

Les garanties du projet

Les garanties d'un chantier sont établies dans les contrats passés avec vos interlocuteurs ou implicites. Il n'y a pas à ce jour de garantie d'un résultat de performance énergétique. Une garantie est souvent liée à une assurance des entreprises pour le remboursement ou réparation des problèmes.

Remarque : une entreprise est jugée responsable de l'entreprise de sous-traitance, et s'assurera des assurances et qualifications de celle-ci.

>> Les garanties en neuf

La garantie du contrat CCMI : elle inclut des garanties spécifiques que n'auront pas forcément les autres contrats.

Tout d'abord, vous avez un contrat qui est réglementé dans son contenu et sa mise en forme. Il vous garantit un délai de rétractation de 7 jours après signature, le coût de la construction défini et la date de fin de chantier (achèvement des travaux dans les délais). Il faut donc vérifier que le prestataire est bien couvert par un établissement financier ou société d'assurance sur ces garanties. Cet établissement sera à informer en cas de dépassement.

La garantie décennale : elle garantit pendant 10 ans les dommages qui menacent la stabilité de l'ouvrage ou qui le rendent impropre à sa destination. Elle peut s'appliquer à certains travaux de réhabilitation comme les travaux d'étanchéité, de structure etc.

La garantie de parfait achèvement : elle s'applique sur une durée de 1 an après réception du chantier sur les désordres qui ont fait l'objet de réserve lors de la réception ou que vous pourrez notifier pendant cette même année. Elle s'applique à tous les intervenants du projet.

La garantie de bon fonctionnement : s'applique sur les 2 années qui suivent la réception des travaux. L'interlocuteur concerné est tenu de réparer les défauts qui affectent le fonctionnement des équipements dissociables (enlevables sans détérioration du gros œuvre).

L'assurance dommage ouvrage : c'est une assurance qui dédommage les travaux pour les désordres couverts par la garantie décennale (voir ci-dessus). Elle est obligatoire en projet neuf même si le défaut de souscription n'est pas sanctionné pénalement. Elle prend effet dès la réception des travaux. Elle peut garantir les désordres de nature décennale survenus avant travaux.

La responsabilité civile professionnelle : elle doit être souscrite par le professionnel (artisans, architecte maître d'œuvre) et doit concerner le secteur d'activité professionnel déclaré. Elle assure contre les conséquences de fautes causant préjudice à un tiers.

Attention : il existe des garanties et assurances obligatoires (décennale, dommage ouvrage,...) et d'autres, non décrites ici qui peuvent les compléter : la multirisque habitation (pour les autres dommages non couverts par la décennale), la police incendie, l'assurance contre les intempéries,...

Tout cela est fixé au préalable dans le contrat que vous passez avec les intervenants sur votre chantier. Il conviendra de vérifier que votre interlocuteur est bien assuré pour les différentes garanties évoquées.

>> Les garanties en rénovation

Lors de la réalisation d'un chantier BBC, l'attention doit avant tout être portée sur les contrats qui lient le maître d'ouvrage et les intervenants. C'est dans ces contrats que seront fixés les objectifs de performance attendus et la limite des missions des uns et des autres et donc l'étendue des engagements.

Remarque : bien souvent en réhabilitation, lorsqu'on traite directement avec une entreprise, sur un petit marché, c'est le devis qui vaut pour contrat d'engagement ! Si le chantier est important, il conviendra de signer un marché de travaux.

La Garantie Décennale ou Responsabilité Civile Décennale : voir ci-dessus en neuf. Il y a une obligation légale d'assurance de la part des entreprises, architectes et maître d'œuvre.

La Responsabilité Civile Générale : elle concerne les dommages (corporels, matériels et immatériels) causés aux tiers ou cocontractant du fait de l'activité de la construction. Elle est obligatoire pour un architecte, pas pour les autres intervenants.

La garantie de parfait achèvement et de bon fonctionnement : même principe qu'en neuf.

ALE de l'agglomération lyonnaise
8 rue Béranger - 69006 Lyon

tél. : 04 37 48 22 42 - fax : 04 37 48 04 57 - Email : info@ale-lyon.org - Internet : www.ale-lyon.org

Notre Centre de Ressources et de Documentation, spécialisé sur l'énergie et la Qualité Environnementale des Bâtiments, est ouvert au public du mardi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h



CONSTRUIRE ou RÉNOVER une MAISON PERFORMANTE

RÔLES et MISSIONS des ACTEURS du PROJET

partie 1/4

Les acteurs différents acteurs

>> Les acteurs au coeur du projet

Le maître d'ouvrage : c'est la personne pour laquelle l'ouvrage est construit. C'est un "client" unique qui effectue une commande et a qui reviennent de fait certaines obligations :

- le choix du maître d'œuvre, du constructeur, du courtier en travaux, etc.
- le choix des entreprises
- le respect de la réglementation thermique, des normes de sécurité, etc.

Le maître d'œuvre : c'est la personne garante de la bonne réalisation du projet. Elle peut être le maître d'ouvrage directement, un architecte ou une entreprise spécialisée dans la maîtrise d'œuvre. Ces dernières ont bien généralement une expérience accrue du terrain, néanmoins il convient de vérifier qu'elles sont en mesure d'apporter toutes les garanties nécessaires en terme technique, de responsabilité par rapport aux garanties qu'offre un architecte (voir www.architecte.org)

Les entreprises : elles ont pour objectifs de réaliser le projet architectural tel qu'il a été conçu par le maître d'œuvre et validé par le maître d'ouvrage. Elles apportent conseil et expertise dans leur spécialité. Fortement engagées en termes de responsabilité, il est primordial de veiller à ce qu'elles contractent les assurances nécessaires (voir ci après). Les entreprises proposent la plupart du temps des solutions de fabricants avec lesquels elles ont des habitudes ou des arrangements commerciaux. Ce n'est pas forcément un problème, chacun préfère a priori que les entreprises mettent en œuvre des solutions qu'elles maîtrisent, tant que la solution proposée répond au besoin et à la commande du client.

>> Les acteurs complémentaires

Plusieurs interlocuteurs peuvent intervenir sur un projet de maison BBC, afin d'apporter des éclaircissements et un accompagnement technique plus pointu sur la performance énergétique du projet. Ces prestations complémentaires pourront être sollicitées ou intégrées dans les contrats évoqués ci-après.

Le bureau d'étude thermique : il peut se voir confier différentes missions au cours d'un projet :

- Conception/dimensionnement des équipements de chauffage, ventilation, climatisation...
- Optimisation énergétique du bâtiment en matière architecturale (géométrie, ponts thermiques, surfaces vitrées), de technique d'isolation, du choix des matériaux et des équipements. Cette optimisation peut être réalisée à partir de simulation thermique dynamique.
- Calcul thermique réglementaire indispensable dans le cadre d'une labellisation ou d'une construction neuve.
- Diagnostic de performance énergétiques (DPE), s'il possède l'agrément.

A noter que dans certains cas, il pourra être le maître d'œuvre du projet.

L'opérateur d'infiltrométrie : il réalisera le test d'étanchéité à l'air en fin et/ou en cours de chantier. Il dispose d'une certification nationale. Il pourra jouer un rôle de sensibilisation et formation des entreprises sur cette question.

Les associations (Espace info énergie - EIE, ADIL, CAUE) : elles fournissent un conseil gratuit et objectif. L'EIE est financé par des fonds publics, il a une obligation d'indépendance de tout fournisseur d'énergie, des fabricants et entreprises. Sa mission est de l'ordre du conseil et il ne peut faire de maîtrise d'œuvre. Il ne se déplace généralement pas chez les particuliers. En revanche on peut prendre rendez-vous dans ses locaux, et venir munis de photos, plans, factures d'énergies, afin d'étudier la cohérence du projet, d'avoir une information sur les aides financières mobilisables, et d'obtenir les coordonnées de professionnels de professionnels bénéficiant de références ou d'agrément. Les CAUE effectuent la même mission sous l'angle architectural et les ADIL sous l'angle juridique.



Le rayon d'action des prestataires dépend du rôle joué par le maître d'ouvrage

Les interfaces techniques entre les métiers sont très souvent des points sensibles et de litige lors d'un chantier et devront être clarifiées entre chaque corps de métiers avant le début des travaux. Ceci sera déterminé dans les termes du contrat. Pour la réalisation d'un projet, de la conception à la réception, il y a trois schémas possibles :

Le maître d'ouvrage désigne un maître d'œuvre ou une équipe de maîtrise d'œuvre pour une mission complète : (études préalables, programmation) conception technique et artistique, dépôt du permis de construire, suivi de la phase chantier, assistance lors de la réception.

La surveillance de l'avancement du chantier et des travaux exécutés, (la coordination entre les différents lots pour le cas d'un chantier avec plusieurs entreprises) ainsi que **le rôle intermédiaire entre maître d'ouvrage et entreprise(s) fait partie de la mission du maître d'œuvre.**

Le maître d'ouvrage garde les responsabilités (contrats, réception du bâtiment, garanties...) et prend les décisions (choix des matériaux, des entreprises...) **tout en étant assisté par le maître d'œuvre.**

Si une entreprise tout corps d'état/ constructeur est engagée, c'est elle qui gère la coordination entre les différents corps de métier à l'interne, tâche qui revient au maître

Les différents types de contrat

En fonction de la volonté du maître d'ouvrage (voir encadré ci-dessous), celui-ci engagera un contrat avec les différents prestataires permettant de définir la mission, les objectifs, les assurances et les responsabilités.

>> Les contrats en neuf

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI) : Le CCMI est obligatoire, à partir du moment où une personne fait construire :

- un immeuble,
- à usage d'habitation, ou à usage d'habitation et professionnel,
- ne comportant pas plus de deux logements (cas d'un particulier qui veut loger une personne de sa famille ou qui désire se procurer un revenu complémentaire) sur un terrain lui appartenant. Il peut être "avec plan" (cas d'un constructeur par exemple) ou "sans plan" (si vous le faites vous-même ou il est établi par un architecte).

Le contrat de Maîtrise d'œuvre

Dans le cas où vous confiez à un architecte ou un maître d'œuvre une mission allant de la conception à la coordination et à la réception des travaux.

Le contrat d'entreprise

Contrat le moins réglementé, il est passé directement entre vous et les entreprises pour une tâche bien définie et ce pour les corps de métiers intervenants (maçon, électricien,...)

Dans le cas où vous achetez directement un logement sur plan ou construit, vous passez 2 types de contrats :

- l'auto conception
- l'auto construction

>> Les contrats en rénovation

Le contrat de Maîtrise d'œuvre et le contrat d'entreprise : Ils sont les mêmes que dans le neuf

Contrats et BBC

Aujourd'hui, certains constructeurs ou maîtres d'œuvre vous proposent d'acquiescer un logement Basse Consommation (BBC).

Soyez vigilant ! Un bâtiment BBC peut vous donner accès à différentes aides. Cependant, cela s'applique uniquement dans le cadre de l'obtention d'une labellisation BBC.

Ainsi, si vous visez ce type de label, il est nécessaire de faire apparaître dans votre contrat de maîtrise d'œuvre ou contrat CCMI, ou contrat de vente, une mention spécifique à cette "certification BBC". La simple notion de BBC, ne suffit pas à vous garantir le fait que votre constructeur (ou maître d'œuvre) vous propose un produit qui atteigne réellement cet objectif.

D'autre part, s'il apparaît une part de rémunération sous réserve d'atteinte des objectifs de consommation, il est important de regarder quelle part y est dédiée afin qu'il y ait une réelle incitation pour votre maître d'œuvre (ou constructeur) à obtenir ces derniers.

d'œuvre pour un chantier avec différentes entreprises. Elle peut sous-traiter des travaux à d'autres entreprises (le maître d'ouvrage doit être informé, mais n'a pas de contrat avec l'entreprise de sous-traitance).

La réception du bâtiment se fait entre la ou les entreprises et le maître d'ouvrage qui sera toujours assisté par le maître d'œuvre (voir dossier partie 4/4).

1. Le maître d'ouvrage désigne un maître d'œuvre ou une équipe de maîtrise d'œuvre uniquement pour les phases d'études préalables et de programmation, de conception technique et artistique, et de dépôt du permis de construire. Lors de la phase chantier c'est le maître d'ouvrage qui prend le rôle du maître d'œuvre (voir paragraphe 1).
2. Le maître d'ouvrage prend le rôle du maître d'œuvre et de l'entreprise, c'est-à-dire il s'occupe tout seul du suivi du projet des études préalables et de la conception à la réalisation (pas de garanties). Il peut demander de l'aide et les avis de professionnels : réalisation de plans par un architecte, réalisation d'une partie du chantier à une ou à plusieurs entreprises...

