



RECOMMANDATION RELATIVE A LA GESTION DES TRAVAUX MODIFICATIFS

Rédacteurs : François CHAUSSAVOINE et Catherine LEGAULT (COOP HABITAT BRETAGNE), Eric BOR (ATELIER DU CANAL), Roger LELIEVRE (EBPI), André ROUL et Stéphane LEFEVRE (CRLC), Richard ROBLOT (Promo Ouest Immobilier), Stéphane LEPINAY et Stéphanie BEIGNEUX (Habitation Familiale), Céline BOURDON (SECIB), Jean-Luc LE TRIONNAIRE (ALTA), Gérard PELERIN et Bernard RENAULT (OPAC 35), Jean-Charles CHARRIER et Marie-Annick CHARRIER (BST CHARRIER), Gérard GLEDEL et Jean-Marie HURAUT (SERI OUEST), Christophe BOUTHIER (entreprise PRIMAULT), Patrick PAULUS (entreprise BELLAY), Patrick GRAFFIN (EIFFAGE IMMOBILIER OUEST), Arnaud BUIN (PIERRE PROMOTION), Dominique FEUVRIER et Lionel BILIEU (ICADE CAPRI), ROBERT Pascal (BOUYGUES IMMOBILIER), Mathilde PELLIZZONI (SO.RE.IM.), Pierre LEMESLE (AIGUILLON CONSTRUCTION), Fredy MARCHAIS et Anne-Cécile LE GUEVEL (LOYER HERVO IMMOBILIER), Frédéric MAHIEU (ESPACIL HABITAT), Didier CROC (COOP DE CONSTRUCTION).

OBJET :

- Améliorer en harmonisant la gestion des Travaux Modificatifs Acquéreurs (TMA).

CIBLES :

- Sous l'initiative du maître d'ouvrage, cette recommandation s'applique aux acquéreurs, aux maîtres d'oeuvre et aux entreprises.

METHODOLOGIE : EN TROIS TEMPS

1. Avant la commercialisation :

- Optimisation de la conception des cellules logements en faisant fructifier le retour sur expérience des précédentes opérations sur la nature et la fréquence des demandes de modifications des clients afin de les intégrer directement dans les plans de base (actuellement la demande est forte, par exemple, sur le nombre de placards et sur les cuisines ouvertes).
- Sensibiliser les commerciaux sur la difficulté de gérer les TMA dans l'acte de construire afin de limiter les demandes des clients.
- Lors de la signature des marchés, les entreprises de finition feront des propositions de choix de prestations innovantes et modernes, ou les plus vendues (« best-sellers »).
- Collationner les gammes de revêtements d'embellissements retenus pour l'opération (hors teintes définitives, ces dernières n'étant pas forcément disponibles).
- Réaliser un tableau-type des modifications pré-chiffrées par le maître d'ouvrage (au moyen d'une base de données ou en demandant le chiffrage de ces dernières en variante dans le Dossier de Consultations des Entreprises) par pack (bas de gamme, moyenne gamme et haut de gamme).
- Réalisation des plans de localisation des appareillages (électricité et radiateurs) sous format "plan de vente" (sans cotation poussée).

2. A la commercialisation :

Lors de la signature du contrat de réservation par le commercial et le client, ce dernier est informé par une ou des clauses du contrat de réservation des modalités de gestion des travaux modificatifs. Ces dernières deviennent contractuelles.

3. Après la commercialisation :

- Le service technique fait parvenir au client le plan de localisation des appareillages et l'invite à le lui retourner signé, ou à prendre rendez-vous avec lui.

En signant le plan, le client s'engage à ne pas demander de nouvelles modifications jusqu'à la prise de possession du bien.

Si un rendez-vous est sollicité, le représentant technique du maître d'ouvrage rédige avec le client le plan électrique modifié et complète éventuellement le tableau-type des modifications pré-chiffrées (annexe 1) servant de bordereau de prix.

- Le maître d'ouvrage diffuse ces modifications (annexe 2, 1^{ère} colonne de l'annexe 1, tableau des modifications à prendre en compte, sorte de lettre de commande du promoteur à l'entrepreneur), en les regroupant au maximum, 2 mois minimum avant le coulage du plancher bas du ou des logement(s) :
 1. Aux entreprises concernées sous forme d'une commande de travaux. Cet envoi sera composé de la commande, du plan de base, du plan modifié (avec les modifications en couleur) et du tableau des modifications pour chiffrage d'une part et exécution d'autre part.
 2. A la maîtrise d'oeuvre qui vérifie la conformité des travaux modificatifs par rapport à la liste et en prend note.
 3. Sur le chantier en affichant sur les menuiseries extérieures (à partir du stade hors d'air du bâtiment) le plan modifié et le tableau des modifications.
- Entre 3 et 6 mois, avant la livraison, le maître d'ouvrage invite le client à réaliser ses choix de revêtements (hors nature, cette dernière ayant été entérinée préalablement avant la phase gros-oeuvre) et équipements.

NOTA :

1. Dans le cas de retrait de réservations du client après avoir engagé des TMA, ces modifications sont maintenues. La fiche TMA existante sera donc à faire accepter par le nouvel acquéreur.
2. Les TMA étant régularisés par avenant, ces derniers sont intégrés aux DGD et donc couverts par l'assurance DO souscrite.
3. Le plan de localisation des appareillages n'est pas contractuel.
4. Les pièces notariées ne doivent jamais être modifiées même si des TMA sont demandés.
5. Les travaux hors listing sont proscrits.
Dans le cas contraire l'ensemble des acteurs de la maîtrise d'oeuvre (architectes, acousticien, bureau de contrôle, ingénieur structures...) doivent être missionnés spécifiquement pour étudier, préalablement à l'engagement entre l'acquéreur et le maître d'ouvrage, la faisabilité technique des modifications et ce au moins 3 mois avant le coulage du plancher bas du logement concerné.

OoOo

Pièces jointes:

- Annexe 1: tableau-type des modifications pré-chiffrées
- Annexe 2 : tableau des modifications à prendre en compte.