



## Programme et Contraintes

Les phases préalables et indispensables à une bonne contractualisation. Les premiers rendez-vous

### L'élaboration du programme

Le programme doit être fixé par le maître d'ouvrage. L'architecte peut l'aider à définir ses besoins et à les retranscrire par écrit.

L'annexe « Le programme du maître d'ouvrage » est un document de prise de contact avec le maître d'ouvrage. Son contenu très détaillé comprend deux parties :

- une partie sur les informations « objectives » relatives au maître d'ouvrage (composition de la famille, informations sur le terrain, enveloppe financière globale, travaux et ou fournitures que le maître d'ouvrage souhaite se réserver)
- une partie sur les éléments de programmation souhaités par le maître d'ouvrage proprement dits (son contenu fait partie intégrante du contrat).

Ce document qui n'est pas exhaustif permet au maître d'ouvrage d'établir avec précisions ses besoins et ses attentes. Il indique les éléments de programmation indispensables pour le maître d'ouvrage et le niveau de prestations attendues, ce qui permettra à l'architecte de identifier ses souhaits.

Il ne faut pas oublier de faire préciser au maître d'ouvrage s'il souhaite notamment :

- des surfaces minimales,
- des modes constructifs particuliers,
- des matériaux ou procédés précis,
- des labels thermiques, etc.

### Le budget du maître d'ouvrage

Quel montant disponible et pour quels travaux : Il est important d'expliquer au maître d'ouvrage que le budget comprend toutes les dépenses liées à l'opération (hors acquisition du terrain) : branchements aux réseaux, VRD, montant des travaux, honoraires de l'architecte, honoraires des éventuels autres intervenants, des bureaux d'études, frais d'études de sol, frais d'études thermiques, etc.

L'architecte doit vérifier l'adéquation du budget du maître d'ouvrage à son projet dès les premiers entretiens. Il ne faut jamais sous-évaluer pour faire plaisir à son maître d'ouvrage et pour obtenir la commande. Si le budget du maître d'ouvrage est insuffisant : Il est impératif de refuser les demandes irréalistes techniquement ou financièrement.

La responsabilité de l'architecte pourrait être mise en cause s'il laisse croire au maître d'ouvrage que son budget est suffisant alors que, rendu à la consultation des entreprises, le projet s'avèrera infaisable.

Les travaux ou fournitures que le maître d'ouvrage se réserve

Pour des raisons budgétaires, le maître d'ouvrage peut souhaiter réaliser lui-même un certain nombre de travaux. Il convient de les énumérer précisément dans la fiche programme.

Selon l'importance de ces travaux, il sera nécessaire, au moment de la signature du contrat, de négocier avec le maître d'ouvrage l'impact de ces travaux réservés, tant sur le montant de la rémunération de l'architecte que sur le plan de la responsabilité.



## Financement de l'opération par un prêt bancaire

Dans le cas où l'opération est financée par un emprunt contracté par le maître d'ouvrage, les dispositions de la loi Scrivener s'appliquent au contrat d'architecte qui est conclu sous la condition suspensive d'obtention du prêt (cette loi est d'ordre public, on ne peut pas y déroger). En cas de refus de prêt, l'architecte peut donc être contraint à rembourser les honoraires perçus. C'est la raison pour laquelle l'article 14.2 du contrat prévoit que le maître d'ouvrage a l'obligation de contacter différents organismes bancaires afin d'obtenir plusieurs offres préalables de prêts dans un délai d'un mois qui commence à courir au jour de la signature du contrat. L'idéal est donc de ne pas commencer à travailler tant que le maître d'ouvrage n'a pas obtenu un accord sur sa demande de prêt.

Dans le cas où le maître d'ouvrage peut financer les études préliminaires sans avoir recours à un prêt, il est recommandé de conclure dans un premier temps un contrat pour études préliminaires, ce qui permet à l'architecte d'avancer ses études, sans être sous le coup du dispositif Scrivener.

En savoir plus : voir Fiche n°1 « Protection des emprunteurs immobiliers – dispositif Scrivener »

## La signature du programme

Une fois le programme et les attentes bien définis, l'architecte veillera à faire signer le programme par le maître d'ouvrage

Les documents que doit fournir le maître d'ouvrage

Ces documents sont définis dans le contrat. Il s'agit de toutes les informations juridiques et techniques qui sont en possession du maître d'ouvrage : titres de propriété, servitudes, certificat d'urbanisme, limites séparatives, règlement de copropriété, règlement et cahier des charges de lotissement, éventuelles études antérieures, levés de géomètre, plan de bornage, résultats et analyse de la campagne de sondages, contraintes climatiques, sismiques, plans d'exposition aux risques naturels ou technologiques, documents photographiques ou autre permettant l'intégration du projet dans le site.

Point particulier sur la déclaration de projet de travaux situés à proximité de réseaux souterrains, aériens ou subaquatiques ou de canalisations

A partir du 1er juillet 2012, tout maître d'ouvrage qui envisage la réalisation de travaux doit vérifier au préalable s'il existe dans ou à proximité de l'emprise des travaux des réseaux souterrains, aériens ou subaquatiques ou des canalisations.