



**Anticipation, Préparation, Organisation, Planification, Coordination, Pilotage**, sont les maîtres mots de tout projet de travaux. En effet, les chantiers mobilisent de nombreux acteurs qu'il s'agit de coordonner dans le temps et dans l'espace. Aussi, le travail de préparation en amont est capital. Si les études préalables sont bien menées, le chantier ne sera qu'une formalité pour la maîtrise d'ouvrage, qui représente la copropriété.

La conduite de travaux implique toutefois des contraintes et des obligations techniques, administratives et financières pour chacun des intervenants. Le responsable d'un chantier doit connaître et appliquer ces règles qui évoluent sans cesse en fonction des lois et de la jurisprudence. De droit privé, les marchés de travaux menés au sein d'une copropriété relèvent de la libre négociation des parties mais l'on pourra se référer à la norme NF P 03-001.

Les travaux menés au sein d'une copropriété ont quelques particularités, ce qui peut leur conférer un certain niveau de complexité. Le chantier se situe généralement en milieu urbain et porte sur un bien immobilier existant et habité. Ainsi le responsable du chantier devra veiller à :

- informer et sensibiliser les copropriétaires et occupants
- tenir compte du voisinage et de l'environnement urbain
- tenir compte du bâti existant (importance du constat d'état des lieux)

## RAPPEL : PRÉALABLES AUX TRAVAUX !

Pour rappel, certaines démarches sont incontournables, avant le démarrage des travaux :

- votes en AG: plan pluri-annuel de travaux, désignation maîtrise d'ouvrage et prestataires, etc.
- sollicitation et contractualisation des professionnels compétents, voir annexe 1
- plan de financement défini, permettant de mobiliser les aides disponibles, voir fiche
- rédaction et signature des marchés de travaux avec planning (cf NF P 03-001), voir fiche
- plans d'exécution et visas si nécessaire (selon importance des travaux)
- vérification des assurances nécessaires (dommage-ouvrage et agréments des entreprises), voir fiche
- obtention des autorisations d'urbanisme et affichage de celles-ci sur le terrain, voir fiche
- avoir fait établir un constat d'état des lieux.

## PRÉPARATION DES TRAVAUX

### Information et sensibilisation des copropriétaires

Dans le cadre spécifique d'une copropriété, les occupants sont doublement impactés par les travaux :

- Incidences financières
- Nuisances induites par le chantier.

L'information et la sensibilisation des copropriétaires avant, pendant et après les travaux est déterminante pour le bon déroulement du chantier. À terme, la sensibilisation des occupants aura en outre un effet bénéfique sur le bon usage du bâtiment et l'efficacité de la rénovation.

### Planning général de déroulement des travaux

Sur proposition du maître d'œuvre, le maître d'ouvrage et les entreprises ont signé le planning général d'exécution des travaux. Ce document permet de synchroniser les actions des différents intervenants dans le temps et dans l'espace. S'il est joint au marché de travaux (cf fiche correspondante), il a une valeur contractuelle et pourra servir de base au calcul des pénalités, en cas de retard des entreprises.

### Études d'exécution préalables et visas

Pendant la période de préparation, l'entrepreneur peut établir des documents d'exécution (dessins, spécifications et calculs) des ouvrages dont il a la charge au titre du marché. Les documents sont soumis au visa du maître d'œuvre.

### Constat d'état des lieux

Faire établir un constat d'état des lieux avant travaux par un huissier de justice, permet au donneur d'ordre de consigner l'état du bien immobilier et des biens connexes (constructions mitoyennes, parties communes, etc.). Ce document déterminera ainsi, en cas de litige, les éventuelles détériorations imputables à l'une des parties.

**Coordination SPS sécurité protection santé** : obligatoire si plusieurs entreprises (cf. annexe 1).

## EXÉCUTION DES TRAVAUX

### Déclaration d'ouverture de chantier (DOC - Cerfa n°13407\*02)

Les travaux de construction ou de rénovation d'un bâtiment soumis à l'obtention d'un permis de construire doivent faire l'objet d'une déclaration réglementaire d'ouverture de chantier par le bénéficiaire du permis de construire. Effectuée dès l'ouverture du chantier, la DOC a pour objectif d'informer certaines autorités du commencement des travaux.

### Ordonnancement Pilotage Coordination (OPC)

Pendant toute la durée du chantier, le rôle du maître d'ouvrage et/ou du maître d'œuvre consistera à :

- organiser, diriger et coordonner les actions des différents intervenants
- vérifier que chaque tranche est compatible avec la suivante
- vérifier l'avancement par rapport au planning pour tenir les délais
- organiser, animer et rendre compte des réunions de chantier

Cette mission peut être assurée par la copropriété pour des travaux simples ou confiée au maître d'œuvre.

### Visites et réunions de chantier

- Les réunions de chantier rythment cette mission OPC. Le maître d'œuvre organise et dirige les réunions de chantier et en rédige les comptes rendus, qu'il diffuse, aux entreprises et au maître d'ouvrage. La fréquence moyenne des réunions de chantier est d'une semaine (cette fréquence étant à adapter en fonction des périodes de congés, d'intempéries, etc.).
- Le maître d'œuvre vérifie l'avancement des travaux et leur conformité avec les pièces du contrat de travaux. Il vérifie les factures des entrepreneurs et établit les propositions de paiement.
- Le maître d'ouvrage s'oblige à régler les entrepreneurs dans le respect des conditions des contrats de travaux, et à informer le maître d'œuvre de tout versement qu'il effectue.

## Opérations préalables à la réception (OPR)

Dès que le chantier est bien avancé et qu'une date de réception peut être envisagée, il est impératif de procéder à des opérations préalables à la réception. Cette étape consiste à examiner la conformité des travaux et contrôler le fonctionnement de tous les équipements (fenêtres, volets, VMC, etc.) afin d'être en mesure d'émettre d'éventuelles réserves lors de la signature du(des) procès verbal(aux), signé(s) lors de la date officielle de réception.

## RÉCEPTION DES TRAVAUX

### Procès Verbal de réception des travaux

Lorsque les travaux sont terminés, une date de réception est fixée à la demande des entreprises ou du maître d'ouvrage. La réception est alors prononcée par le maître d'ouvrage, avec ou sans réserve. Consignée dans un (des) procès-verbal(ux) de réception des travaux, elle constitue une étape charnière. **Point de départ des délais de la garantie** (cf fiche pratique « **GARANTIES EN CAS DE DÉSORDRE** »), elle implique également le **transfert des responsabilités** de l'entreprise à la copropriété. Le maître d'œuvre assiste le maître d'ouvrage pour la réception des travaux : il organise les OPR, rédige les procès-verbaux et établit la liste des réserves éventuellement formulées par le maître d'ouvrage au cours de la réception. Le maître d'ouvrage (ou son représentant) et les entreprises signent les procès-verbaux.

### Levée des réserves

En cas de réserves formulées à la réception, le maître d'œuvre suit le déroulement des reprises liées à ces réserves et constate leur levée, à la date prévue dans le procès-verbal de réception en présence du maître d'ouvrage ou de son représentant et de l'entreprise concernée. Lorsque les réserves formulées à la réception ne sont pas levées à la date prévue, le maître d'ouvrage adresse une lettre de mise en demeure à l'entreprise concernée. Le maître d'œuvre constate la suite donnée à cette mise en demeure. Postérieurement à la réception sans réserve ou à la levée des réserves formulées à la réception, les entreprises deviennent les interlocuteurs directs du maître d'ouvrage au titre de la garantie de parfait achèvement.

La mission du maître d'œuvre prend fin soit :

- à l'issue des opérations de réception si elle est prononcée sans réserve ;
- à la levée des réserves formulées lors de la réception ;

et, en tout état de cause, au plus tard, un an après la réception.

### Déclaration d'achèvement de travaux

Après la réception, le maître d'ouvrage transmet, lorsqu'elles sont requises, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux à la mairie ainsi que les attestations relatives au respect des règles de construction. La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est établie et signée par l'architecte.

### Garanties (cf fiche « **GARANTIES EN CAS DE DÉSORDRE** »)

Le PV de réception fixe le départ des garanties suivantes :

- garantie du parfait achèvement (1 an)
- garantie de bon fonctionnement des équipements (2 ans)
- garantie décennale (10 ans)

## Références bibliographiques

- « Conduire son chantier en 70 fiches pratiques », 11<sup>e</sup> édition, Daniel Couffignal et Pierre Haxaire, édition du Moniteur, collection Méthodes, Paris 2010.
- « Réaliser des travaux d'économie d'énergie en copropriété, guide méthodologique », Flame, Fédération des Agences Locales de Maîtrise de l'Énergie et du Climat, Paris 2016.
- « Les étapes de la rénovation énergétique en copropriété, guide à destination de conseils syndicaux, syndicats et copropriétaires », ALE Lyon, Agence locale de l'énergie de l'agglomération de Lyon, Lyon 2014.
- « contrat d'architecte, type forfait rénovation », ordre des architectes, 2015  
lien: <http://www.architectes.org/contrat-type-forfait-renovation>

## ANNEXE 1 : LES INTERVENANTS

---

### Y-a-t-il un pilote sur le chantier ?

Deux cas de figure pour le pilotage d'un chantier de rénovation :

- Le recours à une maîtrise d'œuvre extérieure : si la copropriété, en tant que maître d'ouvrage, a fait le choix par vote en AG de missionner un prestataire (exemple: un architecte) pour le suivi du chantier, alors c'est lui qui porte la responsabilité du bon déroulement des travaux, en tant que maître d'œuvre.
- La maîtrise d'œuvre interne : la commission désignée au sein de la copropriété, éventuellement accompagnée de conseillers (exemple : un AMO) s'occupe elle-même du suivi de chantier. Dans ce cas, la copropriété joue le double rôle de maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre. Cette option n'est à envisager que dans le cas de travaux mineurs ou réalisés par tranche.

### Intervenants incontournables

- **Maîtrise d'ouvrage** : personne physique ou morale, désignée par ce terme dans les documents du marché et pour le compte de qui les travaux ou ouvrages sont exécutés, en l'occurrence la copropriété, représentée par une commission désignée.
- **Maîtrise d'œuvre** : personne physique ou morale, qui pour sa compétence peut être chargée par la copropriété d'exécuter les travaux, un architecte notamment. La copropriété peut prendre en charge elle-même, la maîtrise d'œuvre, et assumer ainsi les deux rôles. Mais cette option n'est à envisager que dans le cas de travaux mineurs ou réalisés par tranche.
- **Entreprise(s)** : personne physique ou morale, désignée par ce terme dans les documents du marché, qui a la charge de réaliser les travaux ou ouvrages aux conditions définies par ce marché. Tout projet de travaux peut être réalisé soit par une entreprise générale soit par plusieurs entreprises ou en corps d'états séparés. Dans ce dernier cas, la contractualisation de la mission SPS est obligatoire et la mission OPC fortement recommandée, les deux pouvant être assurées par l'un ou l'autre des intervenants s'il en a la compétence, ou par un prestataire extérieur.

### Compétences pouvant être sollicitées selon les besoins du chantier

- **Assistant à la maîtrise d'ouvrage (AMO)** : L'assistant à maîtrise d'ouvrage a pour mission d'aider le maître d'ouvrage à définir, piloter et exploiter, le projet réalisé par le maître d'œuvre. L'assistant a un rôle de conseil et de proposition, le décideur restant le maître d'ouvrage. Il facilite la coordination de projet et permet au maître d'ouvrage de remplir pleinement ses obligations au titre de la gestion du projet.
- **Architecte** : homme de l'art et professionnel compétent pour concevoir et exécuter la rénovation d'un bâtiment, l'architecte assure le plus couramment la mission de maître d'œuvre. Il rédige un contrat d'architecte signé par son client le maître d'ouvrage. Cette entente définit l'étendue de sa mission. Cette compétence est recommandée dès lors que le projet a une incidence sur l'aspect architectural de la construction (structure, façades, volumes, etc.).
- **Ingénierie, bureau d'étude (BET)** : compétences spécifiques recommandées selon la nature du projet (thermique, structure, fluide, etc.)
- **Géomètres** : lorsqu'il y a nécessité de faire un relevé précis de l'ensemble du bâtiment et/ou de l'unité foncière.
- **Coordination OPC (ordonnancement pilotage coordination)** : peut être assurée par le maître d'œuvre, l'architecte, l'entreprise ou un bureau d'étude, s'ils en ont la compétence.
- **Coordination SPS (sécurité protection de la santé)** : Obligatoire pour tout chantier de bâtiment ou de génie civil où interviennent plusieurs entrepreneurs ou travailleurs indépendants, la coordination SPS vise, à prévenir les risques issus de leur coactivité. À cet effet, le maître d'ouvrage désigne un coordonnateur SPS, dont les rôles, missions et responsabilités sont définis par le **Code du travail (article L. 4532 -2)**. Cette mission peut être assurée par un spécialiste ou par la maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, BET ou entreprise s'ils en ont la qualification.
- **Contrôleur technique** : sollicité par la maîtrise d'ouvrage, il s'assure que chacun des intervenants effectue les vérifications techniques qui lui incombent. Dans le cas d'une copropriété cette compétence serait par exemple pertinente si les travaux impliquent une modification ou intervention sur la structure du bâtiment.
- **Services publics** : services techniques de l'état, de la commune, fournisseurs d'énergie, eaux et assainissement, opérateurs téléphoniques.