



IMMERIALYS®

1^{ER} RÉSEAU DE MARCHANDS DE BIEN AFFILIÉS

▶ **FORMATION TRAVAUX**



**MODULE TRAVAUX
COMPLEXE**

SOMMAIRE

▶ 1 – TOUS LES INTERVENANTS ET LEURS SPÉCIFICITÉS

▶ 2 – GESTION D'UN PROJET

▶ 3 – TVA

▶ 4 - EXEMPLES DE TRAVAUX



AVERTISSEMENT



CETTE FORMATION NE CONCERNE QUE

LA RÉHABILITATION D'IMMEUBLE À

USAGE D'HABITATION





1 – TOUS LES INTERVENANTS ET LEURS SPÉCIFICITÉS



1 – TOUS LES INTERVENANTS ET LEURS SPÉCIFICITÉS

Par contradiction avec de « faibles » travaux, les travaux « lourds » nécessitent le recours de plusieurs autres métiers et obligations :

- Maître d'œuvre
- Assistance à maîtrise d'ouvrage
- Géomètre
- Sondage de sol
- Diagnostic avant travaux
- Bureaux d'étude
- Economiste de la construction
- Coordinateur SPS
- Bureau de Contrôle Technique
- Assurances travaux et chantier
- Huissier
- Expert
- Auditeur énergétique
- Architecte
- Déclaration de chantier d'ampleur
- Etc.



1 – Maître d’ouvrage et Maître d’oeuvre

➤ Le Maître d’ouvrage : C’est VOUS !!!

Concepteur et réalisateur du projet, il est juridiquement responsable de toute l’opération, du concept jusqu’au sous-traitant qui réalise les travaux.

Le MDB peut être le maître d’ouvrage, tout comme la copropriété.

➤ Le Maître d’oeuvre : C’est un prestataire extérieur à la structure du MDB

Entité garante de la bonne réalisation du projet conçu par le maître d’ouvrage.

Choisi par ce dernier, il l’assiste pour la mise en œuvre du projet jusqu’à son exécution.

Ce sont souvent des cabinets spécialisés ou des architectes DPLG.



1 – Le Maître d'oeuvre

En charge de la réalisation d'un ouvrage (***Vous restez le Maître d'Ouvrage***)

Il conçoit les plans, organise, supervise, coordonne

Livre le produit une fois terminé en respectant délais et budget

Il est responsable de l'exécution et du suivi du chantier et assure les missions suivantes :

- Établi le descriptif travaux (CCAP et CCTP)
- Consulte les entreprises
- Valide les devis
- Détermine le planning des travaux
- Valide la mise en œuvre
- Valide les situations de paiement et retenue de garantie financière
- Réceptionne le chantier
- Assure le suivi et la levée des réserves
- Transmet les DOE



1 – Le Maître d'oeuvre

Les différents types de missions

1- Maîtrise d'œuvre complète

- Suivi complet de l'opération
 - Réalise les plans, y compris les plans de vente
 - Organise et décrit tous les travaux
 - Coordonne les intervenants amonts
 - Prépare le dossier de consultation des entreprises
 - Validation devis

+

Maitrise d'œuvre d'exécution

2 - Maitrise d'œuvre d'exécution

- Suivi de l'exécution des travaux
 - Donne les ordres de service
 - Suit l'exécution des travaux
 - Pilote tous les intervenants
 - Organise les réunions de chantier
 - Valide les situations de travaux
 - Organise et réceptionne le chantier
 - Gère la levée des réserves
 - Collecte les documents administratifs
 - Etabli les décomptes définitifs

1 – Le Maître d’œuvre

Les différents intervenants pour cette mission

1 - Architecte DPLG

+ Avantages :

- Suit le dossier depuis la déclaration d’urbanisme
- Compétent sur les plans et la conception

- Inconvénients :

- Accepte difficilement du travail « préparé »
- Recours obligatoire pour certains travaux ou VIR
- Peu de connaissance de notre métier
- Tarif élevé

2 - Maître d’œuvre indépendant

Souvent issue d’un bureau d’étude

+ Avantages :

- Accepte de travailler sur dossier
- Plus à l’écoute du besoin
- Ressources interne
- Tarif « adaptable »

- Inconvénients :

- Vend la ressource interne
- Beaucoup d’incompétence



Evitez les réseaux et travailleurs indépendants

1 – Le Maître d'oeuvre

Le contrat

- Descriptif du projet avec budget
- Liste des pièces fournies
- Missions détaillées
- Toutes les phases des missions
- Les phases sont conditionnelles
- Chaque phase est valorisée
- Les prestataires externes sont précisés
- Clause de résolution
- Pénalités
- Conditions de règlement
- Assurance RCP jointe

N° 21603.1

CONTRAT DE MAITRISE D'ŒUVRE

Le présent contrat de maîtrise d'œuvre concerne l'opération dite :

Rénovation du Centre de Vacances « Le Domaine de Maravent »
Située à l'adresse suivante : Chemin du Maravent à Lajoux – 74500 THOLLON LES MEMISES

Sur un terrain d'une surface de : 8 527 m²

et ayant pour objet les prestations concourant à la réalisation de : **réhabilitation du bâtiment existant dédié à des colonies de vacances datant de la fin des années 1960, de 600 m² au sol en R+3 + combles perdus, suivant programme détaillé aux dispositions particulières des présentes.**

PARTIES CONTRACTANTES :

Entre les soussignés,

CAP INVESTISSEMENTS
Représentée par Monsieur Didier LEROUSSEAU
EURL au capital de 175 000 €
Inscrite au RCS d'ANNECY, sous le numéro 442 180 808
Dont le siège social est situé : 27 rue Louis Chaumontel, 74000 ANNECY

Ci-après désignée « le Maître d'Ouvrage » :

D'UNE PART,

Et

SCTB, Maître d'œuvre,
Représentée par Christian REY-GRANGE, architecte dplg, Gérant,
SARL au capital social de 24 000 €,
Inscrite au RCS d'ALBERTVILLE, sous le numéro B 332 429 737
Dont le siège social est situé : 207 Grande Rue, 73260 AIGUEBLANCHE
Agissant par son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Ci-après désignée « le Maître d'Œuvre » :

D'AUTRE PART,

Ci-après ensemble « les PARTIES »

IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

FF

1 – Le Maître d'oeuvre

Les phases d'interventions

1 - Préparation du chantier

1 Avant-projet : à partir du descriptif fourni, il élabore les bases :

- Plans généraux
- Descriptif des travaux par corps d'état et planning
- Liste des études nécessaires
- Budget de l'opération

2 Projet : après validation de l'avant-projet

- Lancement des études nécessaires
- Réalisation des plans définitifs
- Descriptif des travaux par corps d'état et planning
- Recueil RICT et PGCSPS

3 DCE : Dossier de consultation des entreprises

- Consultation – Appel d'offre
- Analyse des offres → signature des marchés



1 – Le Maître d'oeuvre

Les phases d'interventions

2 – Exécution du chantier

- 1 ➤ Mise en route du chantier
 - Ordres de service
 - Réunion préparatoire – PPSPS
- 2 ➤ Suivi du chantier
 - Réunion de chantier et compte rendu
 - Coordination des intervenants
 - Validation des plans d'exécution
 - Situations mensuelles
- 3 ➤ Fin de chantier
 - Réception du chantier (avec réserves)
 - Suivi des levées de réserves et décompte général définitif
 - Gestion de l'administratif : DOE – DIUO – RFCT



1 – L'assistance à Maîtrise d'ouvrage

En charge d'assister le maître d'ouvrage

Il apporte une aide décisionnelle à tous les niveaux du projet

Il assiste le MO en apportant son expertise les missions suivantes :

- Conseil sur les travaux envisagés
- Conseil sur la mise en œuvre des travaux
- Conseil sur les intervenants et leurs contrats
- Conseil dans la conduite du projet
- Effectue les démarches administratives
- Conseil sur l'exécution des travaux
- Conseil sur les litiges rencontrés
- Conseil à la réception de l'ouvrage et listing des réserves



Il ne donne aucune consigne et n'intervient pas directement

1 – L'assistance à Maîtrise d'ouvrage

Les différents intervenants pour cette mission :

Indépendant ou cabinet spécialisé :

(Architecte, conducteur de travaux, chef de chantier...)

- Bien cadrer la mission
- Bien définir les interventions et leurs coûts
- Valider la prestation par un contrat
- Bénéficiaire d'une assurance RCP



Attention aux coûts exponentiels

Faites appel à un professionnel pour un niveau d'expertise et une analyse du projet



1 – Le Géomètre

C'est un professionnel des relevés et du mesurage

Recours indispensable pour établir des plans fiables (détachement parcelle)

Intervenant unique dans l'élaboration d'un EDD (création copropriété)

Rôle et interventions :

- Relevé du terrain (bornage)
- Création de parcelle cadastrée
- Relevé des existants (intérieur et extérieur)
- Intervient dans la mise en place du dossier (DP, division primaire...)
- Établi les plans et l'EDD
- Bénéficiaire d'une assurance RCP



Attention : Il y a géomètre (technicien topographe) et géomètre expert (modification du registre foncier)

1 – Sondage de sol

C'est un professionnel indispensable pour les missions suivantes :

- *Gestion des eaux sur une parcelle*
- *Réalisation de fondation*
- *Vente d'une parcelle (étude de sol)*

Perméabilité des sols :

- Recours obligatoire pour toute gestion eaux sur une parcelle
- Calcul de la perméabilité des sols
- Préconisation du dimensionnement des ouvrages (puits perdus, bassin de rétention)
- Intervention d'une pelle mécanique pour effectuer les sondages
- Intervention réalisée par un géologue
- Prestation à réaliser dès la mise en place du projet



1 – Sondage de sol

Calcul des fondations :

- Obligatoire dès qu'une fondation est réalisée (balcons, abris voiture...)
- Réalisation de forage de sol
- Préconisation du dimensionnement des ouvrages de fondation
- Prestation par un géotechnicien
- Sondage à réaliser dès que le projet est défini

- Plusieurs missions possibles :
 - G1 = étude préalable de faisabilité
 - G2 = étude plus approfondie (nature et comportement des sols)
 - G3 = suivi de l'exécution des ouvrages géotechniques



1 – Sondage de sol

Les différents intervenants pour cette mission :

Cabinet géologue ou bureau d'étude spécialisé :

- Bien cadrer et définir le type de mission
- Définir les interventions et le coût
- Arrêter les dates d'intervention et retour de l'étude
- Valider la prestation par un contrat
- Attestation RCP de l'intervenant (à vérifier selon le type de mission confiée)



Dans le cas d'une pollution des sols, d'autres études et consultations (état, préfecture, SIS) doivent être menées



1 – Les diagnostics avant travaux

Obligatoire pour tous travaux

Diagnostics à fournir à tous les intervenants



1- Bâtiment avant janvier 1949

- **Diagnostic plomb avant travaux**
 - Repérage des supports contenant du plomb
 - Mesure de concentration en plomb
 - Préconisation de travaux correctifs

- Diagnostics CREP dans le cas d'une vente

2 – Bâtiment avant juillet 1997

- **Diagnostic amiante avant travaux**
 - Analyse des matériaux
 - Prélèvement et sondage destructif

- Si présence d'amiante :
 - Localisation pour désamiantage
 - Préconisation de mise en œuvre
 - Consultation d'entreprise spécialisée



1 – Les diagnostics avant travaux



3- Diagnostic termite

- **Diagnostic recommandé (non obligatoire)**
 - Repérage des supports contenant du plomb
 - Mesure de concentration en plomb
 - Préconisation de travaux correctifs

- Diagnostics termite dans le cas d'une vente (obligatoire pour les zones infestées)



4 – L'Audit énergétique

- **Diagnostic recommandé pour tout Travaux à caractère énergétique**
 - État des lieux performance énergétique
 - Préconisation de travaux d'amélioration
 - Simulation des économies potentielles

- Diagnostic obligatoire pour la vente de Biens en monopropriété (Avril 2013)



***Tous les diagnostics sont à réaliser dès la finalisation du projet
Intervention sur devis avec date d'intervention et restitution rapport
Attention aux surcoûts liés aux travaux listés dans les rapports***

1 – Les bureaux d'étude

Obligatoire pour tous travaux à caractère structurel (rénovation ou création)

Différent type de bureau d'étude

- 1** ➤ Bureau d'étude structure
 - Impératif si travaux structurels (béton, acier, bois...)
- 2** ➤ Bureau d'étude fluide
 - Intervient sur tous les réseaux fluides (eau froide, ECS, eaux vannes, courant fort et faible, CVC, désenfumage, réseau Incendie)
- 3** ➤ Bureau d'étude thermique
 - Intervient pour le calcul des besoins en énergie et préconisation en matière d'isolation
- 4** ➤ Bureau d'étude acoustique
 - Intervient pour améliorer les performances acoustiques



1 – Les bureaux d'études

Mise en œuvre et souscription du contrat

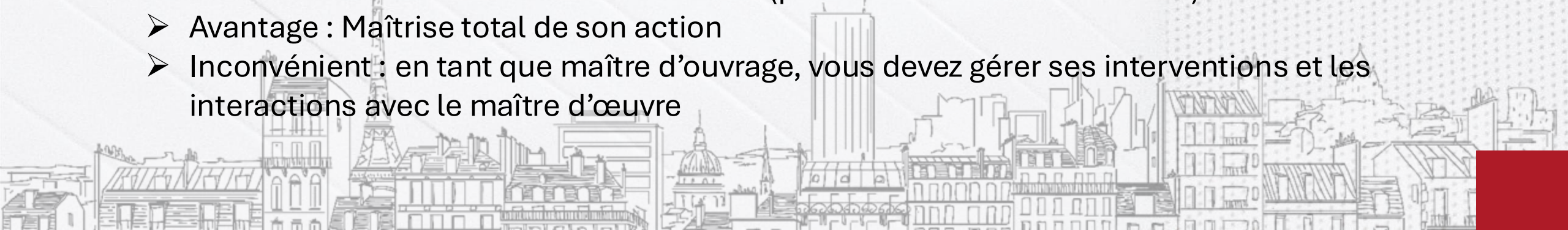
1 – Dans le contrat de maîtrise d'oeuvre

- C'est un sous-traitant du Maître d'œuvre : choisi par le MO et réglé par ses soins
- Inconvénient : Aucune influence sur lui, c'est le MO qui le gère
- Avantage : pas de gestion directe de la part du MDB
- Comme tout sous-traitant, demander l'assurance RC

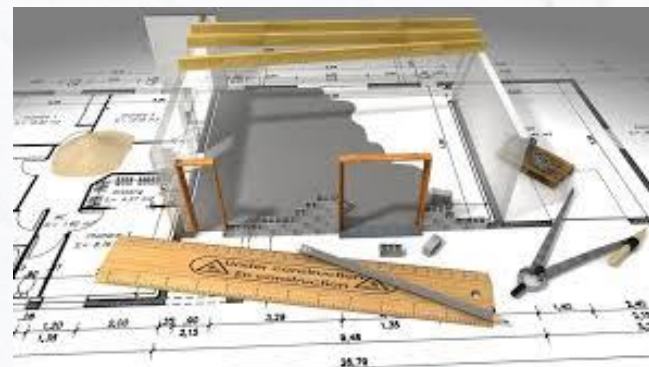


2 – Avec contrat en direct

- Faire un contrat avec les missions, avec phases conditionnelles (optionnelles)
- Demander l'assurance RC et décennales (pour constituer le dossier DO)
- Avantage : Maîtrise total de son action
- Inconvénient : en tant que maître d'ouvrage, vous devez gérer ses interventions et les interactions avec le maître d'œuvre



1.1 – Le bureau d'étude structure (BET)



Missions :

- 1- Effectuer des études de faisabilité (ex. ouverture d'un mur porteur)
- 2- Établir les plans de consultation : Dimensionnements des éléments, détails techniques, notes de calcul
- 3- Établir les plans d'exécution pour la réalisation des ouvrages
- 4- Mission « VISA » : vérification des plans d'exécution réalisés, assurer la bonne conformité
- 5- Suivi d'exécution : assure le rôle de maîtrise d'œuvre sur le chantier



1.1 – Le bureau d'étude structure (BET)

Intervention sous le contrôle du maître d'oeuvre

- A l'avant-projet : valide la faisabilité, propose les différentes solutions techniques
- A l'élaboration du projet : établi les plans, le dimensionnement des ouvrages et les procédés de mise en œuvre
- A l'analyse des offres : donne la synthèse de validation
- A la réalisation des plans d'exécution
- Au VISA des plans d'exécution (dans le cas de plusieurs intervenants dans la phase de conception)
- A la maîtrise d'œuvre des travaux



1.1 – Le bureau d'étude structure (BET)

Exemples de mission

- Création d'une ouverture sur mur porteur ou dalle
- Création d'un balcon (bois, métal, fer...)
- Création d'un escalier
- Création d'une cage d'ascenseur
- Renforcement de dalle ou toiture
- Réalisation d'un abris voiture
- Réalisation de fondation
- Étude pathologique de l'ouvrage
- Vérification de la stabilité de l'ouvrage
- Choix des matériaux
-



1.2 – Le bureau d'étude fluide

Missions :

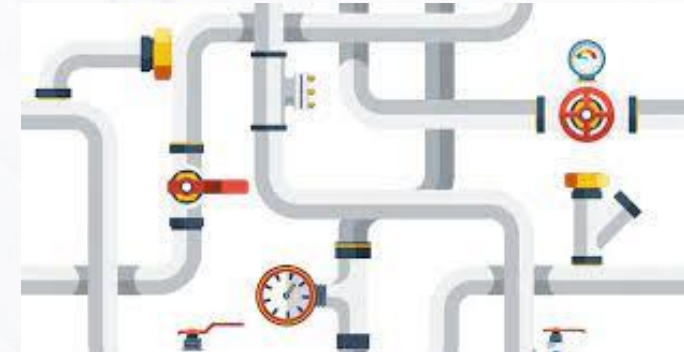
- 1- Effectuer des études de faisabilité (ex. colonne montante EF ou ECS)
- 2- Établir les dossiers de consultation : plan des réseaux, dimensionnement des équipements, détail technique
- 3- Gestion des concessionnaires : établi les demandes de raccordement
- 4 – Établir les plans d'exécution pour la réalisation des ouvrages
- 5- Mission « VISA » : valide les plans d'exécution et les notes de calcul
- 5- Suivi d'exécution : assure le rôle de maîtrise d'œuvre sur le chantier



1.2 – Le bureau d'étude fluide

Intervention sous le contrôle du maître d'oeuvre

- A l'avant-projet : valide la faisabilité, propose les différentes solutions techniques
- A l'élaboration du projet : établi les plans de réseau, le dimensionnement des installations
- Établi les demandes de raccordement auprès des concessionnaires
- A l'analyse des offres : donne la synthèse de validation
- A la réalisation des plans d'exécution
- Au VISA des plans d'exécution
- A la maîtrise d'œuvre des travaux



1.2 – Le bureau d'étude fluide

Exemples de mission

- Création des réseaux EF - ECS
 - Création des réseaux EU, EV et EP
 - Création des réseaux VMC
 - Création de chaufferie
 - Création des réseaux de chauffage
 - Création réseau de climatisation
 - Création des désenfumages
 - Création des réseaux incendies
 - Implantation de sanitaires
 - Création de colonne montante
- 
- Distribution électrique
 - Création des réseaux télécom
 - Création installation TV
 - Installation contrôle d'accès
 - Installation de domotique
 - ...



1.3 – Le bureau d'étude thermique



Missions :

- 1 - Effectuer des études de faisabilité (ex. modéliser les existants, proposer des solutions)
- 2 - Définir le projet : en fonction de l'objectif (RT 2005 / 2012 et normes BBC)
- 3 - Éditer le rapport thermique ou audit énergétique
- 4 - Établir le dossier de consultation pour obtenir des subventions
- 5 - Valider le projet : Réaliser ou fait réaliser les tests et contrôles pour obtenir le label BBC
- 6 – Établir les DPE



1.4 – Le bureau d'étude acoustique

Missions :



- 1 – Intervient uniquement pour certaines spécificité (ex. analyse des causes des nuisances sonores et trouver des solutions acoustiques adaptées)
- 2 - Définir le projet : en fonction de l'objectif et de l'origine des nuisances
- 3 – Proposer des solutions (conseils et modélisation acoustique)
- 4 - Établir un rapport acoustique (indispensable dans le cas d'une procédure)
- 5 – Réalise ou fait réaliser les tests et contrôle (mesure acoustique, vérification isolation phonique, propagation du bruit...)

1.5 - L'économiste de la construction



Missions :

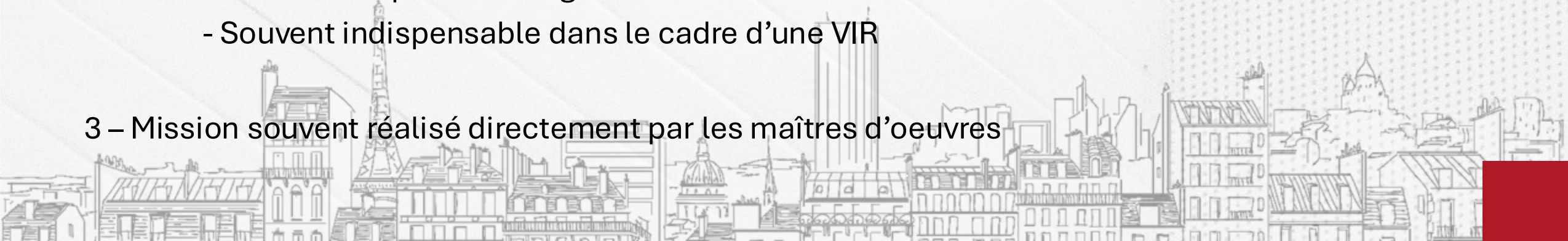
1 – Intervient uniquement dans la préparation du projet :

- Phase avant-projet : valorisation globale du projet et faisabilité financière
- Phase projet avec DCE : Valorise chaque poste du projet (hors lots fluide)

2 – Intérêts :

- Permet d'avoir une valeur de référence pour la consultation des entreprises
- Évalue le coût d'une construction ou d'une réhabilitation
- Veille au respect du budget
- Souvent indispensable dans le cadre d'une VIR

3 – Mission souvent réalisé directement par les maîtres d'oeuvres



1.5 – Le coordonnateur SPS

Indispensable pour toutes réalisations de projet dès qu'il y a coactivité des intervenants

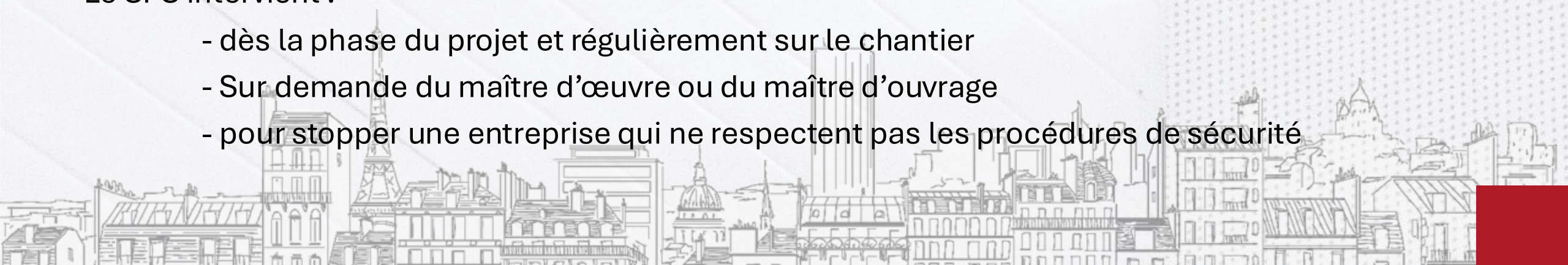
Missions :

Le SPS est garant :

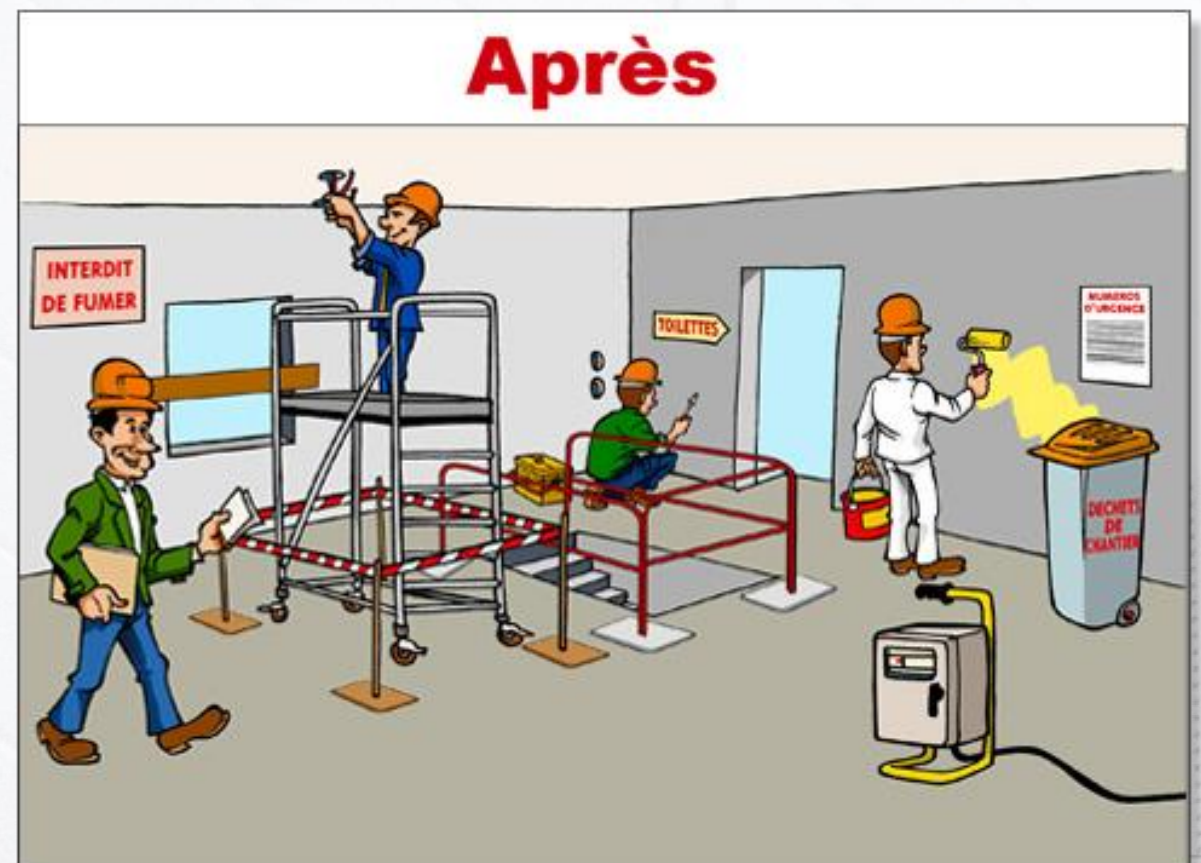
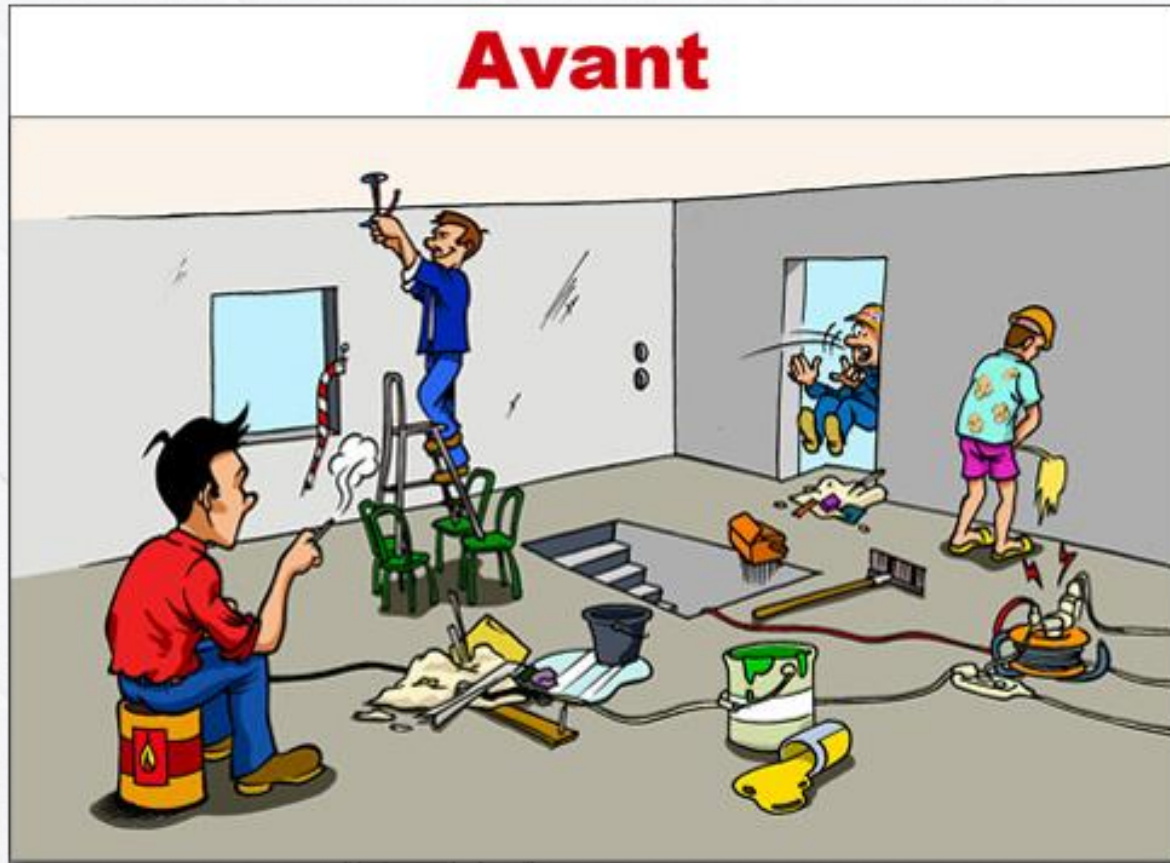
- du respect des normes de sécurité de tous les intervenants
- de la sécurité des interactions sur le chantier

Le SPS intervient :

- dès la phase du projet et régulièrement sur le chantier
- Sur demande du maître d'œuvre ou du maître d'ouvrage
- pour stopper une entreprise qui ne respectent pas les procédures de sécurité



1.5 – Le coordonnateur SPS



1.5 – Le coordonnateur SPS

Les interventions du coordonnateur SPS :

- Il établit le PGCSPS : Plan générale de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé
- Intervient dans à la rédaction du DCE
- Inspecte le chantier avant le démarrage des travaux
- Remet le PPSPS aux entreprises intervenantes
- Assure une présence aux réunions de chantier
- Établit les rapports de visite et les notes d'observations
- Participe à l'élaboration du DIUO (dossier d'intervention ultérieur à l'ouvrage)



1.5 – Le coordonnateur SPS

Quelques intervenants nationaux :



- Contrat obligatoire avec 2 phases conditionnelles :
 - Avant le démarrage des travaux
 - Durant le suivi du chantier jusqu'à sa clôture
- Devis suivant descriptif, budget travaux et durée du chantier

1.6 – Le bureau de contrôle technique

Indispensable pour tous travaux avec maîtrise d'œuvre

Impératif si souscription d'une assurance DO

Les interventions du bureau de contrôle :

- Il est garant des procédés de construction mis en œuvre (avis technique, DTU)
- Veille à la conformité des matériaux utilisés (normes NF, CEE)
- Assure le respect des normes de constructions durant toute la phase du chantier
- Conseil sur les procédés de fabrication



Il intervient également :

- dès la phase du projet pour établir le DCE
- régulièrement sur le chantier, et dès réception des ouvrages
- à la demande du maître d'œuvre pour contrôler les ouvrages
- lors de la réception du chantier et rend son rapport de fin de chantier

1.6 – Le bureau de contrôle technique

Les rapports du bureau de contrôle :

- Il établit le RICT (rapport initial de contrôle technique) :
 - lors de l'analyse du descriptif et des devis fournis
 - intervention conjointe à la rédaction du DCE avant sollicitation des entreprises
 - Il émet un avis sur les mises en œuvre (favorable / suspendu / défavorable)

- Il intervient durant toute la phase des travaux :
 - contrôle la bonne mise en œuvre et émet un avis

- Il rédige le DFCT (diagnostic final de contrôle technique)
 - après la réception du chantier
 - le DFCT récapitule l'ensemble des rapports et les points non respectés

1.6 – Le bureau de contrôle technique

Les différentes missions du bureau de contrôle :

- Avis de solidité (indispensable avant tous travaux structurels)

- Contrôle technique :
 - LP = solidité des ouvrages
 - LE = solidité des existants
 - S = sécurité des personnes
 - Hand = accessibilité des PMR
 - PH = acoustique
 - TH = thermique
 - F = fonctionnement installations et équipements
 - HY = hygiène et santé dans les constructions
 - SSI = coordination des systèmes

1.6 – Le bureau de contrôle technique

Quelques intervenants nationaux :



- Contrat obligatoire avec 2 phases conditionnelles :
 - Avant le démarrage des travaux
 - Durant le suivi du chantier jusqu'à sa clôture
- Devis suivant descriptif, budget travaux et durée du chantier





1.7 – Les différentes assurances

A souscrire par chantier :

- DO (dommage ouvrage) :
 - Intervient après réception sur tout dommage rendant impropre à l’usage ou à l’habitation
 - Durée = 10 ans

- CNR (constructeur non réalisateur) :
 - Intervient sur les dommages après réception mais elle protège le MDB en couvrant sa responsabilité décennale
 - Durée = 10 ans (comme la DO)

- TRC (tous risques chantier) :
 - Garantie qui couvre les dommages matériels occasionnés durant le chantier
 - Durée = à partir de la déclaration d’ouverture du chantier jusqu’à la réception

1.7 – Les différentes assurances

Indispensable pour tous chantier

| Garantie | Délai | Point de départ | Texte |
|--|--------|---|--------------------------------------|
| Vices ou défauts de conformité tôt apparus (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession) | 1 mois | Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession | 1642-1 Code civil |
| Parfait achèvement : entreprise | 1 an | Réception | 1642-1 et 1648a2 Code civil |
| Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables | 2 ans | Réception | 1792-3 Code civil |
| Dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables | 10 ans | Réception | 1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil |

1.7 – L’huissier

Permet d’établir un constat indiscutable

- État des lieux du voisinage (avant et après le démarrage du chantier)

Permet de constater d’éventuels désordres qui ne sont pas imputables aux travaux

Intervention impérative dans le cas de travaux sur des parties mitoyennes

- État de l’existant (nécessaire dans le cas d’une VIR)

Intervention nécessaire pour confirmer la nature des travaux réalisés (TVA)

- Litige lors de l’exécution des travaux

Durant l’exécution du chantier par une entreprise (malfaçon, désordre...)

Abandon de chantier



1.8 – L'expert

Intervention dans le cadre de conseils (expertise amiable)

- Solliciter en direct par le maître d'ouvrage pour déterminer les responsabilités de mise en œuvre :
 - l'expert aide à déterminer si les bonnes procédures sont mises en œuvre
 - Il détermine la responsabilité des intervenants
- L'expert doit être agréé et inscrit au greffe du tribunal local
- Le rapport d'un expert agréé est reconnu, sauf dans le cas d'une procédure judiciaire (dans ce cas, un expert judiciaire doit être nommé par un juge)



1.8 – L'expert judiciaire

Intervention sur décision de justice (expertise judiciaire)

- Sur demande d'un référé (en cas de litige avec un tiers)
- L'expert peut intervenir pour des missions de conciliation ou d'arbitrage
- Sur demande d'un juge dans le cadre d'une procédure afin d'apporter au juge les renseignements et avis techniques nécessaires à la solution d'un litige
- Sur demande de tout intervenant liés aux travaux
- Sur demande du bénéficiaire (client)





1.9 – L'auditeur énergétique

Indispensable pour tous travaux à caractère énergétique

Les missions de l'auditeur énergétique :

- Il réalise un état des lieux énergétique du bâtiment
- Il examine la structure du bâtiment, les systèmes de chauffage, ECS, ventilation et éclairage...
- Il évalue la consommation énergétique avant la mise en œuvre des travaux
- Il réalise une analyse pointue (ce n'est pas un simple DPE) pour connaître les forces et les faiblesses tout en apportant un chiffrage des travaux d'améliorations proposés
- Il chiffre les économies escomptées et les durées d'amortissement pour chaque poste

Rappel :

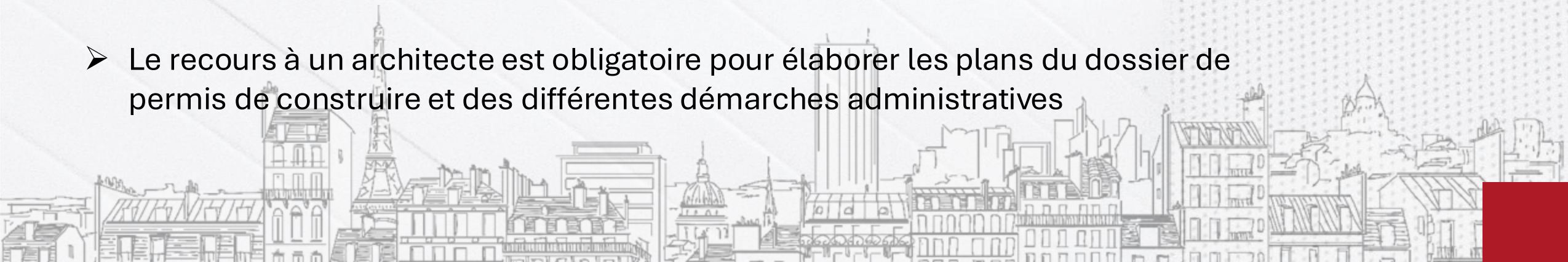
- L'auditeur doit être certifié RGE (reconnu garant de l'environnement)
- Audit obligatoire pour les copropriétés de plus de 50 lots construites avant 2001
- Audit obligatoire pour les biens classés F et G depuis le 1 avril 2023

1.10 – L'architecte

Indispensable pour toute construction et le dépôt d'un PC

Les missions de l'architecte :

- Il dessine, conçoit et **supervise dans certains cas** la construction d'un bâtiment
- Mandaté par le MDB, l'architecte conçoit le projet (implantation, composition, choix des matériaux et des couleurs...)
- Il définit les plans et documents pour la conception et la réalisation de l'ouvrage
- Il est garant de la conformité de l'ensemble
- Le recours à un architecte est obligatoire pour élaborer les plans du dossier de permis de construire et des différentes démarches administratives



1.11 – La déclaration pour l'ouverture de chantier d'ampleur

Dans quels cas :

- DROC pour tous les projets de construction, de permis d'aménager ou dès lors qu'un chantier est approvisionné en matériaux
- Si l'effectif des intervenants dépasse 20 travailleurs à un moment quelconque des travaux (pour une durée dépassant 30 jours)

A qui déclarer :

- Au près de la commune (DOC)
- A l'inspection du travail
- À la caisse régionale d'assurance maladie (CRAM)
- Au comité régional de l'OPPBTB (organisme professionnel de prévention du BTP)



The image shows a screenshot of a 'Déclaration d'ouverture de chantier' form. The form is titled 'Déclaration d'ouverture de chantier' and includes a logo for 'OPPBTP' (Organisme Professionnel de Prévention du BTP) in the top right corner. The form is divided into several sections:

- 1 - Désignation du permis:** This section contains two checkboxes: 'Permis de construire' and 'Permis d'aménager', each followed by a text input field for the permit number.
- 2 - Identité du déclarant:** This section is divided into two sub-sections: 'Vous êtes un particulier' and 'Vous êtes une personne morale'. The 'particulier' section includes fields for 'Nom', 'Prénom', 'Adresse', and 'Ville'. The 'personne morale' section includes a field for 'Région sociale'.

▶ 2 – GESTION D'UN PROJET



2 – La gestion d'un projet

- 1 ➤ Préparation
 - Descriptif du projet
 - Planning du projet
 - Estimation des coûts
- 2 ➤ Mise en œuvre du projet
 - Conduite du projet
 - Sélection des partenaires
 - Rédaction du projet
- 3 ➤ Consultation des entreprises
 - Choix des entreprises
 - Passation des marchés
- 4 ➤ Exécution du chantier
 - Suivi
- 5 ➤ Réception du chantier
 - Gestion des réserves
 - Livraison client
 - Dossier administratif



2.1 – La gestion du projet

Le maître d'ouvrage détermine son projet

IMMERIALYS peut vous assister à définir votre DCE

Descriptif du projet:

- Définir tous les travaux attendus
- Définir un principe de mise en œuvre
- Lister les intervenants nécessaires

Planning du projet :

- Temps de recherche de l'ingénierie
- Temps de réalisation des études
- Temps pour la consultation des entreprises
- Temps de réalisation des travaux

Estimation des couts



2.2 – Mise en œuvre du projet

Choix des principes de conduite du projet :

1 – Contrat de maîtrise d’œuvre complète avec dépôt de PC ou DP (y compris bureau d’étude)

➤ Avantages :

- Un seul gestionnaire du dossier
- Supervision intégrale des travaux
- Rationalisation des coûts
- Possibilité de TVA réduite sur les honoraires
- Transfert de responsabilité en cas de conflit



➤ Inconvénients :

- Pas d’emprise sous les sous-traitants
- Coût de la prestation (honoraires DCE + suivi)

2.2 – Mise en œuvre du projet

Choix des principes de conduite du projet :

2 – Contrats séparés (Architecte / Maîtrise d'œuvre / Bureau d'étude)

➤ Avantages :

- Maîtrise des intervenants séparés
- Transfert de responsabilité
- Valorisation des compétences techniques, choix des matériaux

➤ Inconvénients :

- Gestion plus lourde
- Pas de possibilité de TVA réduite sur les honoraires (sauf MOE)
- Coordination de tous les intervenants
- Conflit de prestation



2.2 – Mise en œuvre du projet

Sélection des partenaires :

➤ Liste de tous les intervenants pour la mise en œuvre du projet :

1. Architecte
2. Diagnostiqueur
3. Bureau de contrôle
4. Maîtrise d'œuvre
5. Bureau d'étude (structure, fluide...)
6. Coordinateur SPS

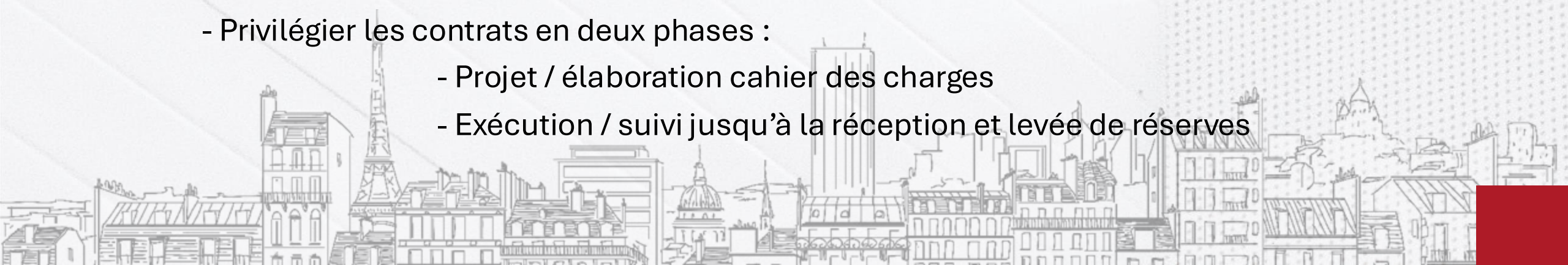


2.2 – Mise en œuvre du projet

Sélection des partenaires :

➤ Consultation / contrat :

- Demander plusieurs devis (3 devis minimum)
- Vérifier les dates de validité des offres
- Vérifier la durée des interventions conformément au planning
- Privilégier les contrats en deux phases :
 - Projet / élaboration cahier des charges
 - Exécution / suivi jusqu'à la réception et levée de réserves



2.2 – Mise en œuvre du projet

Les diagnostics :

- DAAT / Amiante avant travaux :
 - à partir du descriptif (CCTP) du maître d'œuvre
- Solidité des ouvrages :
 - contrôle visuel
 - intervention de sachants (expert, bureau d'étude structure...)
- Audit énergétique :
 - pour tous les travaux à caractère énergétique
 - intervention d'un auditeur énergétique
- Plomb / termites (si nécessaire)



2.2 – Mise en œuvre du projet

Rédaction du projet :

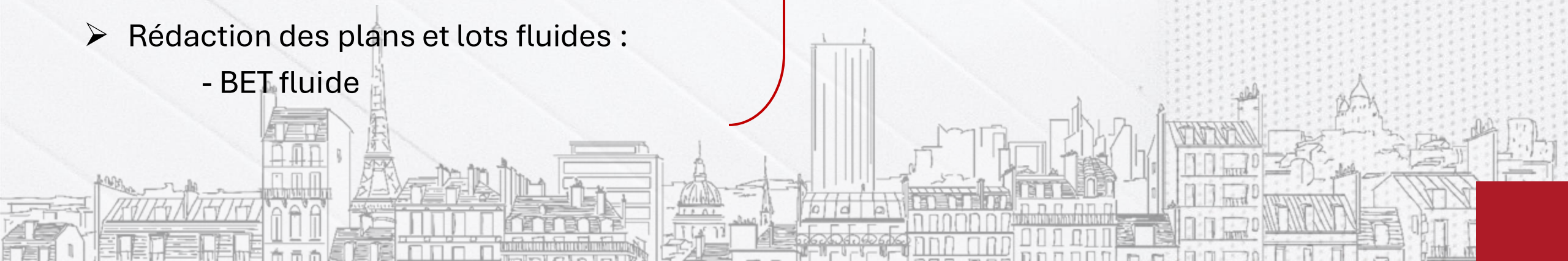
- Documents d'urbanisme :
 - Architecte pour dépôt d'un PC
 - MOE pour dépôt d'une DP
- Descriptif des travaux (CCAP / CCTP) :
 - Maître d'œuvre d'exécution (MOE)
- Planning prévisionnel :
 - MOE
- Demande de subventions (travaux énergétiques) :
 - MDB
 - MOE



2.2 – Mise en œuvre du projet

Préparation du dossier de consultation :

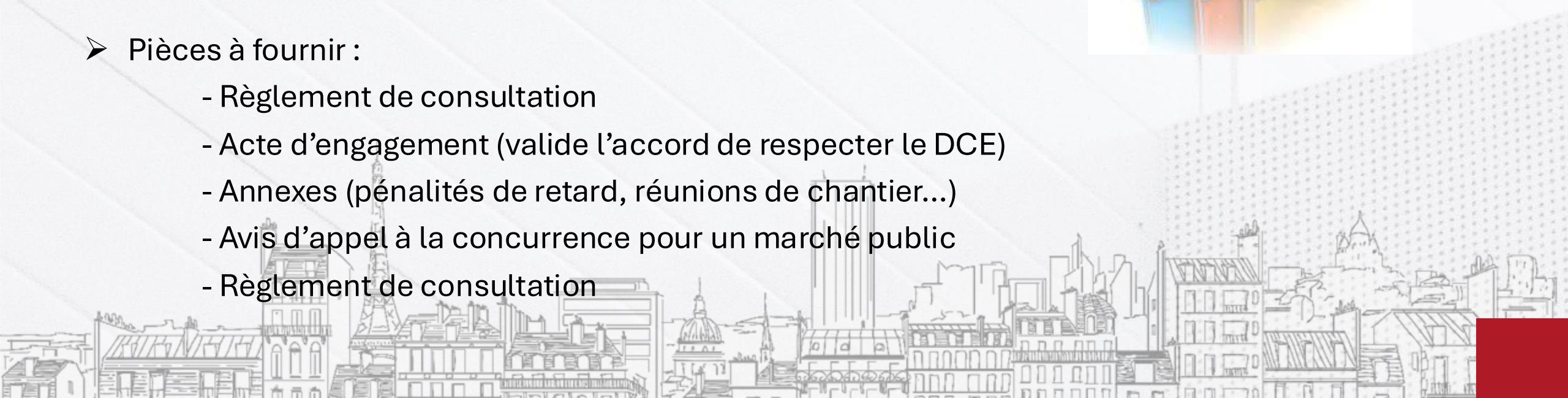
- Rédaction des plans communs :
 - Architecte
 - MOE
 - Rédaction des plans structure :
 - Bureau d'étude structure
 - Rédaction des lots communs :
 - MOE
 - Rédaction des plans et lots fluides :
 - BET fluide
- Transmission des documents :
 - Bureau de contrôle (CT) pour établir le RICT
 - Coordonnateur SPS pour établir le PGCSPS



2.2 – Mise en œuvre du projet

Préparation du dossier de consultation à compléter avec :

- Planning
- Plans
- CCAP / CCTP
- Diagnostics (DAAT / plomb...)
- Pièces à fournir :
 - Règlement de consultation
 - Acte d'engagement (valide l'accord de respecter le DCE)
 - Annexes (pénalités de retard, réunions de chantier...)
 - Avis d'appel à la concurrence pour un marché public
 - Règlement de consultation



2.2 – Mise en œuvre du projet

Préparation du dossier de consultation à compléter avec :

- Planning
- Plans
- CCAP / CCTP
- Diagnostics (DAAT / plomb...)
- Pièces à fournir :
 - Règlement de consultation
 - Acte d'engagement (valide l'accord de respecter le DCE)
 - Annexes (pénalités de retard, réunions de chantier...)
 - Avis d'appel à la concurrence pour un marché public
 - Règlement de consultation

2.3 – Consultation des entreprises

- Sur appel d'offre
- Sur consultation
- Visite du chantier impérative
- Date de remise des offres

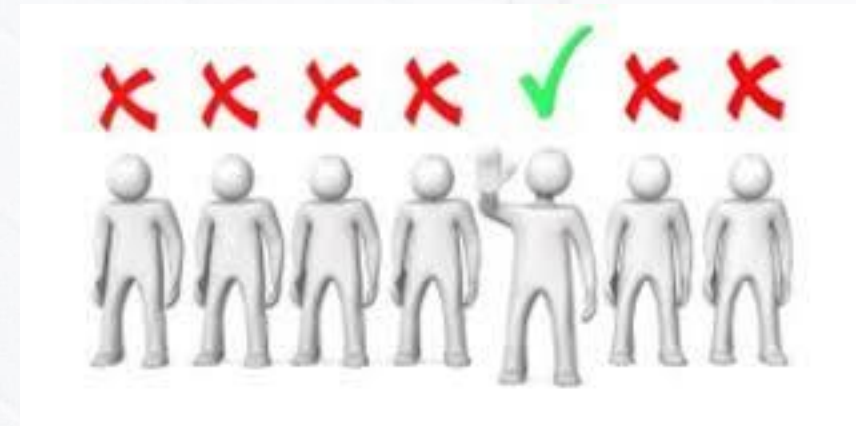
- Quelques conseils :
 - Faire appel à votre réseau et au « bouche à oreille »
 - Vérifier l'immatriculation et solvabilité de l'entreprise
 - Contrôler les labels et certification
 - Vérifier les avis « google »
 - Contrôler les assurances (décennales, RCP...)
 - Demander des références



2.3 – Consultation des entreprises

Choix des entreprises :

- Dépouillement des offres avec le MOE
- Avis des bureaux d'études
- Ajustement des offres
- Négociation
- Sélection des entreprises à la charge du maître d'ouvrage (MDB)



2.3 – Consultation des entreprises

Passation des marchés :

- Signature des marchés de travaux à la charge du maître d'ouvrage
- DCE, PGC et actes d'engagements signés par chaque entreprise
- Collecter tous les documents de chaque entreprise :
 - attestation d'assurance RCP et décennales
 - accord de sous-traitance
 - cotisation URSSAF à jour
 - certificat de régularité fiscale
 - certificat de qualification



PAS DE SIGNATURE DE MARCHÉ AVANT ACQUISITION DU BÂTIMENT

2.4 – Exécution du chantier

- Souscription assurance chantier (CNR / TRC/ PNO/ DO) par le maître d'ouvrage (MO)
- Déclaration d'ouverture de chantier : MOE ou MO
- Constat d'huissier : MO
- Réunion de début de chantier
- Mise en place panneau de chantier : MOE ou MO
- Intervention coordonnateur SPS pour mise en place du PPSPS



2.4 – Exécution du chantier

Suivi des travaux :

- Réunions de chantier : MOE, présence du MO impérative
- Validation des plans d'exécution
- Suivi du planning de chaque intervenant
- Intervention du bureau d'étude (si nécessaire) : MOE
- Intervention du bureau de contrôle technique : MOE
- Intervention du coordonnateur SPS : MOE / MO
- Édition des situations d'avancement et de paiement : MOE / MO



2.5 – Réception du chantier

Réception des travaux et gestion des réserves :

- Convocations écrites aux entreprises : MOE
- Réception des travaux : MOE et présence du MO impérative
- Édition du PV de réception et listing des réserves : MOE
- Suivi des réserves : MOE
- Remise des DOE par les entreprises : MOE
- Remise du RFCT : CT
- Remise du DIUO : SPS



2.5 – Réception du chantier

Livraison du chantier aux clients :

- Convocation des clients : MO
- Livraison des travaux (privatif) : MOE et MO
- Édition PV de réception : MOE
- Levée des réserves (privatives) : MOE et MO
- Gestion des retenues de garantie financière : MO



2.5 – Réception du chantier

Clôture du dossier :

- Attestation de conformité à déposer en mairie : MOE
- DAACT à déposer en mairie dans les 90 jours après l'achèvement des travaux : MOE
- Transmission des DOE aux clients : MOE ou MO
- Constituer le dossier « assurance » : MO
- Gestion des retenues de garantie financière : MO
- Gestion des interventions au titre de la garantie de parfait achèvement et de bon fonctionnement : MOE / MO

▶ 3 – LA TVA



3 – Qui doit appliquer le taux de TVA réduite

- Toutes les entreprises de travaux
 - En fonction de la nature des travaux
- Maître d'œuvre
 - Au prorata des taux sur le montant du marché
 - Y compris le bureau d'étude si cette prestation est faite par le MOE
- Sont exclus
 - Les bureaux d'études (si contrat spécifique hors MOE)
 - Tous les autres intervenants



Communiquer le formulaire Cerfa 13947-05 à tous les prestataires



3 – TVA à 20% / remise à l'état neuf



- Vente soumise à TVA de 20%
- Si création de plus de 10% de surface de plancher
- Si les travaux portent sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf :
 - Soit la majorité des fondations
 - Soit la majorité des éléments de hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage
 - Soit la majorité de la consistance des façades (hors ravèlement)
 - Soit l'ensemble des éléments de second œuvre dans une proportion au moins égale aux deux tiers pour chacun d'eux

Attention, si l'immeuble est impropre à son usage (démolition partielle, arrêté de péril...), il peut être considéré comme terrain à bâtir.

3 – TVA à 20% / remise à l'état neuf

- Sont considérés comme éléments de second œuvre :
 - Les planchers non porteurs
 - Les huisseries extérieures
 - Les cloisons intérieures
 - Les installations sanitaires et de plomberie
 - Les installations électriques
 - Le système de chauffage
- Ce sont chacun des six lots qui doivent être rendus à l'état neuf dans une proportion au moins égale aux deux tiers



Si l'immeuble ne comporte pas de planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage, même si tous les autres éléments de second œuvre sont rendus à l'état neuf dans la proportion d'au moins un tiers, un taux de TVA réduit sera applicable

LES CHARDONS – ARC 1800



LE REPLATET – BOURG SAINT MAURICE



LEXIQUE



IMMERIALYS

| | |
|--------|---|
| BET | Bureau Etudes |
| CCAP | Cahier des Charges Administratives Particulières |
| DCE | Dossier de Consultation des Entreprises |
| DIUO | Dossier d'Intervention Ulérieure sur Ouvrage |
| DO | Domage Ouvrage |
| DOE | Dossier des Ouvrages Exécutés |
| DPE | Diagnostic de Performance Énergétique |
| DTU | Documents Techniques Unifiés |
| ECS | Eau Chaude Sanitaire |
| EF | Eau Froide |
| EP | Eau Pluviale |
| EU | Eau Usée |
| EV | Eau Vanne |
| GO | Gros Œuvre |
| IARD | Incendie Accident et Risque Divers |
| MO | Maître d'Ouvrage |
| MOE | Maître d'Œuvre |
| NF | Norme Française |
| PGCSPS | Plan Général de Coordination pour la Sécurité et Protection de la Santé |
| RC | Responsabilité Civile |
| RFCT | Rapport Final de Contrôle Technique |
| RICT | Rapport Initial de Contrôle Technique |
| RT | Règlementation |
| SPS | Sécurité Protection de la Santé |
| VIR | Vente d'Immeuble à Rénover |
| VMC | Ventilation Mécanique Contrôlée |



IMMERIALYS

**MERCI DE
VOTRE
ATTENTION**

