

**ETAPE 3 D'UNE RÉNOVATION :**
**ÉTAPE 3 LES PRÉCAUTIONS À PRENDRE  
LORS DE LA RÉALISATION**

# 3

Pour s'assurer du bon déroulement de son chantier de rénovation, il faut prendre quelques précautions comme ne pas commencer les travaux avant d'avoir obtenu l'autorisation administrative, souscrire une assurance « dommage-ouvrage », avoir planifié les travaux, s'entourer de professionnels compétents et assurés..

**ATTENDRE L'AUTORISATION ADMINISTRATIVE AVANT TOUS TRAVAUX**

Avant de débuter des travaux, renseignez vous auprès de votre mairie pour connaître les travaux assujettis à autorisation préalable. Que vous déposiez une Déclaration Préalable ou un dossier de Permis de Construire, il faudra attendre le délais d'instruction et obtenir l'autorisation administrative pour démarrer le chantier.

Délais théoriques d'instruction :

- une Déclaration Préalable : 1 mois
- un Permis de Construire : 2 mois

Le délai est majoré en cas de consultation de services spécifiques.

**INFORMER LE VOISINAGE**

Votre chantier peut être une source de nuisances pour votre voisinage : bruit, salissures de la voie publique, accumulation de déchets.

Pour garder de bonnes relations avec vos voisins, informez-les avant le démarrage de votre chantier. L'affichage d'un panneau de chantier est obligatoire et est à votre charge dans le cas d'un permis de construire et d'une déclaration préalable. Le panneau doit être visible depuis la voie publique et se situer à l'extérieur du terrain. L'affichage doit avoir lieu dès la notification de la décision d'octroi et pendant toute la durée du chantier. Les modalités pratiques de l'affichage sont précisées dans l'article 421-7 du code de l'urbanisme.

Le défaut d'affichage peut être sanctionné car le dossier de déclaration de travaux ou de permis de construire doit pouvoir être consulté en mairie par toute personne intéressée. Les tiers (riverains) ont un délai de 2 mois à partir du premier jour d'affichage sur le terrain pour contester les travaux et engager un recours.

**SOUSCRIRE UNE ASSURANCE « DOMMAGE-OUVRAGE »**

L'article L.242-1 du code des assurances impose au propriétaire de souscrire une assurance dite dommage-ouvrage avant l'ouverture du chantier. Cette assurance garantit, au maître d'ouvrage pendant dix ans après la réception, la prise en charge rapide des réparations relevant de la garantie décennale. En cas de vente dans un délai de dix ans, elle protège également le vendeur contre un recours de l'acquéreur.

**PLANIFIER LES TRAVAUX**

L'idéal d'une rénovation est qu'elle englobe l'ensemble des travaux en une seule fois, plutôt que de procéder à des chantiers successifs. Par exemple, le ravalement de façade nécessite une réflexion sur l'isolation par l'extérieur. L'aménagement des combles nécessite des travaux conséquents d'isolation et de ventilation.

Si tous les travaux ne peuvent être menés en un seul chantier, cas le plus fréquent, il est essentiel de lister, de hiérarchiser les travaux et de planifier le phasage des travaux sur la durée nécessaire en adéquation avec les contraintes techniques et le budget (plusieurs années si besoin). Si vous n'avez pas d'architecte pour effectuer ce travail, il est essentiel de vous en préoccuper et de demander l'avis d'un architecte du C.A.U.E.

**S'ENTOURER DE PROFESSIONNELS POUR SUIVRE LE CHANTIER**

Un architecte à vos côtés comparera plusieurs devis pour vous conseiller dans le choix des entreprises. Il organisera la coordination des différentes entreprises sur le chantier, s'assurera de la conformité des réalisations par rapports aux normes et aux réglementations en vigueur, vous assistera lors de la réception des travaux.

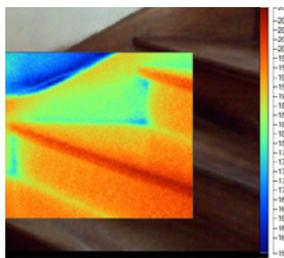
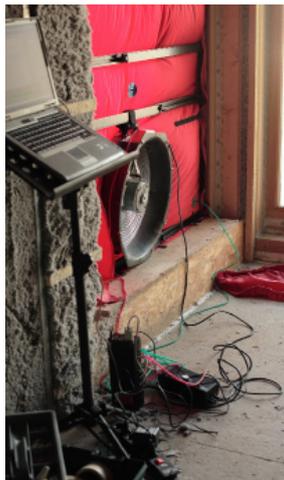
**CHOISIR DES ENTREPRISES**
**// Consultez au minimum trois entreprises**

Comme on le fait naturellement avant d'acheter un bien courant, il est indispensable de pouvoir comparer les prestations proposées, les options possibles, les performances au regard du coût. Ce qui nécessite d'exiger des devis détaillés et quantifiés, seul moyen pour comparer réellement les offres. Si vous travaillez avec un architecte, suivez ses recommandations car il connaît les entreprises et leurs savoir-faire. En complément du devis, vous pouvez demander aux entreprises des références de réalisations similaires à votre projet pour pouvoir les visiter et échanger avec les propriétaires sur leurs satisfactions.



- **L'isolation thermique écologique neuf et réhabilitation**, JP. Oliva et S. Courgey, Terre vivante.

- **Effinergie.org** pour la liste des mesureurs de perméabilité à l'air.
- **Qualit-enr.org**, le portail des installateurs d'énergies renouvelables.



## // Vérifiez les assurances

Vérifiez que les entreprises auxquelles vous faites appel ont bien souscrit une assurance couvrant leur responsabilité au sens de l'article 1792 du code civil :

- La garantie de parfait achèvement court pendant un an à compter de la réception des travaux. Elle s'applique à la réparation des désordres signalés par le propriétaire dans des conditions bien définies.
- La garantie biennale de bon fonctionnement court pendant deux ans et couvre les éléments d'équipements installés à l'occasion des travaux non couverts par la garantie décennale (notamment les appareils et équipements sanitaires ou de chauffage, les ascenseurs, les équipements de sécurité incendie, les appareils d'éclairage ou de communication, les faux plafonds, et les revêtements de peinture).
- La garantie décennale rend l'entrepreneur responsable de plein droit des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination.

Assurez-vous aussi que l'assurance de l'entreprise couvre bien les travaux réalisés.

## // Les labels et qualifications des entreprises

Des labels de qualité ou de prise en compte de l'environnement dans la pratique professionnelle existent : Eco-artisan®, QualiPV, Qualisol, Qualibois, QualiPAC, Qualibat, « engagement dans le développement durable », etc.

Contactez la Fédération Française du Bâtiment 57\*, la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment Moselle\*, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Moselle\*, le Centre National d'Innovation pour le Développement durable et l'Environnement dans les Petites entreprises\*, la Chambre de Commerce, d'Industrie et de Services de la Moselle\*, le Groupement Interprofessionnel de Promotion de l'Économie du Bois en Lorraine\*.

## S'ASSURER DE LA QUALITÉ DE LA MISE EN ŒUVRE

### // Fixez dès le départ les attentes par écrit

Lors de la signature d'un contrat ou d'un devis avec une entreprise, il est dans votre intérêt que le document détaille les travaux à réaliser. Si le descriptif ou le devis est trop global ou flou, vous ne pourrez pas vous y référer en cas de litige ultérieur.

Le devis doit apporter impérativement trois précisions :

- la description des prestations qui vous permet de comparer plusieurs devis : les quantités concernées (mètres linéaires, m<sup>2</sup>, etc.), les caractéristiques techniques et thermiques des produits, par exemple la résistance thermique, le coefficient de déperdition, la teneur en composés organiques volatiles, le coefficient de transmission thermique des fenêtres (Uw), l'épaisseur d'isolant posé, etc.,
- le coût détaillé (prix de chaque fourniture, prix de la pose),
- le délai de réalisation des travaux.

### // Missionnez un architecte ou être présent sur le chantier régulièrement

Si vous n'avez pas confié la mission de suivi des travaux à un architecte, votre présence régulière sur le chantier sera indispensable et vous permettra de vérifier que les travaux réalisés sont conformes à vos attentes.

Si vous avez confié la mission de suivi du chantier à un professionnel, c'est à lui qu'il faut adresser vos remarques et non pas directement aux entreprises.

### // Faites réaliser des contrôles par des professionnels

Il existe aujourd'hui des moyens de contrôle pour vérifier l'isolation thermique et l'étanchéité à l'air du bâtiment qui sont les deux priorités pour atteindre un haut niveau de performance thermique. Ces contrôles ont un coût mais permettent d'identifier puis faire corriger bien des erreurs comme le défaut d'isolation d'un pan de mur ou une fuite d'air par oubli de pose d'un joint en périphérie d'une fenêtre.

Ces tests doivent être réalisés après le clos/couvert mais avant les finitions pour pouvoir intervenir facilement sans endommager les travaux déjà réalisés.

### // Formulez vos réserves à la réception des travaux

La réception consiste à vérifier que tous les travaux ont été réalisés conformément aux devis et aux règles de l'art.

Il est dans l'intérêt du propriétaire de se faire assister par un professionnel et de formuler ses réserves de manière précise par écrit et de faire contresigner le document par l'entreprise.

### // Demandez une facture détaillée

Pour les dispositifs de crédits d'impôt, les caractéristiques techniques et thermiques doivent apparaître sur la facture, ainsi que le détail des fournitures dissocié de la pose.

\* Retrouvez leurs coordonnées complètes sur la fiche information « coordonnées utiles »

**POUR UN CONSEIL  
INDIVIDUALISÉ  
SUR VOTRE PROJET  
CONTACTEZ LE  
CONSEIL  
D'ARCHITECTURE,  
D'URBANISME ET  
DE L'ENVIRONNEMENT  
DE LA MOSELLE**

## CAUE

2 rue Jeanne d'Arc  
BP 30001 Scy-Chazelles  
57161 Moulins-les-Metz Cedex  
tél. : 03 87 74 46 06  
fax : 03 87 74 75 74  
email : contact@caue57.com  
www.caue57.com