici comprend les communes de Saint Ouen, Aubervilliers, Pantin, le Pré saint Gervais et Romainville
40 - SEM : Société d'Economie Mixte, voir glossaire en annexe

en répondant à un projet d'habitat participatif monté par un promoteur spécialisé dans ce sujet[41]. D'autres exemples dans les villes françaises montrent que le montage de projet d'habitats participatifs est en plein essor. Je ne rentrerai pas dans l'analyse de ce type d'opération. Ce paragraphe permet simplement de souligner le fait que ce type de montage constitue une autre manière pour les architectes de travailler avec des particuliers impliqués dans un projet de construction.

L'architecte et l'économie locale

L'idée de ce mémoire n'est pas d'encourager le court-circuitage les acteurs habituels de la fabrication de la ville. Le travail de l'agence d'architecture et d'urbanisme Anyoji Beltrando fournit ainsi un bel exemple de développement urbain basé sur les forces vives d'un quartier, et soutenu par une maitrise d'ouvrage publique compétente.
Cette agence s'est vue confier en 2011 une mission d'urbanisme pré-opérationnelle par l'EPFIF[42] sur un secteur de la ville de Pantin, mêlant logements et activités. Si l'enjeu de la mission était de fournir un diagnostic urbain, et des préconisations programmatiques, la méthode des architectes-urbanistes était de travailler au cas par cas, par le biais d'étude de capacité. Cela a permis de maintenir une activité en place : *« 20% du foncier est figé en activité sans logement possible pour permettre un renouvellement de l'activité avec une faible valorisation foncière en figeant 20% du foncier sans possibilité de création de logements »*[43].
Pour mettre en place ce « contrôle » du foncier, des échanges avec la ville ont permis de retoucher à certaines règles du PLU.

Ce dernier cas de figure s'éloigne de la thématique de la maitrise d'ouvrage non professionnelle. Il va cependant dans le sens de la recherche de développement urbain par petites touches. En effet, cette démarche porte une attention aux habitants et activités en place.
La prise en compte du « déjà-là » constitue un préalable à l'urbanisme dit « frugal ». Je développerai cette notion dans la suite du texte.

Construction de 26 logements participatifs à Montreuil (93), NZI architectes



41 - Le promoteur en question est CPA-CPS : Construire pour les autres, construire pour soi-même
42 - EPFIF : Etablissement Public Foncier d'Île de France. Voir glossaire en annexe
43 - Extrait de l'entretien écrit avec Yannick Beltrando, co-gérant de l'agence Anyoji Beltrando, datant du 1er juin 2019

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

3C - Accompagner les territoires détendus - l'urbanisme frugal

Le propos précédent m'a permis de montrer que la fabrique de la ville subissant une pression foncière peut toujours se faire « au cas par cas ». Sur les territoires peu attractifs, l'enjeu est différent. Il est nécessaire de trouver les moyens d'attirer des investisseurs pour redynamiser un centre-bourg ou accueillir de nouveaux habitants. En plus des organismes-conseils de ces territoires (CAUE, ADAC, Architecte-conseil-d'Etat…), l'architecte a un rôle à jouer dans l'accompagnement des collectivités trop peu pourvues en service technique. En effet, il a la faculté de faire le lien entre la stratégie préopérationnelle et la mise en action de ces territoires.

Je vais expliciter cet engagement à travers deux thématiques de travail au sein de l'atelier de l'Ourcq : l'accompagnement de centre-bourgs de petites villes et l'accompagnement de communes rurales.

L'architecte et les centres-bourgs

La question de la perte d'attractivité des centres-bourgs des villes moyennes et petites anime le débat national depuis plusieurs années. L'État a lancé plusieurs actions pour pallier ce phénomène. Certaines collectivités prennent à bras le corps cette situation. C'est dans ce contexte que le collectif Virage est engagé depuis 2014 au cœur de ces sujets. L'étude pré-opérationnelle pour la requalification du quartier saint Gervais, à Avranches (50) démontre l'implication du collectif, et en particulier ici de l'atelier de l'Ourcq dans ces sujets.

La commande, portée par la commune ainsi que l'EPF Normandie portait sur le secteur Saint-Gervais à Avranches, commune de plus de 8000 habitants[44]. Ce quartier, constituant le centre historique de la commune, *« connaît une importante vacance de logements et de locaux commerciaux, qui lui confère l'image d'un secteur de plus en plus délaissé, voire même dégradé »*[45]. L'étude visait à *« élaborer un programme d'intervention accompagné de dispositifs et moyens techniques et financiers permettant au secteur de retrouver toute son attractivité. »*[46].

Pour répondre à cette mission, la méthode de l'atelier de l'Ourcq a suivi deux philosophies :

- S'appuyer sur les forces présentes sur le site :
  - Le patrimoine bâti
  - La forme urbaine : densité, réseaux de petites rues, grands cœurs d'ilots…
- Un travail à deux échelles :
  - Sur la zone d'étude entière, à travers le développement d'un plan-guide visant notamment à requalifier les espaces publics. Pour cela, nous étions accompagnés de paysagistes, spécialistes de la maitrise d'œuvre d'espaces publics, adoptant ici un travail de réorganisation du stationnement.
  - Une focalisation sur un îlot « témoin », comprenant un scénario de requalification. Pour s'assurer de la faisabilité de ce scénario, une étude foncière menée avec un économiste spécialisé dans le montage et l'aménagement d'opération d'aménagement. La stratégie opérée était de partir du mode d'action existant : une transformation progressive de l'ilot en le densifier par addition de bâtis. La dynamique existante visait à être poursuivie de manière plus franche. Pour cela, un remembrement parcellaire et une ouverture partielle de l'îlot devaient s'opérer.

La difficulté de cette mission a résidé dans le fait de fournir les outils et de définir les actions permettant sa concrétisation. Les collectivités doivent donc prendre le relai pour investir et mettre en œuvre les orientations d'aménagements. Ce type de mission ne nous permet donc pas de maitriser son suivi opérationnel. C'est pour cela qu'il est important de proposer des aménagements simples, de s'assurer d'une certaine sobriété économique dans nos propositions, et d'organiser une concertation entre habitants et décideurs. Ce type de missions se frotte à la difficulté de sa concrétisation.

Dans un contexte plus éloigné des métropoles, les commandes d'urbanisme en milieu rural se rapprochent des sujets de centre-bourg. La souplesse de ces commandes favorise cependant un passage à l'opérationnel.

L'architecte et les communes rurales

Comme vue en première partie de ce texte, les communes rurales possèdent l'avantage d'être constituées d'un appareil administratif simple. Ainsi le contact avec le maire, les premiers adjoints et les élus sont directs. Ce rapport permet de cerner rapidement les enjeux opérationnels d'une commune. En prenant l'exemple de deux missions que je suis, l'enjeu est le suivant : accueillir de nouveaux habitants. Ces deux projets correspondant à deux tailles de commune distinctes[47], les moyens pour mener à cet objectif sont différents. Dans un cas, l'enjeu sous-jacent est de trouver un aménageur permettant de porter un projet de lotissement en extension de bourg. Dans le second cas, il s'agit de trouver des acquéreurs investissant dans deux parcelles communales, subdivisées en quelques lots à vocations de maisons individuelles. Ces projets travaillés en parallèle suivent une méthode similaire, traduisant deux actions simultanées :



Croquis d'ambiance de la mutation de l'ilôt Batel, produit par l'atelier de l'Ourcq dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle pour la requalification du quartier saint Gervais à Avranches (50)

44 - Source : Insee (chiffre de 2016)
45 - Source : Marché-online.com, AO1713-1623, Avis d'Appel Public à Concurrence « Etude pré-opérationnel d'urbanisme pour la requalification du quartier St-Gervais »
46 - Ibid.

47 - Commune de Ports (37800) : 241 habitants en 2016 (source : fiche de demande d'intervention de jeunes urbanistes, DDT37, Juin 2017) ; commune de Beaulieu-Lès-Loches : 1782 habitants (source : insee)

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DROITS D'AUTEUR
DOCUMENT SOUMIS AU

- La conception des aménagements
- La recherche d'implication des habitants et des opérateurs

La conception des aménagements requiert l'usage d'outils de conception courants de l'architecture et de l'urbanisme : plans, coupes, croquis, maquette… La définition s'affine au fur et à mesure des échanges avec les commanditaires et les personnes publiques associées[48].
L'implication habitante et des opérateurs fait la richesse de ces deux expériences. Cette démarche passe par une immersion sur site. Elle permet de rencontrer les habitants, et les sensibiliser au projet. Ainsi, une certaine publicité du projet se met en place, par le bouche-à-oreille.
Le temps suivant consiste, en co-relation avec le travail de proposition d'aménagement, à diffuser le projet à travers des supports de communication. Dans chacun des cas, le dialogue avec le maire est important. En effet, la vision de la communication du projet n'est pas la même depuis nos bureaux parisiens. La nécessité d'adapter nos codes graphiques au contexte est donc primordiale. Ces supports sont également adaptés en vue d'être transmis aux aménageurs, constructeurs ou bailleurs sociaux devant être « séduits » par la démarche. Des journées de rencontres auprès des opérateurs permettent de tester la pertinence du projet auprès de porteurs de projet locaux. Si ces derniers sont intéressés, un dialogue s'amorce avec eux. Les aménagements et modèles de logements conçus peuvent alors remis en questions. Ils sont discutés pour répondre à certaines exigences de ceux-ci : dimensions de voiries, matériaux, volumétries bâties, niveau de finition des aménagements.
La particularité de ces commandes repose sur notre rapport à la conception architecturale et urbaine, et la maitrise in fine, de celle-ci. En effet, contrairement à la maitrise d'œuvre, pour ces missions pré-opérationnelles ou d'AMO, l'exigence de qualité spatiale doit être mesurée. Les invariants doivent être bien choisis pour que l'opérateur puisse réaliser son projet en équilibrant son bilan financier tout en respectant les prescriptions d'aménagement.

Ces deux expériences me montrent que le rôle de l'architecte-urbaniste ne s'arrête pas à la capacité de concevoir des espaces qualitatifs. Ici, les facultés d'adaptation, de pédagogie et de maitrise des contraintes permettent le bon déroulement de ces missions. La capacité de conseiller, de diriger vers un choix ses commanditaires et ses partenaires sont alors un plus.

48 - Pour ces deux projets situés en Indre et Loire, nous étions accompagné de l'ADAC (Agence Départementale d'Aide aux Collectivités locales) et de la DDT (Direction Départementale des Territoires)

3D – Rapprocher l'architecte et le grand public

Ce dernier point s'attache à montrer l'importance d'impliquer différents acteurs autour d'un projet. Que ce soit les habitants, les usagers, mais aussi les opérateurs et les investisseurs, selon moi l'architecte doit être capable de mobiliser ces acteurs pour que son action puisse faire partie du quotidien des individus.

Implication habitante

- Le cas du commanditaire individuel

Mes premières expériences font émerger un type d'actions sur lesquelles j'aimerais m'engager. Elles m'enseignent également des éléments de méthode de travail. La recherche de conception partagée avec le commanditaire en est une.
Cette pratique s'appliquerait particulièrement avec des commanditaires non initiés à la pratique. En effet, le client particulier aborde très souvent la commande avec des projections. Tout en restant alerte quant à ces désirs personnels, il me parait important que l'architecte réussisse à traduire, prolonger ces envies à travers le dessin, sans pour autant tout régler sans concertation. Une part de conception peut facilement être coproduite. La petite échelle de projet permet de régler des sujets en présence directe du client.
Au sein de l'agence, dans le cadre d'un projet de surélévation de trois appartements mitoyens, l'agencement intérieur des logements a été dessiné en présence des commanditaires. Les outils de conception sont partagés, un plan peut être traduit en croquis axonométrique si l'interlocuteur ne s'y projette pas, une élévation intérieure peut être gommée, puis redessinée sur un morceau de calque. A l'issue de la réunion, ce morceau de calque est scanné et envoyé directement au client. Ce travail « en direct » permet une transparence totale avec son commanditaire. Ce dernier peut donc voir et prendre part à la projection de son lieu de vie. Cette pratique est, à mon avis, partagée par un grand nombre d'architectes. Michael Tanguy m'avait notamment tenu ce propos. La réunion de la phase esquisse avec ses clients commence par la présentation de différents scénarii d'aménagement. Ceux-ci sont discutés, puis redessinés à plusieurs mains. Il n'hésite pas à tendre le crayon à ses commanditaires. Dans ce cas, il m'apparait que l'architecte agit en tant que conseiller du client. Les choix peuvent être orientés, mais doivent toujours lui revenir. La difficulté de cet exercice est alors de réussir à mettre son « ego » de côté et de respecter les choix de son maitre d'ouvrage, dès lors que ceux-ci restent raisonnés. Je pense notamment ici à la question du choix esthétique des finitions intérieures. En éprouvant plusieurs fois ce sujet, j'ai la sensation que notre rôle de conseil doit se limiter à plaider pour une qualité technique d'un matériau. Il est néanmoins important de

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR

proposer une certaine esthétique de prime abord. Si les opinions divergent entre commanditaire et maitre d'œuvre sur l'appréciation esthétique d'une finition intérieure, il me parait important de ne pas brider leur projection. Car, in fine, ce sont bien les commanditaires qui feront l'usage du bâtiment. J'ai cependant bien conscience de la difficulté à « lâcher » sur la question du fini intérieure, puisque tout architecte peut revendiquer son droit à la paternité de toute œuvre architecturale.

- Le cas de la maitrise d'usage

La démarche de coproduction d'un projet architectural est pertinente lorsque le commanditaire deviendra l'usager du lieu créé. Celle-ci m'apparait donc évidente dans le cas de commande de logements individuels. Elle peut cependant s'élargir à des projets à plus grande échelle.
Dans ce cadre, la notion de maitrise d'usage apparait. Elle est corrélée, dans le champ de l'aménagement du territoire, à la démarche participative[49]. Bien conscient que cette démarche doit être adaptée à des commandes spécifiques et non systématisée, j'aimerais réussir à intégrer les usagers au cœur du processus de conception, dans le cadre d'une future pratique en nom propre. Plusieurs exemples m'ont inspiré cette volonté. Le travail d'Hélène Reinhard notamment, portant sur les réhabilitations de copropriétés dégradées en Île-de-France (Viliers-le-Bel (95), Clichy-sous-bois (93)) met les habitants en véritables décideurs de leurs travaux. Ce processus passe par la proposition de plusieurs scénarii d'aménagement, que les habitants choisissent par un vote en assemblée générale. De manière plus immersive, la démarche de projet de l'agence construire et celle de Nicole Concordet[50] montrent la possibilité de concevoir et construire avec les habitants.

Impliquer les habitants et usagers d'une future construction m'apparait donc comme une démarche à suivre en vue de ma pratique professionnelle. Cette démarche peut aller plus loin, si elle permet également d'impliquer les opérateurs en amont du processus de projet.

Implication des opérateurs

En plus d'être travaillée avec les destinataires d'un projet, la conception peut être partagée avec ses opérateurs. Pour reprendre les exemples des deux missions d'urbanisme en région tourangelle évoqués plus haut, la démarche impliquait les opérateurs en phase de conception. Dans l'étude menée à Ports-sur-Vienne, le dialogue avec un constructeur de maisons individuelles en bois nous a fourni des informations quant à sa manière de procéder pour commercialiser des maisons individuelles. De notre côté, nous lui avons transmis nos exigences en terme d'implantation et de gabarit (mitoyenneté des murs, compacité du plan…), et le constructeur s'engage à proposer les documents géométraux mais aussi les prix de construction des logements correspondant à nos exigences. Cette démarche, effectuée en amont du dépôt de permis d'aménager fournit à la commune l'estimatif des prix de vente de leurs terrains.
S'appuyer sur les savoir-faire des partenaires conduit la pratique du métier tel que je l'envisage aujourd'hui, en phase conception comme en phase d'exécution. En effet, mon expérience en suivi de chantier m'a pour l'instant démontré l'importance d'exploiter les techniques spécifiques des entreprises sur certaines prestations. Notre rôle est alors de bien définir la limite de nos exigences, et d'identifier les postes que pourront s'approprier les entreprises. Cela permet, de plus, d'éviter d'être submergé par la masse de détails à dessiner en amont.
L'autre enjeu qu'induit cette démarche est d'anticiper ces échanges. Ainsi, la commande de particuliers comporte la souplesse de pouvoir contacter des entreprises connues pendant la conception pour définir la mise en œuvre de certains postes de travaux. Cet enseignement a pu m'être tiré de l'expérience d'un projet de surélévation d'un immeuble parisien. L'enjeu économique de ce type de projet tient sur le mode constructif. Avant d'attaquer le développement de la phase PRO du projet, nous avons monté un dossier de préconsultation, et avons rencontré plusieurs entreprises de charpente bois afin d'échanger avec eux des points sur lesquels porter notre vigilance. Ceux-ci étaient davantage liés à des problématiques d'accessibilité et de levage de la charpente que de la complexité de la géométrie du projet en lui-même.
Ces échanges avec les entreprises en phase conception apparait essentiel lorsque l'architecte est mandaté par des clients non professionnels, puisque c'est à lui que revient la connaissance technique du projet. Dans ce sens, je me demande si cette démarche peut avoir sa place dans le cas d'un marché public.

49 - Voir la définition de la maitrise d'usage sur l'article issue du Cairn : https://www.cairn.info/revue-recherche-sociale-2014-1-page-62.htm#
50 - Je pense ici à la réhabilitation de la rue Auguste Delacroix à Boulogne-sur-Mer par l'agence Construire et à la réhabilitation de 245 maisons à Claveau par Nicole Concordet architecte

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Contribuer au développement d'un morceau de ville en prenant comme point de départ l'initiative habitante ; porter assistance pour revitaliser les centres-bourgs et les communes rurales et impliquer l'ensemble des acteurs autour d'un projet de transformation spatiale constituent autant d'enjeux que j'aimerais défendre dans une pratique professionnelle future. Ceux-ci peuvent être synthétisés autour d'une notion à laquelle l'architecte doit s'attacher. Il s'agit du quotidien.

Conclusion

Architecte du quotidien ?

Ce travail de mémoire s'est articulé autour de deux types de commande spécifiques que sont la maitrise d'œuvre pour particuliers et l'urbanisme en milieu rural. Il définit l'identité des maitres d'ouvrage concernés par ces commandes, détaille le fonctionnement de ces dernières et décline les enjeux qu'elles suscitent pour une certaine application du métier.
Qu'en est-il donc des autres commandes ?
Les propos énoncés ici peuvent-ils s'appliquer à la commande d'architecture publique ou de maitrise d'œuvre urbaine ? Je n'ai pas aujourd'hui la réponse précise à cette question. Je pense cependant que ces autres commandes questionnent d'autres logiques économiques et politiques, engageant un rapport de force différent de celui entre une maitrise d'ouvrage non professionnelle et sa maitrise d'œuvre. Une adaptation est donc de rigueur.

Ce mémoire aborde également le partage du métier entre commandes d'architecture et d'urbanisme. Elle correspond à une sensibilité personnelle. Comme expliqué dans le corps du texte, mon expérience professionnelle a permis de vérifier une intuition. Celle que l'architecture sert à l'activité d'urbanisme et réciproquement, l'urbanisme donne des clés de lecture aux enjeux de la commande architecturale. Je suis cependant conscient que cette double activité comporte des difficultés, notamment en terme d'accès à la commande. De plus, les études préopérationnelles et les missions d'AMO en milieu rural restent peu rémunératrice par rapport à l'engagement qu'elles induisent. Le bénéfice financier de cette double pratique est donc compliqué à atteindre.

Enfin, ce mémoire pose des principes que j'aimerais continuer à défendre dans une future création d'activité en nom propre. Le premier est de pouvoir développer la double pratique d'architecte et d'urbanisme. Le second est de poursuivre les engagements énoncés dans la dernière partie de ce mémoire, à savoir :

- Développer l'architecture d'un territoire par des petites actions,
- Aborder l'urbanisme au cas par cas,
- S'impliquer dans les territoires en perte d'attractivité.

Pour mener à bien ces actions, l'implication des habitants et l'ensemble des potentiels partenaires de projet seront à impliquer au plus tôt dans le processus, dans le but d'être *« en mesure de proposer de l'ordinaire extra »*[52].
Ainsi la vocation de l'architecte, agissant dans l'intérêt public, sera réellement confirmée.

51 - BLOCHE Patrick, rapport d'information sur la création architecturale rapporté à l'assemblée nationale le 2 Juillet 2014, dit « rapport Bloche », p14

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Postface

Ce travail a permis d'aborder différents aspects du métier tels que : le contrat, l'accès à la commande, la responsabilité et la gestion de l'agence dans laquelle j'évolue, les différentes phases de projet. La question du chantier a peut-être été mise d'avantage de côté dans le cadre de cette réflexion. Cela s'explique par le fait qu'une partie de l'activité de l'agence (les missions d'urbanisme), ne se concrétise pas (encore) en exécution. Cependant, une expérience de chantier en parallèle[1] me donne une idée des spécificités d'un suivi de chantier architectural. De plus, le sujet développé dans ce mémoire peut faire écho à la phase d'exécution d'un projet. La démarche poursuivie auprès de maitres d'ouvrages amateurs peut se poursuivre en phase chantier : pédagogie auprès des clients quant aux solutions techniques d'exécution envisagées avec les entreprises ; implication des entreprises autour du projet en amont de la phase ACT...

Le choix du sujet abordé dans ce mémoire m'a paru assez naturel puisqu'il correspond à mes aspirations. Les différents engagements listés en conclusion de ce travail que j'aimerais poursuivre dans une future pratique en nom propre n'ont pas émergé en cours de MSP ni à la fin de celle-ci. Ils correspondent à des motivations personnelles suivies depuis la fin de mon cursus. Elles ont été précisées grâce à mon parcours professionnel débutant et sont amenées à encore évoluer dans le cadre d'une installation future. Elles posent cependant des premiers jalons, et esquissent une posture que j'aimerais défendre en tant que futur architecte.

Pratiquer le métier d'architecte en développant un travail d'accompagnement des maitres d'ouvrages amateur induit une forme de travail collectif, où l'échange avec les différents partenaires de projet se place au premier plan. Les moments seuls où l'on peut se concentrer sur le projet deviennent alors précieux. Cette spécificité fait évoluer mon projet professionnel. Persuadé jusqu'ici que l'acte de conception devait s'élaborer à plusieurs mains à la sortie de mes études, je vois aujourd'hui l'intérêt de développer une activité personnelle, dès lors que les échanges avec les partenaires se poursuivent quotidiennement. La forme de la structure dans laquelle j'évolue renforce cette idée de travail à la fois collectif et autonome[2].

1 - Voir carnet de bord MSP
2 - L'organisation de mon agence d'accueil sera développée dans le carnet de bord de ma MSP, dans les pages qui suivent.

Glossaire

AcMOA = Accompagnement des Maitres d'Ouvrage Amateurs

ADAC = Agence départementale d'Aide aux Collectivités locales

AMO = Assistance à Maitrise d'Ouvrage. Cet acronyme est également employé pour désigner la personne se chargeant de cette mission, *l'Assistant à Maitrise d'Ouvrage*

CAUE = Conseil en architecture, Urbanisme et Environnement

CCG = Cahier des Clauses Générales

Coordinateur SPS = coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé, ou CSPS

DDT = Direction Départementale des Territoires. Il s'agit d'un service de l'Etat, représenté dans chaque département

EPF = Etablissement public foncier

EPFIF = Etablissement Public Foncier d'Île de France. Il s'agit d'un établissement public d'État créé en 2006, ayant pour objectif de débloquer du foncier constructible pour les communes franciliennes.

MOE = Maitrise d'Oeuvre. Cet acronyme est également employé pour désigner la personne se chargeant de cette mission, *le Maitre d'Oeuvre*

MOP = Maitrise d'Ouvrage Publique

PLU = Plan Local d'Urbanisme

SCM = Société Civile de Moyens

SEM = Société d'Economie Mixte

ZAC = Zone d'Aménagement Concertée

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Bibliographie

Textes législatifs :

- Loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture

- Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'oeuvre privée.

- Les différents contrats types des différentes missions d'architecture et urbanisme
source : https://www.architectes.org/

- Rapport d'information sur la création architecturale présenté à l'assemblée nationale le 2 juillet 2014 par Patrick Bloche dit «rapport Bloche»

Livres, essais, mémoire :

- Bouchain Patrick (dir.), *Pas de toit sans toi - réinventer l'habitat social* - éditions actes sud, 2016

- Chesneau Isabelle (dir.), *Profession architecte* - éditions Eyrolles, 2017.

- Diaz Isabelle (dir.), *Jouer avec l'incertitude, Palmarès des jeunes urbanistes 2016* - editions parenthèses, 2016

- Guilpain Laureline, *L'architecte est-il un AMO comme un autre ?* - mémoire de HMONP 2014-2015

- Riccioti Rudy et D'equainville David, *L'architecture est un sport de combat* - éditions textuel, 2013

- Trétiack Philippe, *Faut-il pendre les architectes ?* – éditions du seuil, 2001 et 2011

Articles :

- Di Martino Lydia, *La mission de l'architecte ne peut pas s'arrêter au dépôt de la demande de permis de construire* in les cahiers de la profession n°66, conseil national de l'ordre des architectes, 2019, pp4 à 7

- Vulbeau Alain, *La maitrise d'usage, entre ingénierie et participative et travail avec autrui* in Recherches sociales n°209, 2014, pp62 à 75

- Quirot Bernard, *Architecte de sa campagne* in Le moniteur (version web), 2016

Sites internet, documents web :

- Architectes.org

- Insee.fr

- Syllab.eu

- Marche-online.com

- Archigraphies 3 - Les chiffres de la pofession, architectes.org
- Archigraphies 2018 - Les chiffres de la profession, architectes.org

- Guide AMO : 52 missions d'AMO pour vos projets :
http://www.cinov.fr/uploads/media_items/guide-amo-2018-cinov-untec.original.pdf

- Article ouest-france sur l'architecte Michael Tanguy :
https://www.ouest-france.fr/bretagne/goven-35580/larchitecte-concoit-desmaisons-en-bois-et-beton-4404970

Entretiens :

- Adrien Soviche, Architecte, fondateur de la SAS Instant-t, organisme de formation pour architectes et maitres d'oeuvre

- Mickael Tanguy, Architecte DPLG, fondateur de l'agence Michael Tanguy Architectes

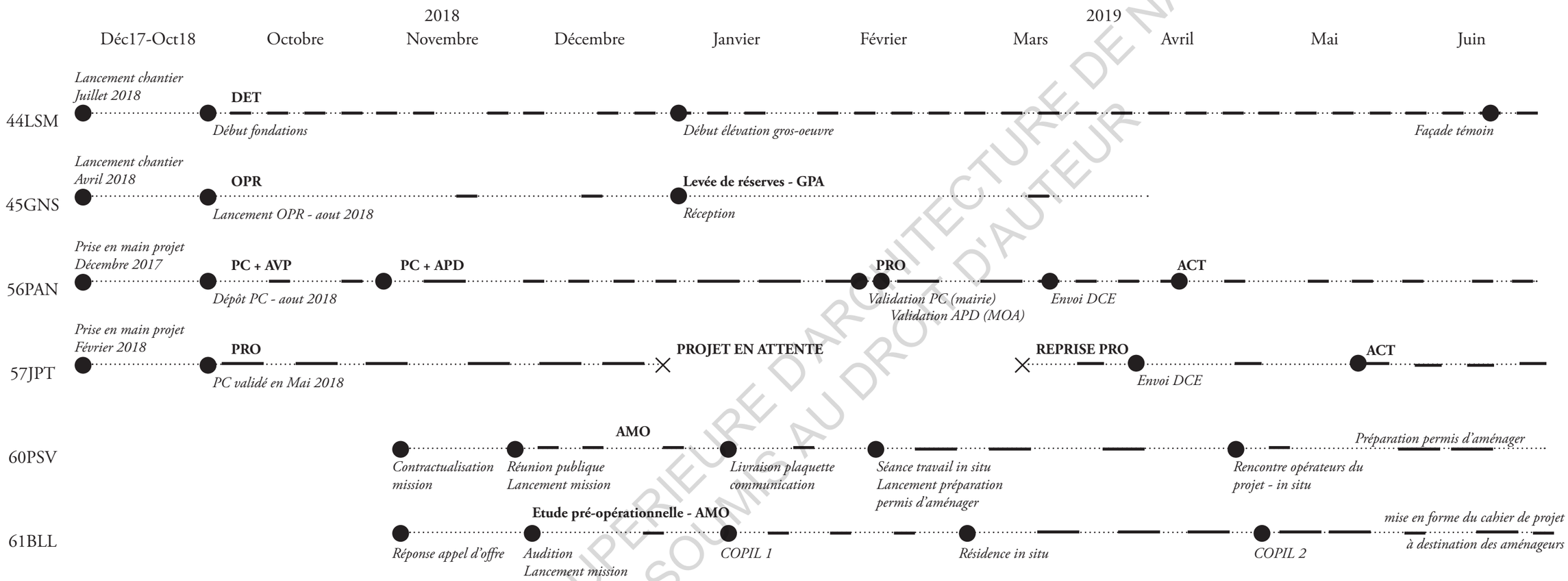
- Yannick Beltrando, Architecte-urbaniste, co-fondateur de l'agence Anyoji Beltrando

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Carnet de bord MSP

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Calendrier de mise en situation professionnelle



44LSM = Reconversion d'un bâtiment hospitalier en 16 logements sociaux et ses extensions accueillant 18 logements sociaux à Lagny sur Marne (77)

45GNS = Rénovation/surélévation d'une maison à Gonesse (95)

56PAN = Construction de 5 logements par surélévation d'un immeuble à Pantin (93)

57JPT = Surélévation de 3 logements à Paris 11ème

60PSV = Mission d'assistance à maitrise d'ouvrage pour la construction de logements à Ports sur Vienne (37)

61BLL = Mission d'étude pré-opérationnelle/assistance à maitrise d'ouvrage pour la construction d'un écoquartier à Beaulieu-Lès-Loches (37)

Cette frise donne les temporalités de projet sur lesquels j'ai été amené à travailler durant ma MSP.
Il permet de donner les grands échelons sur chaque projet, matérialisé par les pois. Elle indique également le temps passé sur chaque projet, matérialisé par les pointillés. Cela témoigne de mon implication sur les différents projets, et du rythme qu'ils impliquaient

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Expérience précédant la MSP

Dans la foulée de mon diplôme, j'ai entamé mon parcours professionnel en découvrant la pratique architecturale et de l'urbanisme au sein d'une petite structure. J'ai ainsi intégré l'Atelier de l'Ourcq, agence qui, à mon arrivée ne comptait que son gérant, Félix Mulle, sans salarié. Je travaillais alors dans l'agence en tant que stagiaire. La taille réduite de l'agence comparée à la quantité de projets en cours à mon arrivée m'a très rapidement impliqué dans le développement de la structure. Cette période de stage m'a notamment exercé au travail de réponses à des appels d'offre. J'ai pu également me confronter à la réalité du premier rendez-vous avec de nouveaux clients, pour un petit projet d'extension de maison individuelle. Ces deux exemples montrent le niveau d'implication que me donnait Félix Mulle, mon maitre de stage et gérant de l'atelier.

Mon parcours professionnel a pu se poursuivre au sein de l'atelier de l'Ourcq de manière détachée. Je développais une activité de freelance et partageait mon temps avec une autre agence exerçant dans le même lieu de travail.
Cette pratique fut bénéfique dans les deux sens : les deux structures me sollicitant sous la forme de sous-traitance n'avaient pas les moyens de salarier du personnel mais nécessitaient un collaborateur sur des sujets spécifiques, rôle que j'ai pu assumer. Cela m'a laissé une certaine indépendance de travail, et m'a donc responsabilisé. J'ai été formé, dans ce cadre, au suivi de chantier, et au développement de projets en phase PRO et ACT. J'ai également endossé le rôle de chargé de projet sur deux sujets semblables. Il s'agissait de surélévations d'immeuble à Paris et à Pantin, pour le compte de clients particulier. Ces projets étant toujours en cours, ils seront détaillés dans les pages suivantes.

Ma collaboration continue avec l'atelier de l'Ourcq a permis à la structure de poursuivre son développement, et décrocher de nouveaux projets. Cette dynamique, couplée à mon implication grandissante dans l'activité de l'agence : dépôt de PC, premières livraisons de chantier, suivis de projets sur plusieurs mois... Ces éléments ont aboutit à une proposition de CDI au mois de septembre 2018. L'évolution de mon rôle au sein de l'atelier de l'Ourcq m'a donc incité à candidater pour cette session de HMONP.

L'environnement vertueux d'un espace de travail partagé

La richesse de mon apprentissage professionnel se traduit également par l'environnement de travail dans lequel j'ai été immergé pendant 2 ans. Il s'agit de locaux partagés comportant 12 emplacements de bureau. Chacun y exerce une activité indépendante tout en pouvant collaborer sur certains sujets. Ce mode de fonctionnement à la fois collaboratif et détaché apporte une certaine harmonie dans le lieu. L'échange y est vertueux. Il peut aller du simple partage d'expérience et de conseils mutuels à l'apport de nouvelles affaires, en passant par des collaborations stricto sensus, consistant à proposer des réponses communes à des appels d'offre.

L'atelier de l'Ourcq et le collectif Virage

présentation de l'agence et du collectif

L'atelier de l'Ourcq m'a tout de suite intéressé par son fonctionnement. Tout d'abord, l'atelier fait partie du collectif Virage, se définissant comme un réseau d'architectes exerçant à distance les uns des autres, et collaborant sur de nombreux projets. Les différents associés sont liés par une Société Civile de Moyens (SCM), constituant l'organe de gestion du collectif. En son sein, une assistante de direction et une secrétaire-comptable administrent le collectif. Des postes à compétences spécifiques viennent renforcer ponctuellement les équipes pour les besoins des projets : énonomistes de le constrcution, architecte-ingénieure, paysagiste.... En plus de partager des ressources humaines, les quatre ateliers se rejoignent dans les valeurs et méthode que suivent leurs travaux.

Le collectif aborde notamment la question du développement durable avec intelligence. Ils considèrent ainsi que faire fonctionner de la matière grise avant otut le reste est une première économie d'énergie. Analyser les forces du déjà là va dans ce sens. Tout site de projet comporte un patrimoine, remarquable ou quotidien. Tout type de contexte comporte une histoire sociale sur laquelle porter une attention.

L'attention portée au déjà là pousse le collectif à travailler à l'écart des contextes métropolitains. En s'intéressant aux centre-bourgs, aux territoires péri-urbains et ruraux, le collectif s'attaque à des situations pour lesquels l'économie de moyens et la simplicité des interventions est une nécessité.

La méthode commune employée pour développer ces projets passe par des immersions sur site. Cela traduit un certain engagement sur un territoire. Le fonctionnement de l'espace peut être saisi, et les populations rencontrées.
Ainsi, la démarche de projet devient partagée avec les différents acteurs locaux : décideurs, habitants (actuels et futurs), investisseurs, usagers, vacanciers... Chaque projet comporte ainsi une part de coproduction.

Cette philosophie d'action a résonné avec ma vision du métier. Elle fait également écho à mes derniers travaux étudiants menés. Mon projet de fin d'étude portait en effet sur la requalification d'un quartier à la limite de la commune de Nantes. Une recherche d'interventions minimes et une mise en valeur du contexte existant avait alors guidé mon travail.

C'est dans ce contexte que l'atelier de l'Ourcq développe une double activité d'architecture et d'urbanisme[1]. Bien que basé à Pantin, l'atelier intervient sur l'ensemble du territoire français. Les commandes d'architecture se focalisent principalement sur la région parisienne.
Les pages suivantes présentent les projets sur lesquels j'ai été amené à travailler durant ma période de MSP. Un retour critique d'expérience sera développé pour chacun d'entre eux.

1 *Ces deux activités ont fait l'objet de deux distinctions : lauréat de l'album des jeunes architectes et paysagiste en 2016 et palmarès des jeunes urbanistes, avec l'aelier de Montrottier, en 2016*

L'atelier Cairos, espace de travail partagé dans lequel est installé l'atelier de l'Ourcq



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

44LSM - 34 logements sociaux à Lagny-sur-Marne (77)



Equipe de maitrise d'oeuvre : Collectif Virage (Atelier du Rouget mandataire, Atelier de l'Ourcq co-traitant), BET EUCLID (structure et fluide), Akoustik (BET Acoustique).

Maitrise d'ouvrage : Emmaüs Habitat

Autres acteurs : CITAE (AMO environnement), Coredif (entreprise générale).

Cadre de l'obtention de la commande : Concours public

Mission prévue dans le contrat : « Consultation de maitrise d'oeuvre pour la reconversion d'un bâtiment ancien en logement et la réalisation de deux extensions soit 37 logements »

Objets de la mission : DIAG, ESQ, AVP, PRO, ACT, VISA, DET, AOR

Programme : 16 logements (reconversion) + 18 logements (construction neuve en extension)

Surfaces : SDP créée : 1200m², SDP changement de destination : 1180m² (PC)

Enveloppe financière du projet : 3 500 000 €

Nombre de personnes travaillant sur le projet dans l'agence : 2 (Félix Mulle et moi-même)

Calendrier prévisionnel : Livraison prévue pour décembre 2019

Missions et rôle : Chargé de suivi de chantier (phase DET et AOR)

Expériences acquises :
De manière générale, cette expérience me perfectionne en qualité de chargé de suivi de chantier. Ce travail me permet ainsi d'approfondir mes compétences en dialogue avec les partenaires, rédaction de compte rendu et mails, suivi financier mais aussi en dessin de détails constructifs, réglementations, économie du bâtiment (structure, fluides, étanchéité, second oeuvre), connaissances de matériaux et produits du bâtiment

Retour sur expérience :
Comme évoqué juste au-dessus, mon rôle de chargé de suivi de chantier (en cours) constitue un vrai apprentissage dans ma compréhension de tous les rouages de la phase execution d'un bâtiment de logements collectifs sociaux. De plus, les conditions de cet exercice me paraissent confortable : maitrise d'ouvrage publique, entreprise générale. En revanche je me confronte à une difficulté. Celle de travailler au sein d'une équipe de maitrise d'oeuvre éloignée du projet. Ni les BET ni nos associés mandataires n'assurent une présence régulière, compliquant parfois les dialogues et ralentissant les prises de décisions. De plus, le fait que je n'ai pas suivi le projet lors de sa conception m'a fait débarquer sur le chantier sans véritablement connaitre le projet. Cette situation me convainc de l'importance qu'il y ait une véritable continuité entre la phase conception et la phase execution. Cette expérience reste néanmoins véritablement enrichissante dans la compréhension des enjeux du métier, et en particulier dans la phase execution.

56PAN - 5 logements par surélévation d'un immeuble existant à Pantin (93)



Equipe de maitrise d'oeuvre : Atelier de l'Ourcq, BET ING+ (structure), BET FLUIDEX (Fluides)

Maitrise d'ouvrage : Privée (SCI la Pantinoise d'immobilier)

Autres acteurs : CAPCONTROLE (bureau de contrôle).

Cadre de l'obtention de la commande : Commande directe

Mission prévue dans le contrat : « contrat architecte/promoteur pour travaux neufs » (contrat type de l'ordre).

Objets de la mission : PRE, APD, PGC, PCG, DCE, MDT, VISA, DET, AOR DOE + SYN

Programme : Réhabilitation partielle de l'immeuble existant, surélévation de 3 niveaux de l'immeuble à destination de 5 logements locatifs

Surfaces : SDP créée : 304m², SDP Existant : 175m² (PC)

Enveloppe financière du projet : 1 287 000 € (Total cout opération TTC)

Nombre de personnes travaillant sur le projet dans l'agence : 2 (Félix Mulle et moi-même)

Calendrier prévisionnel : Début de chantier pour Septembre 2019, Livraison prévue pour Septembre 2020

Missions et rôle : Chargé de projet

Expériences acquises :
Mon importante implication dans le projet m'a permis de monter en compétence dans toutes les étapes de conception d'un projet, avec une certaine autonomie, de l'esquisse jusqu'à l'ACT (en cours). J'ai pu gagner en expérience sur la constitution des différents livrables, phase par phase (dépôt du PC, montage du dossier APD, DCE...). J'ai également élevé mes compétences en dialogue avec les différents acteurs du projet (géotechniciens, service d'urbanisme de la mairie, BET, Bureau de contrôle, fournisseurs de matériaux...), et en particulier avec la maitrise d'ouvrage.

Retour sur expérience :
Ce projet a constitué le cœur de mon apprentissage au sein de l'atelier de l'Ourcq. Engagé dessus dès la signature du contrat, je me suis impliqué dans l'ensemble des phases de conception du projet. Cette expérience a transcendé ma pratique. Elle m'a permis de réaliser toutes les étapes successives à traverser pour que le projet se concrétise, entre autres : études de sol à piloter, BET structure à mobiliser, bureau de contrôle et service urbanisme de la mairie à impliquer en amont du dépôt du PC... De plus, la situation particulière de la maitrise d'ouvrage nous a mis face à une responsabilité plus importante. En effet, ce couple n'avait pas d'expérience dans les métiers de la construction et promotion immobilière. Ils se sont lancés dans cette aventure en nous accordant une importante confiance, allant jusqu'à la définition et l'évolution de leur enveloppe prévisionnelles. Cela a alourdit l'importance des conseils que nous pouvions leur donner...

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

57JPT - Surélévation de 3 appartements à Paris (11è)



Equipe de maitrise d'oeuvre : Atelier de l'Ourcq, BET RAAI (structure), BET ING+ (Economie)

Maitrise d'ouvrage : Privée (les 3 propriétaires du R+4 de l'immeuble)

Autres acteurs : CAPCONTROLE (bureau de contrôle)

Cadre de l'obtention de la commande : Commande directe

Mission prévue dans le contrat : «contrat architecte/promoteur pour travaux neufs» (contrat type de l'ordre).

Objets de la mission : Reprise du dossier après un dépôt de PC, phases PCG, DCE, MDT, VISA, DET, AOR, DOE + SYN

Programme : Rénovation + extension par surélévation de trois appartements et création de terrasses

Surfaces : SDP créée : 90m², SDP Existant : 160m² (programme-contrat)

Enveloppe financière du projet : 306 000€ (Total cout opération TTC)

Nombre de personnes travaillant sur le projet dans l'agence : 2 (Félix Mulle et moi-même)

Calendrier prévisionnel : Livraison prévue pour juin 2020

Missions et rôle : Chargé de projet

Expériences acquises :
J'ai été impliqué dans le projet dès la reprise du dossier et ai donc pu connaitre le phénomène de passation de projet entre l'architecte initiale ayant déposé le PC et ma structure d'accueil. J'ai pu particulièrement approfondir mes compétences en conception de détails techniques, et aussi, comme pour le projet précédent, développer un travail d'accompagnement des maitres d'ouvrage non sensibilisées à la construction.

Retour sur expérience :
Cette expérience a été particulièrement enrichissante par son croisement avec le projet de surélévation à Pantin. En effet, les deux projets ont été développé en même temps, et comportaient des enjeux similaires, propre à ce type de construction : vérification de la solidité de l'existant, importance du choix de la structure, choix du BET adéquat... L'économie du projet a constitué le premier enjeu de notre travail. Le PC étant déposé, l'enveloppe architecturale était figée. Le premier enjeux de notre travail était donc de concrétiser le projet. Pour cela, avant d'entamer la partie technique du dossier, nous avons rencontré des entreprises de charpente, afin d'étudier avec eux les spécificités du contexte de l'opération (accessibilité de chantier notamment). Cela a permis de pointer les vigilances à garder en tête. La difficulté de ce projet a résidé dans la gestion du calendrier. En effet, le plan de charge de l'agence ne nous a pas permis d'assurer une avancée régulière du projet. En face, les prises de décisions des clientes avaient tendance à être longue du fait qu'il s'agissait de trois propriétaires distinctes.

60PSV - Assistance à Maitrise d'Ouvrage à Ports-sur-Vienne (37)



Equipe de maitrise d'oeuvre : Atelier de l'Ourcq

Maitrise d'ouvrage : Commune de Ports (37)

Autres acteurs : ADAC37, DDT37 (personnes publiques associées)

Cadre de l'obtention de la commande : Réponse à un appel d'offre public

Mission prévue dans le contrat : «assistance à maitrise d'ouvrage pour la construction de logements à Ports-sur-Vienne (37)

Objets de la mission : 4 temps de missions :
1 - les élus et les administrés
2 - temps de rencontre avec des acteurs identifiés
3 - approfondissement des échanges et/ou rencontre de nouveaux acteurs
4 - permis d'aménager

Programme : Création de 12 logements sur 2 parcelles communales, et aménagement des espaces publics attenants aux logements

Surfaces : Surface parcelle 1 : 2500m² ; surface parcelle 2 : 6300m²

Budget de l'étude : 18 500 € TTC

Nombre de personnes travaillant sur le projet dans l'agence : 2 (Félix Mulle et moi-même)

Calendrier prévisionnel : Dépôt du permis d'aménager pour septembre 2019

Missions et rôle : Chargé de mission

Expériences acquises :
Cette mission en cours me permet d'améliorer deux niveaux de compétences :
- Le travail de relationnel caractérisant ce type d'étude : Prise de contact auprès d'opérateurs, échanges sur le projet avec le maire et les personnes publiques associés...
- Le savoir-faire technique propre à ces missions d'AMO : synthétiser les enjeux portés par un territoire, produire des outils de communication autour du projet, ou encore apprendre à monter un dossier de permis d'aménager.

Retour sur expérience :
Attiré depuis longtemps par ce travail d'assistance à maitrise d'ouvrage rurale, être impliqué dans ce type de projet a été instructif. Il m'a permis en effet de saisir l'enjeu pour les architectes de s'engager sur ce type de mission. En effet, la petite maille que constitue ces communes permet de rapidement saisir les enjeux, les points d'accroches, mais aussi les limites du projet.
A moyens réduits, il faut avoir un sens de la réalité du contexte et des besoins de la population locale. La culture architecturale inhérente à la profession permet de trouver les quelques principes qui permettront à un aménagement de trouver des qualités adaptées à la vie de la commune.
La frustration de ces missions réside dans leur finalité. L'aménagement aura beau être le plus viable possible pour un acquéreur, nous resteront toujours dans l'incertitude de voir les parcelles se remplir de nouveaux habitants...

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

61BLL - Aménagement du champ-Epin à Beaulieu-lès-Loches (37)



Equipe de maitrise d'oeuvre : Atelier de l'Ourcq

Maitrise d'ouvrage : Commune de Beaulieu-lès-Loches (37)

Autres acteurs : ADAC37, DDT37 (personnes publiques associées)

Cadre de l'obtention de la commande : Réponse à un marché public de prestations intellectuelles à procédure adaptée

Mission prévue dans le contrat : Étude pré-opérationnelle / assistance à maitrise d'ouvrage - écoquartier «le champ Epin»

Contenus de la mission :
- Traduction graphique du projet
- Mobilisation des acteurs locaux
- Accompagnement à la démarche écoquartier (d'après le cahier des charges de la misison)

Programme : Aménagement d'une soixantaine de lots à vocation de logements et des espaces publics liés

Surface de la zone d'étude : 5Ha

Budget de l'étude : 22 600 € TTC

Nombre de personnes travaillant sur le projet dans l'agence : 2 (Félix Mulle et moi-même)

Calendrier prévisionnel : fin de la mission - octobre 2019

Missions et rôle : Chargé de mission

Expériences acquises :
De la même manière que pour l'étude à Ports-sur-Vienne, mon implication dans cette mission m'a permis d'améliorer mes capacités de dialogue avec l'ensemble des acteurs du projet : **s**avoir mobiliser les PPA possédant une expertise sur leur territoire, communiquer le projet auprès d'habitants, en assistant Félix Mulle lors de réunions publiques, et échanger avec les élus en participant aux COPIL. A ceci s'ajoute une expérience technique de conception d'étude urbaine : traitement des « données d'entrée » (études préalables, documents réglementaires), conception de plan d'aménagement, communication opportune du projet en fonction des destinataires.

Retour sur expérience :
Cette commande, liée à celle présentée précédemment dans la même région, a permis une certaine mutualisation d'élément facilitant le travail. De la mobilisation des mêmes personnes ressources (DDT, ADAC), à la mutualisation des trajets en passant par l'emploi des mêmes outils de travail (charte graphique commune), mener ces deux missions en parallèle ont été bénéfiques pour nous.
Les vertus et les limites de cette expérience correspondent à celles de Ports-sur-Vienne. Cependant, nous restons sur une note optimiste quant à la suite potentielle de l'opération. En effet, les rencontres avec les aménageurs devant s'approprier l'étude s'est révélée positive. Plusieurs d'entre eux paraissent intéressés par le projet d'aménagement. La premier objectif de l'étude sera rempli si un aménageur s'empare du site. Le deuxième restera alors à atteindre : voir les lots investis par une nouvelle population.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Annexes

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Note de synthèse 1

Note de synthèse portant sur l'ensemble des sessions de la formation HMONP 2019

Chacune des cinq sessions de formation couvrent les thématiques propres aux enjeux de la profession. Elles ont constitué des apports à la fois théoriques et techniques, ainsi que des témoignages plus libres, par des praticiens.

L'ensemble des interventions ont permis de poser les différents jalons pour un début d'activité, de la création d'activité, à son fonctionnement, jusqu'à la question de la transmission d'une agence[1]. Elles ont répondu à un bon nombre de questions que je me pose en tant que diplômé d'architecture, salarié au sein d'une société d'architecture, et aspirant à intégrer la profession. En croisant les différents contenus de la formation, la suite de cette note décline des éléments de réponse aux interrogations qui m'habitent en ce début de carrière professionnelle :

- Quelle forme juridique donner à la structure que j'aimerai créer ?
    - Vincent Lecomte, expert-comptable, nous a notamment indiqué ce qu'impliquaient les différents modes d'exercice (EIRL, SARL, SAS…) en terme de fiscalité et de gestion. Le témoignage plus libre de Frédéric Péchereau[2] nous a démontré la possibilité d'exercer une double activité, architecte et artisan, à condition que l'une et l'autre soient totalement indépendantes. Cela révèle la possibilité d'exercer de manière assez souple.
- En quoi la profession est-elle réglementée ?
    - Laurianne Guégan, juriste au CROA nous a notamment détaillé le contenu de la loi sur l'architecture ainsi que le code déontologique de la profession. La première met en exergue l'intérêt général que la profession doit défendre. La seconde nous alerte notamment sur le devoir de conseil que nous devons à tout prix exercer.
- Comment la commande publique est-elle cadrée par rapport à la commande privée, et comment cela influe-t-il nos relations avec les différentes maitrises d'ouvrage ?
    - En détaillant la chronologie d'une commande publique de maitrise d'œuvre, Nicolas Raïski[3] a pu parcourir le cadre législatif, réglementaire et administratif de la commande publique. Pierre Magimel[4] nous a, quant à lui, éclairé sur le fonctionnement d'une entreprise de promotion immobilière. Cette intervention a notamment éveillé ma conscience sur le rôle minime que l'on a au sein d'une opération de promotion immobilière, et donc d'un certain déséquilibre dans le rapport de force que l'on entretient avec certains promoteurs.
- Quel rôle, quelles responsabilités donner à ses collaborateurs ?
    - Différents témoignages de praticiens sur le fonctionnement de leur agence ont nourri ce sujet. La pratique en association peut par exemple être mise en difficulté lorsque les associés, à priori complémentaires, se retrouvent à exercer à distance l'un de l'autre[5]. Au contraire, un fonctionnement à priori pyramidal, avec un gérant à la tête d'une agence de plusieurs salariés, peut tendre vers un certain partage des compétences, comme le montre la structure de Jacques Boucheton.
- Comment organiser son agence, quels outils mettre en place ?
    - Plusieurs points de vue ont confirmé un des enjeux que j'avais pressenti concernant la profession : casser la représentation dévalorisante de l'architecte fantasque, et donc peu organisé. Nicolas Raïski explique notamment que démontrer du sérieux et d'une capacité de gestion est un vrai argument favorable dans une candidature. L'expérience de la démarche qualité (ISO 9001) de l'agence de Jacques Boucheton Architecte poursuit cette idée. Par ailleurs, la table ronde autour du BIM a démontré l'importance d'intégrer cet outil au sein de notre activité.
- Comment travailler avec ses partenaires ?
    - Au-delà de la maitrise d'ouvrage, l'architecte est amené à s'entourer de nombreux partenaires. En plus des BET, les économistes ont un rôle majeur dans le développement et la réussite d'un projet. A ce sujet, le témoignage de Philippe Morançais[6] est édifiant. Il confirme l'idée d'intégrer cette expertise le plus en amont du projet possible. J'ai également réalisé le rôle déterminant de l'économiste au sein de la maitrise d'ouvrage, influant sur les décisions de jury de concours notamment.
    - En phase chantier, l'intervention de Patrick Seince m'a démontré l'intérêt de travailler avec un OPC, permettant à l'architecte de se « décharger » d'un ensemble du volume administratif que prend cette mission. Ainsi, l'architecte peut se concentrer davantage sur sa mission VISA, et assurer ainsi une qualité d'exécution de son projet.
    - A noter que les services d'urbanisme constituent également un partenaire sur lequel s'appuyer, ce que n' a pas manqué de souligner Leila Naassila[7]
- Quel est le niveau de responsabilités de l'architecte dans l'acte de construire ?
    - L'intervention des représentants de la MAF a apporté plusieurs réponses à ce sujet, en précisant nos différentes responsabilités (civiles, mais aussi pénales), nos obligations d'assurances (décennales et de droits communs). Je pense qu'il est cependant important d'avoir conscience que les responsabilités sont bien souvent partagées sur un chantier. A ce titre, notre rôle de contrôle des assurances des entreprises, mais aussi de conseil auprès des maitrises d'ouvrage quant aux assurances à souscrire est primordial.

La réponse à ces questions pourrait être largement développée et étayée. Le présent exercice de synthèse ne le permet. En revanche, la note suivante permet de développer quelques-uns de ces sujets, abordés lors de la deuxième session portant sur *le cadre administratif de l'acte de construire et de la contractualisation des missions de maitrise d'œuvre.*

[1] Intervention de Gaelle Péneau, créatrice et co-gérante de l'agence GPAA à Nantes
[2] Architecte associé de l'agence PO et menuisier associé de l'entreprise FICHTRE
[3] Responsable marchés publics de la région Pays de la Loire
[4] Promoteur immobilier – entreprise CISN
[5] Témoignage de David Juhel, associé de The Architects
[6] Economiste à l'agence CMB
[7] Directrice du service urbanisme réglementaire de Nantes Métropole

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Note de synthèse 2

Note de synthèse portant sur une session de la formation HMONP 2019

Session 2 - LE CADRE ADMINISTRATIF DE L'ACTE DE CONSTRUIRE ET DE LA CONTRACTUALISATION DES MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE

Afin de faire écho à mon travail de mémoire s'intéressant aux relations maitrise d'œuvre – maitrise d'ouvrage, la note qui suit dressera les enjeux tirés de la session de formation portant sur le cadre administratif de l'acte de construire et de la contractualisation des missions de maitrise d'œuvre.

Cette session fut particulièrement enrichissante pour les différents points de vue vis-à-vis de la profession qu'elle offrait. En effet, nous avons à la fois reçu des témoignages d'architectes apportant leur regard de maitre d'œuvre face à leurs missions, et leur rapport à la commande. Nous avons pu tirer des enseignements du point de vue opposé, celui des maitre d'ouvrages. Nicolas Raïski, responsable du service marché publics de la région Pays de la Loire, nous a notamment dévoilé les attentes qu'ils espèrent des maitrises d'œuvres lors des phases de candidatures et de concours. Ces informations m'ont paru précieuses puisqu'elles permettent d'orienter des manières de construire des dossiers de candidatures. Côté maitrise d'ouvrage, l'intervention de Pierre Magimel, directeur général adjoint à la CISN, a tenté de démystifier le regard que la profession peut porter sur ce type de commanditaires. Il a ainsi décortiqué le fonctionnement de l'entreprise, et mis en valeur ses enjeux convergeant avec ceux des architectes : importance accordée au territoire d'implantation (l'entreprise a volontairement un rayonnement localisé sur le territoire Nantes – St Nazaire) ; importance accordée à l'architecte sur le suivi de chantier ; mise en place de foncière, constituant un patrimoine immobilier et donc une recherche de qualité de construction… Ces deux discours sont cependant à prendre avec du recul, et ne peuvent pas être généralisés. Il donne simplement un point de vue sur le sujet, chaque maitrise d'ouvrage portant une politique qui leur est propre…

Un point de vue supplémentaire a permis d'élargir le débat. Il s'agissait de celui de Leïla Naassila, directrice du service urbanisme réglementaire de Nantes Métropole. Son discours défendait l'idée que les services d'urbanisme doivent être considérés comme des partenaires de projet, pouvant apporter leur expertise juridique, et leur conseil. Ce propos m'apparait aussi pertinent qu'il est corrélé à la démarche de l'agence. En effet une prise de contact et un dialogue est systématiquement instauré avec les services d'urbanisme en amont des projets et des dépôts des demandes de permis de construire. Cette démarche facilite alors leur obtention, et peut même faire gagner du temps d'instruction. Ces différents points de vue sur la question du cadre administratif de la commande architecturale et sa contractualisation montrent tous que si le contexte administratif peut s'avérer rigide, une certaine souplesse peut être trouvée à travers le dialogue avec les différents acteurs du projet.

Comme déjà évoqué plus haut, cette session a résonné avec les réflexions engagées dans mon mémoire. Ainsi les interventions ont révélé une certaine diversité de commandes, et les différentes manières de les aborder par les architectes. L'échange avec Nicolas Raïski, maitre d'ouvrage de collectivité a donné certaines clés de lecture pour aborder la commande publique : respect du programme (pouvant être mis en débat avec le commanditaire, mais pas remis en cause), gestion des contraintes, gestion du fonctionnement du bâtiment, de son réemploi éventuel… La présentation de Pierre Magimel a donné un aperçu des rouages de la promotion immobilière, réduisant parfois l'architecte à une ligne sur un bilan d'opération.

Nous avons également pu recevoir un double témoignage sur le cas particulier de la commande privée de maison individuelle. Celui-ci m'est cependant apparu assez pessimiste. En effet, les deux architectes, David Juet et Sandra Planchez développaient un discours désabusé sur le sujet. Le premier racontant ses « déboires » (bien que riches en enseignement en terme de gestion de contentieux…), la seconde s'étant désengagée de ce secteur d'activité suite à une mauvaise expérience. Ces deux exemples ne plaident pas en la faveur des architectes sur un des seuls types de construction sur lequel nous n'avons pas le monopole (ce qui remet en cause la qualité de ces constructions…).

Par ailleurs, l'éventail des commandes s'est ouvert sur le cas de l'expérimentation technique[1], commande marginale mais primordiale pour faire avancer les savoir-faire constructifs avec les architectes. Enfin, un échange autour de la commande d'urbanisme a conclu cette session. Jeremy Gouellou, urbaniste associé de l'agence TICA a confirmé deux constats dégagés dans mon expérience professionnelle : cette commande apparait plus accessible que la commande architecturale (ratio de candidatures retenues plus important) tout en étant moins rémunératrice (chiffre d'affaire du pôle urbanisme plus faible que le pôle architecture au sein de l'agence TICA).

Ce dernier pose alors la question de l'équilibre à trouver en terme d'activité pour une agence d'architecture. Encore une fois, ce sujet fait écho au contexte de ma mise en situation professionnelle. Comment développer et pérenniser une double activité d'architecte-urbaniste ?

[1] Intervention de Jean Réault, studio 1984, sur une commande d'habitats individuels denses en milieu rural, utilisant la filière bois locale (bois de Hêtre).

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Note d'intention - Mai 2019

CHANIOT Lucas
Directeur d'étude : BESLOU Jean-Marie

Architecte, une professionnel « aux services » de ses commanditaires ?
La position de l'architecte face à ses différentes maitrises d'ouvrage
Maitrise d'ouvrage, commande privée, AMO, missions/contrats types, Outils, modes d'exercice

Comment se positionne l'architecte-urbaniste vis-à-vis de ses différentes maitrises d□ouvrage ?

Note d'intention

« Un projet n'est le propre d'aucun métier, il est le fruit de la rencontre d'individus divers et de circonstances variées, dont il importe que les (futurs) architectes apprennent à mieux comprendre les processus et les ressorts s'ils veulent construire les formes qu'ils dessinent. »[1]

Ce propos introductif d'Isabelle Chesneau place la profession d'architecte à un niveau d'égalité avec ses professions partenaires. Il la positionne au sein d'un ensemble d'acteurs influant un projet, sans pour autant que l'architecte ne se place en seul chef d'orchestre de la fabrication d'une œuvre. Tout au long du processus de projet, l'architecte entretien un rapport avec une maitrise d'ouvrage, aussi plurielle soit elle : publique, privée, sachante, non-sachante, experte dans les métiers de la construction ou novice. Elle peut agir sous la forme d'une seule personne physique ou morale, et pourra se faire « accompagner », tout au long d'une opération, de sa définition à sa concrétisation.
C'est de cet accompagnement que traitera ce travail de mémoire, et particulièrement de la posture que doit avoir l'architecte face et aux côtés de son commanditaire.

« Architecte, une profession aux services de ses commanditaires ? » induit deux questions sous-jacentes :
1 – Qui sont les commanditaires ?
2- Quels sont les services que peuvent proposer les architectes ?

La réponse à ces questions sous forme d'exposer donnera les ingrédients pour développer l'argumentaire d'une troisième partie. Celle-ci défendra l'idée que l'accompagnement et le devoir de conseil auprès des maitrises d'ouvrage doit occuper une place centrale dans le métier, tant que celui-ci reste au service de l'intérêt général.

[1] : Sous la dir. Isabelle Chesneau, *Profession architecte*, Paris, Eyrolles, 2017

Méthode d'enquête
(1-7 lignes)

- Lecture et analyse de textes législatifs :
  - Loi sur l'architecture
  - Loi MOP
  - Lecture et analyse de contrats types des différentes missions d'architecture et urbanisme (sources : https://www.architectes.org/)
  - Rapport Bloche
- Entretien avec le maitre d'ouvrage public d'un projet de l'agence en cours de réalisation
- Entretien avec des architectes d'autres agences sur le thème de la relation avec ses différentes maitrises d'ouvrages (particuliers, et publique)
- Analyse d'une méthode de gestion de projet pour clients particuliers (instant-t - « le bordereau ADSO » - http://www.instant-t.fr/instant_t/Bienvenue_chez_instant-t.html)
- Analyse de la démarche de l'agence Tanguy-architectes
- Etude de cas – retour sur expérience de suivi des différents projets en cours avec clients particuliers et missions d'AMO
- Analyse des dossiers de réponse de l'agence à des appels d'offre de missions d'urbanisme pré-opérationnel et/ou AMO
- Analyse d'appel d'offre pour mission d'AMO et d'urbanisme pré-opérationnels.

Chaniot Lucas
Directeur d'étude : Jean Marie Beslou

Architecte, un professionnel « aux services » de ses commanditaires ?

I. Partie introductive – Qui sont les commanditaires ?	
I.1. La maitrise d'ouvrage professionnelle	*Source :* - Loi MOP - Guide de la MOP – CAUE 44
I.2. La maitrise d'ouvrage non professionnelle	*Source* : - Loi MOP + Appels d'offres remportés à l'agence

II. Quels services – les missions de l'architecte-urbaniste	
II.1. Mission de base – la maitrise d'œuvre (définitions et limites)	*Source :* - Loi sur l'architecture - Les contrats d'architectes

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

II.2.A – La mission annexe contractuelle – l'assistance à maitrise d'ouvrage	*Source :* - CINOV – 52 missions d'AMO
II.2.B – les missions annexes non contractuelle - L'accompagnement des maitrises d'ouvrage	*Source :* - Entretiens, retour sur expériences

III. Architecte, une profession aux services de l'intérêt général	
III.1. L'accompagnement et le conseil au cœur de la pratique	*Source* : - Retour sur expérience, entretiens et études de cas
III.2. La recherche de co-production et la démocratisation de l'architecture	*Sources :* - Rapport Bloche pour la création architecturale - Retour sur expérience, entretiens - Faut-il pendre les architectes ? - Etude de cas – la démarche de l'agence Construire

Eléments de conclusion visés
(5-7 lignes)

Ce travail a permis de faire émerger différentes manières de gérer les relations entre architectes et commanditaires. Selon la nature des projets et des motivations des donneurs d'ordre, l'enjeu pour l'architecte est de trouver le bon espace pour négocier et faire avancer le projet : soit en respectant son rôle de coordinateur, sans pour autant le dépasser ; soit en prenant le temps et l'énergie de dialoguer avec son commanditaire, faire preuve de pédagogie, réussir à discerner les volontés privées du bien commun, et surtout, être force de proposition.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Je tiens à remercier :

Jean Marie Beslou, pour sa disponibilité et son accompagnement dans l'élaboration de ce mémoire

Fabienne Legros et Jacques Boucheton pour la qualité de la formation,

Pauline Ouvrard pour ses apports méthodologiques,

Adrien Soviche, Mickael Tanguy et Yannick Beltrando pour les entretiens qu'ils m'ont accordé,

Félix Mulle pour son accompagnement tout au long de la MSP,

L'atelier Cairos, et particulièrement Arielle, Jean-Baptiste et Hélène pour les discussions quotidiennes autour du métier.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Ce mémoire professionnel traite de la position de l'architecte comme accompagnateur de ses commanditaires. Il se penche sur le cas des maitres d'ouvrages dits « non professionnels ». Deux types de commanditaires sont ici identifiés : les clients privés, ceux qui portent une commande architecturale personnelle ; et les maitres d'ouvrage en milieu rural, s'appuyant sur les compétences d'architectes-urbanistes.

A travers des retours sur expérience ainsi que des échanges avec des architectes engagés dans cette forme de pratique, ce mémoire expose des pistes permettant de mettre en valeur ce travail d'accompagnement, et d'élargir les commandes auxquelles la profession peut avoir accès.
Cette étude permet de dégager des enjeux professionnels liés à une future pratique du métier.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

HMONP session 2019 - ENSA NANTES
Lucas Chaniot - Mémoire professionnel