



© Rénovation et extension d'un ancien pressoir Ken en So, architectes

FICHES INFOS

n°5

ÉTAPES, DÉMARCHES
ET ASSURANCES DU PROJET

INTRODUCTION

La restauration ou la transformation d'une maison ancienne n'est pas un exercice facile. C'est pourquoi le recours à l'architecte est vivement conseillé. Il pourra vous assister dans chaque étape du projet. Cette aide précieuse vous évitera bien des écueils et vous assurera le bon déroulement de votre projet.

LE RECOURS OBLIGATOIRE
À UN ARCHITECTE POUR
LES PARTICULIERS :

Il est obligatoire dès lors que vous construisez un bâtiment autre qu'agricole, comme une maison individuelle, dont la surface de plancher est supérieure à 150 m².

Quand vous déposez un permis de construire pour agrandir une construction existante, vous êtes obligé de recourir à un architecte si la surface de plancher après travaux dépasse 150 m². Le recours obligatoire à un architecte dépend du zonage et de la surface de plancher* (cf p3).
Cf : www.service-public.fr

Vous pouvez trouver un.e architecte pour réaliser vos travaux en vous rendant sur le site :
<https://www.architectes-pour-tous.fr/>

Pourquoi avoir recours à un architecte ?

- Dans la conception de votre projet afin que celui-ci s'adapte au mieux à vos besoins (implantation, organisation intérieure, volumes, ambiance, confort, lumière, matériaux...).
- Dans l'évaluation de l'enveloppe financière de votre projet, coût des travaux, coût d'études (géomètre, thermicien, étude de sols, bureaux d'études...).
- Dans la recherche d'un meilleur rapport qualité/prix (optimisation du projet...).
- Dans vos démarches administratives (dépôt de permis, déclaration préalable, affichage...).
- Dans la prise en compte des contraintes techniques et juridiques (solidité, recours des tiers...).
- Dans la prise en compte des enjeux de développement durable (matériaux, orientation, économies d'énergie, ...).
- Dans le déroulement du chantier (depuis l'ouverture du chantier jusqu'à la réception des travaux).
- Dans le respect des délais.
- Dans les relations entre vous (maître d'ouvrage) et les administrations, les entreprises.

La mission de l'architecte peut être partielle (esquisse, faisabilité, dépôt du permis de construire, ...) ou complète (jusqu'à la réception des travaux). Lors de la signature avec l'architecte du contrat de maîtrise d'œuvre, il faudra se mettre d'accord sur sa mission, sur le montant des honoraires ainsi que le mode de règlement, sur les délais et sur l'enveloppe financière à respecter. L'architecte devra vous fournir une attestation de son assurance professionnelle. Vous pouvez lui demander de vous présenter ses références.

Quel est le montant des honoraires d'un architecte ?

Les honoraires* sont librement fixés entre l'architecte et le client en fonction de l'étendue et de la durée de ses missions, ainsi que de la complexité des missions confiées. Dans le cas d'une mission complète (de l'esquisse à la réception des travaux), les honoraires seront soit calculés en pourcentage du montant des travaux, soit établis de manière forfaitaire. Plus le montant des travaux est important, plus ce pourcentage baisse. Une rémunération à la vacation horaire est réservée aux missions courtes.

* Les honoraires ne peuvent être calculés à l'avance en vue de leur affichage dans les locaux.

Dans ce cas, il convient donc de fournir aux consommateurs les éléments suivants :

- le mode de calcul du prix (rémunération au temps à passer, au pourcentage, à la vacation, etc.) et tous les frais supplémentaires (article L. 112-1 du code de la consommation).

- les principaux paramètres utilisés pour calculer le prix total de la prestation, tels que le coût de l'opération, la complexité du projet, l'étendue et la difficulté de la mission confiée, etc. (Circulaire du 19 juillet 1988 portant application des dispositions de l'arrêté du 3 décembre 1987 relatif à l'information du consommateur sur les prix). De cette manière, l'obligation légale d'affichage des prix en vue de l'information des consommateurs est tout à fait remplie.

Source : site de l'ordre des architectes

CONSEILS DU CAUE

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement :

«... Le CAUE fournit aux personnes qui désirent construire, les informations, les orientations et les conseils propres à assurer la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant, urbain ou rural, sans toutefois se charger de la maîtrise d'œuvre...»

Loi sur l'architecture du 3 janvier, article 7, alinéa 3

Des architectes du CAUE conseillent, gratuitement sur rendez-vous, les particuliers porteurs d'un projet architectural.

Ils ont vocation à alimenter votre réflexion sur votre projet, en vous aiguillant, en vous proposant des pistes de recherche, ou en vous aidant à redéfinir vos attentes avec plus de précision, sans pour autant s'occuper de la maîtrise d'œuvre.

<https://www.caue44.com/qui-sommes-nous/le-conseil-aux-particuliers/>
Le CAUE met à disposition des particuliers une source documentaire : « l'observatoire du CAUE ».
<https://www.caue-observatoire.fr/>

L'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) peut vous conseiller gratuitement sur toutes vos questions liées au logement.
le site : <https://www.adil44.fr/>

Exemple de page d'un formulaire de permis de construire.

Les démarches administratives

Une fois que le projet est défini dans ses grandes lignes (programme, plans, budget...), un certain nombre de démarches administratives est à effectuer. Dans le cadre de projets qui consistent à restaurer ou transformer une maison ancienne, nous n'exposerons ici que les trois démarches les plus courantes que sont le **Certificat d'Urbanisme**, la **Déclaration Préalable** et le **Permis de Construire**. Vous pourrez vous adresser au service urbanisme de votre commune ou au service ADS de votre intercommunalité qui pourra vous renseigner sur le type de formulaire à utiliser, les pièces obligatoires à joindre, les délais d'instruction, et vos obligations.



Volumétrie du Projet.

Le certificat d'urbanisme, la déclaration préalable et le permis de construire

Le **certificat d'urbanisme (CU)**, la **déclaration préalable (DP)** et le **permis de construire (PC)** sont des actes administratifs qui donnent les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur.

LE CERTIFICAT D'URBANISME

Le **certificat d'urbanisme** est un document d'information, ce n'est pas une autorisation. Il en existe 2 types : le **certificat d'information** et le **certificat opérationnel**. Le 1^{er} donne les règles d'urbanisme sur un terrain donné, le 2^e vous renseigne sur la faisabilité d'un projet. La demande de certificat est facultative, mais elle est recommandée dans le cadre de l'achat d'un bien immobilier (terrain à bâtir ou immeuble) ou d'une opération de construction.

Le délai d'instruction est de 1 mois pour un certificat d'urbanisme d'information et de 2 mois pour un certificat d'urbanisme opérationnel à la date du dépôt.

LA DÉCLARATION PRÉALABLE

La **déclaration préalable** est généralement exigée pour la réalisation de travaux de faible importance.

Travaux concernés

Une **Déclaration Préalable de travaux (DP)** est exigée pour des travaux qui ne sont pas soumis à un permis de construire. La DP peut être obligatoire pour l'agrandissement d'un bâtiment existant, pour des travaux modifiant l'aspect extérieur ou pour changer la destination (une grange devenant un hôtel par exemple). Elle est également nécessaire pour certaines constructions nouvelles.

Le délai d'instruction est de **1 mois** à partir de la date du dépôt de la déclaration préalable. Il passe à **2 mois** dans un **secteur protégé**. Cependant, dans le mois suivant le dépôt de votre déclaration préalable, l'administration

peut, par courrier vous notifier : formalité par laquelle un acte de procédure ou une décision est porté à la connaissance d'une personne. Un **délai supplémentaire de 1 ou 2 mois** est alors imposé.

LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le **permis de construire** est généralement exigé pour tous les travaux de grande importance.

Travaux concernés

Le permis de construire est une autorisation d'urbanisme délivrée par la mairie. Il concerne les constructions nouvelles, même sans fondation, de plus de 20 m² (sauf exception voir tableau p3). Il est obligatoire pour certains travaux d'extension des bâtiments existants et pour leur changement de destination. Il existe 5 destinations : **exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**. Il y a un changement de destination lorsque l'on passe d'une destination à une autre. Les travaux qui ne relèvent pas du permis de construire nécessitent en principe une **Déclaration Préalable de travaux**.

Le délai d'instruction est de **2 mois** pour une maison individuelle et ses annexes et de **3 mois** pour les autres projets. Ce délai est majoré d'un mois soit **3 à 4 mois** en site patrimonial remarquable et en abords de monuments historiques.

Source : <https://www.service-public.fr/>
Cf tableau page 3 : type de déclaration et recours à l'architecte

Type de déclaration (PC ou DP) et recours à l'architecte

Rappel de la Loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture

« Quiconque désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation de construire doit faire appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire... ». Art 3

« **Par dérogation** à l'article 3 ci-dessus, ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou exploitations agricoles et les coopératives d'utilisation de matériel agricole qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction de faible importance dont les caractéristiques, et notamment la surface maximale de plancher, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat. Ces caractéristiques peuvent être différentes selon la destination des constructions. Pour les constructions édifiées ou modifiées par les personnes physiques, à l'exception des constructions à usage agricole, la surface maximale de plancher (cf p4) déterminée par ce décret ne peut être supérieure à 150 mètres carrés ». Art 4



Le corps de ferme après travaux - Le Gâvre

© L'Atelier Belenfant-Daubas, architectes.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DU RECOURS À L'ARCHITECTE pour les personnes construisant pour elles-mêmes ou modifiant pour elles-mêmes depuis le 1^{er} mars 2017

Ce tableau récapitulatif a pour fonction de renseigner les particuliers sur le type de déclaration à réaliser auprès de leur commune préalablement à un projet de construction. Celle-ci varie selon la zone où est implantée le projet et la surface de plancher déclarée. Ce tableau récapitulatif informe sur les cas rencontrés le plus souvent. Il renseigne notamment sur les cas où le recours à l'architecte est obligatoire.

Pour information, dans le cas de travaux portés par une SCI, ou par une personne physique qui souhaite mettre son bien en location ou en vente après travaux, le recours à l'architecte est obligatoire. Pour plus de précisions, nous invitons à vous rendre sur le site : <https://www.service-public.fr/>

		En droit commun		En zone U des POS et PLU	
Construction nouvelle soumise à Permis de Construire					
Surface de plancher inférieure ou égale à 150m²		PC sans architecte (dérogation possible)			
Surface de plancher supérieure à 150m²		PC avec recours obligatoire à l'architecte			
Extension sur une construction existante inférieure ou égale à 150m² de surface de plancher					
Si la surface de plancher future, après extension, est inférieure ou égale à 150m2	Extension d'une surface de plancher Supérieure à 5m² et inférieure ou égale à 20m²	Déclaration préalable sans architecte (dérogation possible)			
	Extension d'une surface de plancher Supérieure à 20m² et inférieure ou égale à 40m²	PC sans architecte (dérogation possible)		Déclaration préalable sans architecte (dérogation possible)	
	Extension supérieure à 40m² de surface de plancher	PC sans architecte (dérogation possible)			
Si la surface de plancher future, après extension, est supérieure à 150m2	Extension d'une surface de plancher Supérieure à 5m² et inférieure ou égale à 20m²	Déclaration préalable sans architecte (dérogation possible)			
	Extension d'une surface de plancher Supérieure à 20m² et inférieure ou égale à 40m²	PC avec recours obligatoire à l'architecte*			
	Extension supérieure à 40m² de surface de plancher	PC avec recours obligatoire à l'architecte*			
Extension sur une construction existante supérieure à 150m² de surface de plancher					
Extension d'une surface de plancher au dessus de 5m² et inférieure ou égale à 20m²		Déclaration préalable sans architecte (dérogation possible)			
Extension d'une surface de plancher supérieure à 20m² et inférieure ou égale à 40m²		PC recours obligatoire à l'architecte		Déclaration préalable sans architecte (dérogation possible)	
Extension supérieure à 40m² de surface de plancher		PC avec recours obligatoire à l'architecte			

Source : D'après le tableau réalisé par la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature

Les pièces à fournir à la demande de permis de construire :

Le permis de construire, d'aménager, de démolir ou la déclaration préalable de travaux ont une durée de validité de 3 ans.

Les pièces demandées sont :

Le formulaire de Permis de Construire complété (identité, localisation, superficie du terrain, descriptif sommaire des travaux, surface créée, destination, ...). Le formulaire se nomme cerfa. Pour le PC d'une maison individuelle, le cerfa est par exemple le **cerfa n° 13406*09**.

PCMI 01 - Un plan de situation permettant de situer le terrain dans la commune.

PCMI 02 - Un plan masse du projet.

PCMI 03 - Un plan de coupe du terrain et de la construction.

PCMI 04 - Une notice explicative du projet (précisant la nature du projet).

PCMI 05 - Un plan des différentes façades et toitures avant et après travaux.

PCMI 06 - Un document graphique permettant de juger l'insertion du projet dans son contexte.

PCMI 07 - Un document photographique permettant de montrer l'environnement proche.

PCMI 08 - Un document photographique permettant de montrer l'environnement lointain.

À SAVOIR :

Lors d'un dépôt d'une déclaration préalable ou permis de construire, la mairie peut vous réclamer des pièces manquantes si votre dossier est incomplet. Vous aurez alors 3 mois pour le compléter. Le délai d'instruction démarrera quand votre dossier sera complet. Si vous ne fournissez pas les pièces manquantes, votre demande sera considérée comme rejetée.

AUTORISATIONS TACITES :

Le permis de construire et la déclaration préalable sont tacitement accordés si aucune décision n'est notifiée au demandeur à l'issue du délai d'instruction. Un décret en Conseil d'État précise les cas dans lesquels un permis tacite ne peut être acquis. Vous pouvez demander à la mairie un certificat attestant l'existence de l'autorisation tacite.

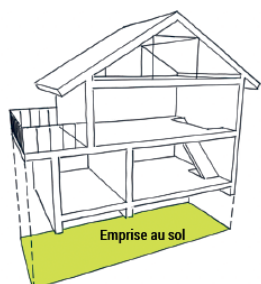
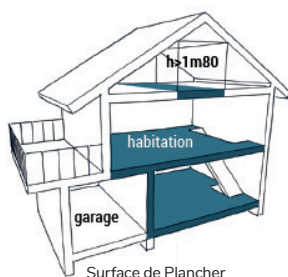
La demande sera complétée par une attestation de la prise en compte de la réglementation thermique (uniquement pour les créations de pièces de vie dans le cadre d'un permis de construire). Des documents complémentaires peuvent être exigés dans certains cas particuliers (Lotissement, ZAC, défrichement, Permis de Démolir, Abords, SPR, Parc national...).

Source : <https://www.service-public.fr/>



Un projet de rénovation et d'extension de maison - Carquefou

Cécile Nizou architecte - Soon architecte d'intérieur - © F. Gallen



LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher correspond à la **somme des surfaces de tous les niveaux construits**, clos et couverts, dont la hauteur de plafond est **supérieure à 1,80 m**. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction : elle ne prend pas en compte l'épaisseur des murs extérieurs, porteurs ou non, et quel que soit le matériau dont ils sont constitués (brique, verre, pierre,...). L'épaisseur des matériaux isolants doit également être déduite. La surface de plancher s'obtient après déduction des surfaces suivantes :

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- Vides et trémies (qui correspondent aux escaliers et ascenseurs)
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, des combles avec un encombrement de la charpente important ou un plancher qui ne peut pas supporter des charges)

L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale de la construction au sol hors éléments de modénature tels que bandeaux et corniches, les débords de toiture dépourvus d'encorbellements ou de poteaux de soutien. L'épaisseur des murs de façade est incluse dans ce calcul.

Pour plus d'information, voir le site officiel www.service-public.fr

LES PIÈCES À FOURNIR EN FONCTION DU TYPE DE PROJET

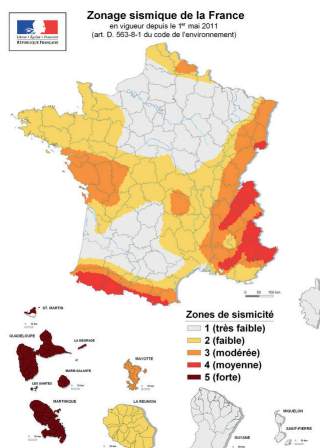
Type de projet	01 Plan de situation	02 Plan de masse	03 Plan de coupe	04 Notice	05 Plan des façades et toitures	06 Insertion	07 Photo environnement proche	08 Photo environnement lointain
Maison d'habitation ou autre (Cf tableau P3)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Véranda/Extension (Cf tableau P3)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Création d'ouvertures (DP)	✓	✓			✓	✓	✓	✓
Ravalement de façade (DP)	✓	✓					✓	✓
Abri de jardin (inf 5m ²) aucune formalité Moins de 20m ² de SP* ou ES* (DP) Plus de 20m ² de SP* ou ES* (PC)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Piscine (de 10m ² à 100m ² non couverte ou inf 1,80 (DP) (sup à 100m ² ou couverte sup 1,80 (PC)	✓	✓	✓			✓	✓	✓
Clôture (DP)	✓	✓	✓			✓	✓	✓
Division parcellaire (DP)	✓	✓						
Panneaux solaires (DP)	✓	✓			✓	✓	✓	✓

Source : Tableau réalisé selon le modèle du site de l'urbanisme de la ville de Dax

Ce tableau définit les pièces les plus courantes à fournir en fonction de votre projet. Les services urbanismes de votre commune ou de votre intercommunalité peuvent faire la demande de pièces complémentaires dans certains cas.

* Surface de Plancher - Emprise au sol

LA RÉGLEMENTATION SISMIQUE EN FRANCE



Depuis le 1^{er} mai 2011, les règles de construction parasismique s'appliquent à plus de 21 000 communes avec l'entrée en vigueur d'un nouveau zonage sismique du territoire français.

La France est divisée en 5 zones de sismicité :

- 1 zone de sismicité 1 où il n'existe pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique étant qualifié de très faible),
- 4 zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières (l'aléa sismique étant qualifié de faible, de modéré, de moyen ou de fort).

La Loire-Atlantique est considérée comme zone à risque faible (2) à modérée (3). Les règles s'appliquent aux bâtiments neufs et aux bâtiments existants en cas de travaux entraînant une modification importante de leur structure. Cette réglementation entraînera une étude structure du projet.

*DÉCRET n°2015-1461 du 10 novembre 2015 - art. (V)
Code de l'urbanisme - art. R*423-4 (V)



Transformation d'un maison du vignoble nantais.

© Stéphanie Neau, architecte.

L'OBLIGATION D'AFFICHAGE DE L'AUTORISATION :

La mairie vous délivre un récépissé, document essentiel à conserver puisqu'il indique votre numéro d'enregistrement et le cas échéant, la date d'obtention du permis tacite ou la date à compter de laquelle les travaux pourront être entrepris.

Le bénéficiaire de l'autorisation doit afficher sur son terrain un extrait de cette autorisation dès réception de la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier.

Cet affichage prend la forme d'un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à 80 centimètres. Le panneau doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient soient lisibles de la voie publique. L'inobservation de cette formalité peut entraîner des sanctions pénales.

Pour plus d'information, voir le site officiel www.service-public.fr

LE RECOURS DES TIERS :

Un tiers (par exemple un voisin) peut contester la validité d'une autorisation d'urbanisme (par exemple un permis de construire) en formant un recours s'il estime que celle-ci lui porte préjudice et est contraire aux règles d'urbanisme.

Étapes, démarches et conseils pour le bon déroulement de mon projet

Pour éviter quelques surprises et désagréments lors du déroulement de son projet (restauration, transformation, changement d'affectation, extension, surélévation...), il est bon de connaître les étapes à suivre ainsi que les démarches à effectuer. Quel que soit le projet, il est important de veiller à ce que l'ensemble des entreprises et l'architecte soient assurés.

1 - FAISABILITÉ DU PROJET ET CONSEIL

- Vérifier la constructibilité de votre terrain. (voir ci-dessous - L'étude de sol)
- Estimer son budget pour le projet envisagé. Est-ce que le budget que je veux consacrer à mon projet est suffisant ?
- Demander conseil. Le CAUE peut vous aider ainsi que le service urbanisme de votre commune.
- L'Espace Info Energie peut vous conseiller sur l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables. www.info-energie-paysdelaloire.fr
- Si vous faites le choix de faire appel à un architecte, il vous aidera dans la conception du projet. Il pourra déposer la demande d'autorisation.

2 - LA DEMANDE D'AUTORISATION ADMINISTRATIVE

- Le dépôt de son autorisation (permis de construire ou déclaration préalable) auprès de l'administration.
- La déclaration d'ouverture de son chantier (voir ci-dessous).
- L'affichage de l'autorisation est obligatoire.

3 - LE CHANTIER ET LA CONSULTATION DES ENTREPRISES

- Sur la base de plans détaillés, vous devez consulter des entreprises afin d'obtenir des devis. Cette étape demande une étude minutieuse des prestations (précisions des offres, oublis...). Il faudra vérifier les qualifications et les garanties professionnelles des intervenants. Si vous faites appel à un architecte, il pourra vous aider dans la passation des marchés avec les entreprises et sur le type de contrat.
- Le suivi de chantier. Il peut être réalisé par vous-même (maître d'ouvrage) ou par un architecte ou maître d'œuvre. Des réunions permettent l'organisation du planning des entreprises (qui intervient, quand, comment et à la suite de qui ?), de résoudre des problèmes techniques, de valider les avancées du chantier, d'anticiper l'approvisionnement des matériaux. Il est important de veiller à ce que l'ensemble des entreprises et l'architecte soient assurés (copie des attestations et de l'inscription à l'Ordre* pour l'architecte).
- Les paiements. Ils seront échelonnés en fonction de l'avancement des travaux.

4 - LA RÉCEPTION

- La réception de vos travaux se fera en présence des entreprises et de l'architecte (si vous l'avez missionné). Un document signalant les travaux réceptionnés (validés) et ceux restant à terminer (finitions, ...) dans un délai défini sur la base d'un marché sera notifié aux entreprises.
- La clôture des comptes se fera après la réception. D'éventuels abattements, pénalités ou retenues (5%) pourront être effectués. De la même façon, d'éventuelles revalorisations pourront être prises en comptes (travaux supplémentaires, évolution d'indice, ...).
- Votre projet est terminé : Vous devez déposer une « Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux » (DAACT) en mairie, grâce au formulaire Cerfa. Elle devra être signée par vos soins, par l'architecte et l'ensemble des entreprises. Elle sera déposée en mairie. Dans les trois mois suivant votre déclaration d'achèvement, vous recevez un certificat de conformité attestant l'achèvement et la conformité des travaux par rapport à votre permis de construire.

* Conseil de l'Ordre des Architectes des Pays de la Loire : « L'île Rouge » 17 rue La Noue Bras de Fer 44 200 NANTES - Tél : 02 28 20 04 00

L'OUVERTURE DE CHANTIER :

La déclaration d'ouverture de chantier (DOC) est un document qui permet de signaler à l'administration le commencement de ses travaux.

Il s'agit de compléter un formulaire Cerfa

- L'installation de palissades autour du chantier,
- L'arrivée du matériel,
- Les premiers travaux de terrassement.

Le chantier débute au stade des travaux préparatoires dès lors qu'ils présentent une certaine importance.

Pour plus d'information, voir le site officiel : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1992>



Chantier de réhabilitation d'un hangar à tabac

Eric Frémiot, architecte

L'ÉTUDE DE SOL :

Avant d'engager tout projet, il est essentiel de réaliser une étude de sol qui vous permettra de garantir la pérennité de votre construction. **L'étude de sol, c'est « la carte d'identité de votre terrain ».** Elle se fait par sondage du sol en lieu et place des futures fondations. En définissant la nature et le type de fondations, elle permet d'éviter des désordres dans la construction. Elle est indispensable pour la bonne exécution de votre projet.

* LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT :

Durant l'année qui suit la réception des travaux, le constructeur ou l'entrepreneur est tenu d'une obligation de parfait achèvement. Cela signifie qu'il doit réparer tous les désordres mentionnés par l'intermédiaire de réserves lors de la réception ou par voie de notification écrite pour les dommages intervenus dans l'année suivant la réception, peu importe leur nature et leur importance, et qui ne sont pas dus à l'usure des matériaux.

cf : <https://www.economie.gouv.fr/dgcrct/Publications/Vie-pratique/Fiches-pratiques/Assurance-dommages-ouvrage>



Ancien corps de ferme transformé en gîte.

© Photo et projet ADAO Architecture

L'assurance dommages-ouvrage

Un chantier n'est pas toujours un long fleuve tranquille. C'est pourquoi l'assurance dommages-ouvrage obligatoire sécurise votre projet des aléas du chantier. De plus, vous, le maître d'ouvrage, pouvez engager la responsabilité du constructeur ou de l'entrepreneur en mettant en œuvre certaines garanties. Le maître d'ouvrage doit souscrire à une assurance dommages-ouvrage auprès d'un assureur dès le commencement du chantier. L'assurance dommages-ouvrage garantit le remboursement et la réparation des dommages qui se produisent après la réception des travaux (fin officielle du chantier), sans attendre une décision de justice.

■ Pourquoi s'assurer ?

En cas de non-souscription de cette assurance, non seulement l'indemnisation des éventuelles malfaçons sera plus longue à obtenir, mais en cas de revente de la maison dans le délai de dix ans suivant l'achèvement de sa construction, le maître d'ouvrage est personnellement responsable vis-à-vis du nouvel acquéreur de toutes les conséquences résultant du défaut d'assurance.

Dans le cas d'un contrat de construction avec ou sans fourniture de plan, le constructeur ou l'entrepreneur pourrait refuser d'exécuter le contrat, car l'assurance de dommages est un élément obligatoire de celui-ci.

■ Personnes concernées

L'article L. 242-1 du Code des assurances précise que « Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire

de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ». Sont concernés notamment les particuliers maîtres d'ouvrage, lorsqu'ils traitent directement avec le constructeur (entrepreneur, architecte etc.).

■ Nature des dommages

Il s'agit des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination (par exemple, effondrement résultant d'un vice de construction).

Cette assurance ne garantit pas les risques de non achèvement de chantier.

■ Prise d'effet et durée

L'assurance dommages-ouvrage prend effet à l'expiration de la garantie de parfait achèvement, soit 1 an après la réception des travaux. Elle ne joue donc qu'à compter de la deuxième année. Elle expire en même temps que la garantie décennale, soit une durée de 9 ans.



Chantier d'un hangar à tabac

Éric Frémiot, architecte.

Attention ! Ne sont pas couverts par l'assurance de dommages-ouvrage :

- les sinistres survenant pendant les travaux qui relèvent de l'assurance professionnelle de l'entrepreneur (exemple : incendie) ;
- le non-achèvement des travaux dans les délais prévus, qui est prévu et couvert par d'autres garanties.

LES GARANTIES :

Les professionnels (l'architecte, les bureaux d'études et entreprises) sont responsables de leur intervention. Leurs assurances professionnelles couvrent des garanties. Les garanties légales protégeant en cas de malfaçons le maître d'ouvrage sont effectives dès la réception du chantier. Elles sont au nombre de trois :

La garantie de parfait achèvement :

Cette garantie couvre la réparation de tous les désordres (hors usure normale) ou défauts de conformité (durée 1 an).

La garantie de bon fonctionnement :

Cette garantie couvre le bon fonctionnement des éléments séparables du gros œuvre. Par exemple, les canalisations, la robinetterie, les volets (durée 2 ans).

La garantie décennale :

La garantie décennale couvre la réparation des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Par exemple, installation de chauffage au sol défectueuse, décollement

d'un carrelage de façade dont la chute est dangereuse, installation de chauffage ne permettant pas d'obtenir une température suffisante. Les désordres à caractéristique esthétique ne sont pas couverts par cette garantie (durée 10 ans).

Pour les 3 types de garantie, le point de départ des délais de garantie court le lendemain du jour de la réception des travaux.