

Faire des travaux : du projet à la réalisation

2 LE PROJET

- > Définir ses objectifs
- > Examiner la faisabilité des travaux
- > Les autorisations préalables
- > Les demandes d'autorisations préalables
- > Recourir à des professionnels
- > Les devis
- > Les taux de TVA
- > Les aides financières
- > Les déductions fiscales

6 LE CHOIX DES ENTREPRISES

- > Les critères de choix
- > Les responsabilités, les assurances

7 LE CHOIX DES PRODUITS

- > Les qualités des produits
- > Les produits certifiés
- > Le marquage CE

8 LE DÉROULEMENT DES TRAVAUX

- > Ouverture du chantier
- > Chantier
- > Réception

Les travaux à réaliser dans un logement ou un immeuble sont plus ou moins importants. Dans tous les cas, la définition du projet comprend la formulation d'objectifs précis, le choix entre plusieurs solutions après diagnostic de l'état des parties du bâtiment concernées, le choix de produits, la sélection des entreprises, l'examen des questions d'assurance.

Le recours à des professionnels est souvent indispensable durant cette phase préalable jusqu'à la réalisation des travaux proprement dits. L'obtention d'autorisations de la mairie ou de la copropriété, peut être nécessaire avant de les engager.

Faire des travaux : du projet à la réalisation

LE PROJET



DÉFINIR SES OBJECTIFS

Les occasions de réaliser des travaux d'amélioration du logement sont nombreuses. Il peut s'agir d'embellir (refaire les papiers peints, la peinture, la façade...), de créer une salle de bains dans une pièce disponible, de refaire une cuisine, d'agrandir, de refaire la toiture, de faire face à une situation créée par un événement de la vie (accident, vieillesse...), etc.

Tous ces projets doivent être examinés sous tous leurs aspects (techniques, financiers, réglementaires) avant d'engager les travaux.

Cet examen débute par une question à laquelle il vous faut répondre précisément : quels sont les objectifs ?

A noter que certains travaux peuvent être rendus obligatoires par la collectivité : c'est notamment le cas des travaux de raccordement au réseau de collecte des eaux usées et, dans certaines communes, des travaux de ravalement de façade.

EXAMINER LA FAISABILITÉ DES TRAVAUX

Une fois les objectifs clairement définis, il est impératif d'étudier la faisabilité du projet.

Cette phase passe par un diagnostic du logement qui a pour objectif de détecter l'état technique des parties concernées. La capacité d'un plancher à supporter une charge lourde comme une baignoire sera par exemple vérifiée avant travaux ; en cas de besoin le renforcement du plancher devra faire partie du projet.

Le diagnostic, réalisé par un professionnel, peut également révéler la nécessité d'engager d'autres travaux que ceux prévus afin notamment de remédier à une situation dangereuse pour les occupants : mauvais état de l'installation électrique, de la distribution de gaz, des garde-corps...

La réalisation de travaux peut avoir des incidences sur le fonctionnement du logement. L'aération est ainsi modifiée lors du remplacement des fenêtres ou de la pose d'une isolation par l'extérieur, ce qui peut créer des zones de condensation et faire apparaître des moisissures inexistantes avant travaux.

Pensez également à vos voisins. La pose d'un carrelage en remplacement par exemple d'une moquette change considérablement le comportement acoustique d'un plancher qui devient beaucoup plus sonore.

Une solution technique bien étudiée anticipe ces conséquences et permet d'intégrer dans le projet les mesures nécessaires pour que l'amélioration espérée soit effective après travaux.

LES AUTORISATIONS PRÉALABLES

S'il y a des travaux que vous pouvez engager sans formalité administrative préalable, vous devez dans de nombreux cas obtenir une autorisation préalable à l'engagement de travaux.

Cette obligation résulte de l'application de la loi et éventuellement des règlements de lotissement ou de copropriété.

Faute de respecter ces règles, les parties qui s'estimeront lésées pourront obtenir l'obligation pour celui qui a engagé les travaux de tout remettre dans l'état d'origine.



Faire des travaux : du projet à la réalisation

La loi

Les règles d'urbanisme s'appliquent à tous travaux qui modifient l'aspect du bâtiment (création d'une fenêtre, ajout ou suppression de pièces ou d'étages...), qui changent sa destination (transformation en logement d'une grange, d'une boutique...), qui ont pour effet de créer des surfaces nouvelles supérieures à 20 m².

De plus, les travaux que vous envisagez ne doivent pas gêner vos voisins ou léser leurs intérêts. Ainsi, la création d'ouvertures (fenêtres, balcons...) doit respecter des règles strictes. Vous pouvez par exemple réaliser une ouverture munie de carreaux opaques scellés dans un mur donnant chez votre voisin quelque soit la distance mais vous ne pourrez créer une fenêtre donnant directement sur la propriété voisine que si la distance est d'au moins 1,9 m.

Ces exigences générales peuvent être renforcées au niveau d'une commune par des prescriptions de hauteur de bâtiment, de couleur, de matériaux...

Le règlement de lotissement

Le règlement de lotissement peut imposer des règles supplémentaires à celles imposées par la loi. Elles ont pour objet de garder au lotissement un caractère souhaité par son créateur. L'extension, la couleur, la création d'ouverture peuvent ainsi faire l'objet de règles très précises.

Le règlement de copropriété

Dès lors que les travaux envisagés concernent les parties communes de l'immeuble (utilisation d'une partie de couloir pour relier deux appartements, percement d'un mur...), un accord de l'assemblée générale des copropriétaires doit être obtenu.

Le règlement de copropriété peut également prévoir un tel accord pour la réalisation de travaux dans les logements qui peuvent avoir une incidence sur les autres logements. Même en l'absence de telles obligations, il est recommandé de prévenir la copropriété de la réalisation des travaux afin de prévenir d'éventuels problèmes de voisinage qui pourraient surgir ultérieurement.

LES DEMANDES D'AUTORISATIONS PRÉALABLES

Pour les autorisations qui résultent de l'application de la loi et des règles locales, adressez-vous à votre mairie. Suivant la nature des travaux, il s'agira d'un permis de démolir, de construire ou d'une déclaration de travaux.

Un permis de démolir est nécessaire lorsque les travaux entraînent la démolition totale ou partielle d'un bâtiment. Il n'est exigé que dans des zones urbaines denses (communes dont la population est supérieure à 10 000 habitants) ou dans des zones de protection du patrimoine.

Un permis de construire sera par exemple nécessaire pour créer une fenêtre ou une porte, pour transformer un garage en pièce d'habitation, pour créer un niveau supplémentaire de surface supérieure à 20 m². Le délai d'obtention d'un permis de construire est normalement de deux mois.

Une déclaration de travaux sera par exemple nécessaire lors de la réfection d'une toiture, de travaux de ravalement de façade, la création d'une surface de plancher de surface inférieure à 20 m². La déclaration doit être faite à la mairie au minimum un mois avant le début des travaux.

Les règlements de lotissement sont également consultables à votre mairie.



Faire des travaux : du projet à la réalisation

Les autorisations accordées doivent être affichées afin que tout le monde puisse en prendre connaissance. Les tiers disposent d'un délai de deux mois pour éventuellement contester les autorisations.

Dans le cas où le logement est situé dans un site historique ou dans un rayon de 500 m autour d'un bâtiment classé le permis de construire devra recevoir l'accord de l'Architecte des bâtiments de France (ABF).

RECOURIR À DES PROFESSIONNELS

Il est de votre intérêt, en tant que maître d'ouvrage, de vous faire assister par des professionnels tout au long de votre projet.

Les diagnostics préalables peuvent être confiés à des professionnels qui ont une connaissance globale du bâtiment comme un architecte. S'il s'avère nécessaire de réaliser des diagnostics précis portant par exemple sur la structure, l'acoustique ou l'humidité, le recours à des spécialistes (bureaux d'étude, experts indépendants...) devra être envisagé. Certains diagnostics, rendus obligatoires par la loi (présence d'amiante, de termites), doivent être réalisés par des entreprises spécialisées autorisées à les effectuer.

La conduite du projet peut être confiée à un maître d'œuvre, architecte ou technicien du bâtiment (bureau d'étude, métreur...) qui assurera une mission plus ou moins étendue (plans, études, suivi et coordination des travaux) en fonction du contrat qui le lie au maître d'ouvrage.

Le recours à l'architecte est obligatoire lorsque les travaux concernent la construction d'une surface supérieure à 170 m². C'est également le cas lorsque la somme de la surface du bâtiment initial et de l'agrandissement dépasse le seuil de 170 m².

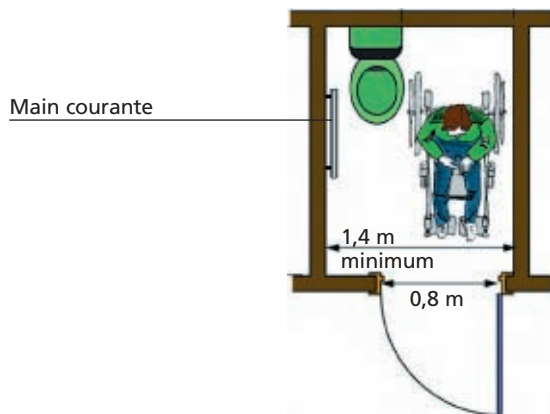
La mission de coordination et sécurité instaurée par la loi (article 235-1 et suivants du Code du travail) est destinée à prévenir les risques sur chantier résultant des interventions simultanées ou successives de plusieurs entreprises. Elle doit couvrir l'ensemble de l'opération, de la phase d'étude et conception à la phase de réalisation des travaux. L'exécution de cette mission doit être confiée par le maître d'ouvrage à un professionnel spécialement formé et détenteur d'une attestation délivrée par un organisme agréé.

Dans le cas où le maître d'ouvrage (le commanditaire) réalise les travaux pour son usage personnel ou celui de sa famille proche, cette mission est assurée :

- par le maître d'œuvre en charge du chantier si les travaux sont soumis au permis de construire ;
- par un des entrepreneurs quand ce permis n'est pas requis.



WC pour handicapés en fauteuil roulant



LES DEVIS

Les travaux réalisés par une entreprise doivent faire l'objet d'un devis préalable. Il s'agit d'un élément essentiel d'information qui doit contenir les renseignements suivants :

- la date de rédaction,
- le nom et l'adresse de l'entreprise,
- son numéro d'enregistrement à la chambre de commerce ou au registre des métiers,
- le nom du client et le lieu d'exécution des travaux,
- le détail et le prix des travaux prévus,
- le délai d'exécution des travaux,

Faire des travaux : du projet à la réalisation

- le coût d'éventuels frais de déplacement,
- le montant total hors taxes,
- le montant total toutes taxes comprises,
- la durée de validité du devis.

La fourniture d'un devis peut être gratuite ou payante. Si le montant du devis est un élément très important, les autres informations de ce document sont également essentielles. A leur lecture vous devez avoir une perception claire du contenu des travaux, de la manière dont ils seront préparés et exécutés. Faites préciser par écrit tous les points qui apparaissent plus clairs après discussion avec l'entrepreneur.

LE TAUX DE TVA

Actuellement, la taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 5,5 % sur les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur des locaux à usage d'habitation, achevés depuis plus de deux ans.

Le même devis peut concerner des travaux qui bénéficient de ce taux réduit et d'autres qui ressortent du taux normal à 19,6 %. Le devis doit clairement faire apparaître ceux des travaux qui rentrent dans chacune des catégories.

LA FACTURE

La facture est un document très important que le maître d'ouvrage doit exiger. Elle constitue une preuve d'exécution des travaux. Elle doit être rédigée en deux exemplaires. Les originaux et les copies sont à conserver trois ans, mais il est recommandé de les garder dix ans.

La facture finale ou les éventuelles factures intermédiaires doivent comporter au minimum les mentions suivantes :

- le nom et l'adresse de l'entreprise qui a exécuté les travaux,
- son numéro d'enregistrement à la chambre de commerce ou au registre des métiers,
- le nom et l'adresse du client,
- la date à laquelle la facture a été établie,
- le numéro de la facture,
- le détail, le prix hors taxes et le taux de TVA afférents aux travaux réalisés,
- le récapitulatif des totaux hors taxes,
- le récapitulatif des totaux toutes taxes comprises,
- la date à laquelle la facture doit être acquittée.

LES AIDES FINANCIÈRES

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) apporte une aide financière aux propriétaires bailleurs ou occupants sous conditions de ressources pour la réalisation de travaux d'amélioration de diverses natures. Il s'agit d'une subvention ou d'une prime qui constitue une aide directe. Il existe dans chaque département une délégation locale de l'Anah qu'il est possible de consulter pour connaître les conditions d'attribution des subventions.

L'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) accorde des aides pour la réalisation de travaux relatifs aux économies d'énergie et à la préservation de l'environnement et de la qualité de vie.

Faire des travaux : du projet à la réalisation

Divers organismes apportent un concours financier pour la réalisation des travaux sur l'habitat existant : Mairie, Conseil régional, Conseil général, Caisses de Retraites, Caisses d'Allocations Familiales, Organismes collecteurs du 1 % patronal, etc.

LES DÉDUCTIONS FISCALES

Chaque année la loi de finance précise les travaux qui peuvent faire l'objet d'une déduction fiscale. Il s'agit d'une aide financière indirecte à la réalisation des travaux.

LE CHOIX DES ENTREPRISES

LES CRITÈRES DE CHOIX

Les entreprises auxquelles vous faites appel pour réaliser vos travaux d'amélioration de logement sont en grande majorité des petites ou moyennes entreprises.

Depuis la loi du 5 juillet 1996, pour exercer une activité artisanale liée au bâtiment, le chef d'entreprise doit justifier de diplômes professionnels, de titres homologués (CAP, BEP ou équivalent) ou d'une expérience professionnelle d'au moins six ans dans le métier.

Le titre de Maître artisan peut être attribué par la Commission régionale des qualifications, sur examen d'un dossier, aux titulaires du brevet de maîtrise ou d'un diplôme équivalent pour le métier concerné, qui justifient d'au moins deux années de pratique professionnelle.

Un Certificat d'identité professionnelle (CIP) est attribué par la Confédération des artisans et petites entreprises du bâtiment (CAPEB). Il s'agit d'un document d'identité qui présente les moyens de l'entreprise, la formation des personnels, ses compétences et qui atteste que l'entreprise est assurée.

La qualification

La qualification est la reconnaissance de la capacité technique d'une entreprise à réaliser des travaux dans une activité donnée, à un niveau de technicité défini. Le système de qualification des entreprises du bâtiment (QUALIBAT) attribue des qualifications professionnelles identifiées par une nomenclature d'activités. Cette qualification est attribuée pour 5 ans aux entreprises après évaluation de leurs compétences techniques.

La certification du management de la qualité

La certification du management de la qualité est une démarche volontaire de l'entreprise distincte de la qualification. Elle est attribuée après vérification du respect par l'entreprise de critères touchant l'organisation et l'amélioration continue, de façon à satisfaire au mieux les clients. Le certificat est attribué pour une durée limitée et doit être régulièrement renouvelé.

Différents organismes (QUALIBAT, AFAQ, CERTIBAT...) attribuent de tels certificats pour les entreprises du bâtiment.



Faire des travaux : du projet à la réalisation



LES RESPONSABILITÉS, LES ASSURANCES

Une entreprise est responsable des dommages qu'elle peut causer lors des travaux (accident, dégradation des bâtiments existants, incendie...) ou qui peuvent survenir après réception.

L'entreprise est bien entendu responsable des travaux qu'elle exécute. Pendant l'année qui suit la réception (période dite de bon achèvement), elle doit réparer les problèmes qui apparaissent (cloquage de la peinture, porte qui ferme mal...).

Pendant les deux ans après la date de réception (période dite de bon fonctionnement), elle doit réparer les défauts de fonctionnement des équipements (par exemple un ballon d'eau chaude, une chaudière...).

Pendant les dix années suivant la date de réception (période dite de garantie décennale), elle doit réparer les désordres qui peuvent rendre le bâtiment inutilisable (effondrement d'une toiture, d'un plancher...).

L'entreprise a obligation d'être assurée relativement à ces risques. Il est de votre intérêt de demander à l'entrepreneur les références de ses contrats d'assurance de responsabilité civile professionnelle et de responsabilité décennale. Il est important de vérifier que le contrat d'assurance concerne bien la nature des travaux qui vont être réalisés par l'entreprise.

La loi a instauré un mécanisme dont le principe est de permettre la réparation des désordres relevant de la garantie décennale sans attendre que les responsabilités des différents acteurs (entreprise, architecte...) aient été déterminées. Pour bénéficier de ces mesures, il vous faut contracter un contrat d'assurance appelé « dommage ouvrage ».

LE CHOIX DES PRODUITS

Le choix des produits n'est pas qu'une affaire de prix. Il est de votre intérêt de ne pas vous arrêter à ce seul critère mais d'examiner les autres informations disponibles. S'il reste des informations subjectives (couleur, aspect, toucher...), il y a de nombreuses caractéristiques des produits qui peuvent être appréciées de manière objective (résistance mécanique, résistance à l'usure, durabilité...).

LES QUALITÉS DES PRODUITS

Sauf pour les produits qui jouent un rôle évident en matière de sécurité (dispositifs de protection électriques...) pour laquelle elle est obligatoire, l'évaluation des performances des produits de construction résulte d'une démarche volontaire.

La qualité des produits s'apprécie en fonction de niveaux de performance (nombre d'ouvertures et de fermetures des robinets, degré d'usure de moquettes, isolation thermique...) qui sont définis soit dans des normes pour les produits considérés comme traditionnels, soit dans des documents spécifiques pour des produits innovants pour lesquels on ne dispose pas d'assez de recul.

LES PRODUITS CERTIFIÉS

L'intérêt d'une production industrielle est de réunir les conditions pour maîtriser les conditions de fabrication. Néanmoins, des variations sont toujours possibles (variation des matières premières, des conditions de fabrication...) et il

Faire des travaux : du projet à la réalisation

est important de s'assurer que les produits présentent bien les caractéristiques qu'ils sont supposés avoir. C'est l'objet de la certification de performances. L'information relative à ces certifications est regroupée par l'Association Française des Organismes CERTificateurs (AFOCERT).

LE MARQUAGE CE

Pour faciliter la libre circulation des produits au sein des pays du marché européen, une sorte de « passeport » a été créé. Il concerne tous les produits. Sous leur responsabilité ou en demandant l'avis d'un tiers, les fabricants apposent sur leurs produits la marque CE qui tient lieu de passeport.

La présence d'une marque CE sur un produit de construction atteste de sa conformité à des exigences portant sur des points jugés essentiels comme la stabilité des bâtiments, la sécurité incendie, l'hygiène, la santé, l'environnement, la sécurité d'utilisation, la protection contre le bruit, les économies d'énergie. Cette conformité ne préjuge pas d'autres performances des produits concernés qui peuvent être très importants pour votre projet (durabilité...).

LE DÉROULEMENT DES TRAVAUX

Une fois le projet précisément défini et les entreprises choisies, les travaux peuvent commencer, et seront ponctués par des étapes clés.

OUVERTURE DU CHANTIER

Si votre projet nécessite un permis de construire, vous devrez transmettre à la mairie la déclaration d'ouverture du chantier juste avant le démarrage des travaux.

Vous aurez au préalable prévu les déplacements ou le déménagement des meubles dont la présence pourrait gêner les travaux. Il est important, suivant les projets de bien préciser cette phase avec la ou les entreprises de manière à ne pas avoir à improviser en cours de chantier.

Si nécessaire, notamment en cas de travaux qui peuvent affecter une habitation voisine, vous aurez fait procéder à un relevé par huissier relatif à l'état des lieux avant travaux de manière à limiter votre mise en cause en cas de désordres imputés aux travaux que vous aurez commandés.

CHANTIER

Le chantier est sous la responsabilité de l'entreprise. Elle établit un planning des travaux de manière à respecter le délai convenu. Il lui appartient de prendre les mesures destinées à assurer la sécurité des personnes qui interviennent et à respecter les décisions qui auront été prises avec votre accord avant le début des travaux (respect des zones de stockage de matériaux, nettoyage...). Certains chantiers tels que les chantiers de retrait ou de recouvrement de l'amiante ou des peintures au plomb nécessitent des mesures de protection de l'environnement renforcées et les déchets doivent faire l'objet d'un traitement spécifique.

En cas de non respect du délai indiqué dans le devis accepté, vous devrez mettre en demeure l'entreprise de respecter ses engagements.

Il est de votre intérêt de suivre les travaux régulièrement de manière à pouvoir



Faire des travaux : du projet à la réalisation



Intervenir si nécessaire pour faire corriger le déroulement du chantier. Si vous confiez le suivi des travaux à un maître d'œuvre, c'est lui qui assurera ce rôle.

Si ces corrections sont des changements significatifs du projet, il faudra établir un avenant précisant la nature des travaux, leur prix et leur éventuelle incidence sur le délai du chantier.

RÉCEPTION

Il s'agit d'un moment extrêmement important puisque c'est le point de départ des différentes garanties :

- bon achèvement (durée un an),
- bon fonctionnement (durée deux ans),
- décennale (durée dix ans),

Vous aurez soin de noter toutes les remarques (les réserves) relatives à l'ouvrage qui vous est livré par l'entreprise. Le procès-verbal, signé par les responsables des entreprises et par vous-même servira de base pour suivre l'avancement des travaux de finition ou de réparation nécessaires pour lever les réserves.

ADRESSES UTILES

- > La mairie de votre commune
- > Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE), www.fncaue.org
- > Agence EDF locale (www.edf.fr)
- > Agence GDF locale (www.gazdefrance.com)
- > Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME), www.ademe.fr
- > Le Conseil général du lieu des travaux
- > La Caisse d'Allocations Familiales
- > L'Agence Nationale d'Information sur le logement (ANIL), www.anil.org
- > L'Organisme de collecte du 1% (pour les salariés concernés)

LA RÉGLEMENTATION

- > Les travaux nécessitant un permis de construire : Code de l'urbanisme
- > Les travaux nécessitant une déclaration : Code de l'urbanisme
- > Les travaux sans formalités : Code de l'urbanisme
- > Les droits de vos voisins : Code civil
- > Les règles de décision en copropriété : loi du 10/07/1965
- > Assurance Construction : article L 242-1 du Code des Assurances

LES OBLIGATIONS LÉGALES

- > L'assurance dommage ouvrage : Code civil