

Charte d'engagements pour Maîtres d'Ouvrages



**Communauté d'Agglomération de
Forbach
110 rue des Moulins
57600 FORBACH
03 87 85 55 00
www.agglo-forbach.fr**

La présente charte est proposée par la Communauté d'Agglomération de Forbach Porte de France, structure porteuse de l'Espace Rénovation Habitat.

PREAMBULE

L'Union Européenne est reconnue comme étant le troisième émetteur mondial de gaz à effet de serre derrière la Chine et les Etats-Unis. Elle a pris l'engagement d'infléchir d'au moins 40% d'ici à 2030 ses émissions par rapport à leur niveau de 1990, et projette une baisse d'au moins 80% à l'horizon 2050.

Représentant 44% de la consommation énergétique du pays, le secteur du bâtiment constitue le principal gisement d'économies possibles. Le gouvernement se fixe comme objectif la rénovation de 500 000 logements par an à compter de 2017, dont au moins la moitié occupés par des ménages aux revenus modestes, visant ainsi une baisse de 15% de la précarité énergétique d'ici 2020.

Etant Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte, la Communauté d'Agglomération Forbach de Porte de France s'inscrit dans cette dynamique en la prolongeant à travers la mise en œuvre d'un Espace Rénovation Habitat, et faciliter ainsi le passage à l'acte des particuliers résidant sur son territoire.

Avec une majorité de logements construits avant la première réglementation thermique entrée en vigueur en 1975, le territoire comprend un parc immobilier globalement ancien et énergivore.

L'Espace Rénovation Habitat a pour objectifs de :

- mobiliser les structures et les acteurs publics et privés pour atteindre les objectifs de rénovation énergétique des logements du territoire en cohérence avec les objectifs nationaux ;
- stimuler la demande en travaux de rénovation des particuliers et faciliter leur passage à l'acte ;
- contribuer à la structuration de l'offre des professionnels du bâtiment et à leur qualification dans le cadre du déploiement du signe RGE (reconnu garant de l'environnement) ;
- engager le secteur bancaire et mobiliser les financements publics et les mécanismes de marché (CEE, etc.) pour proposer une offre de financement adéquate.

Article 1 : Objet de la charte

Par la signature de cette présente charte, les maîtres d'ouvrage sont invités à respecter leurs engagements décrits ci-dessous, leurs droits, mais aussi leurs devoirs décrits dans la norme Afnor NF P03-001, cahier des clauses administratives générales applicables aux travaux de bâtiment faisant l'objet de marchés privés.

Article 2 : Entrée en vigueur et durée de la charte

La présente charte est valable à compter du jour de sa signature jusqu'au terme des 2 années de suivi de consommation post-travaux, soit 2 ans à compter du jour de la signature du procès-verbal de réception. Cette charte doit être signée avant la date de commencement des travaux, telle que défini dans le devis.

Article 3 : Les droits et devoirs des maîtres d'ouvrages avant les travaux

1. Choix d'une offre de service

Une fois la présente charte signée, le maître d'ouvrage s'engage à respecter l'intervention du/des organisme(s) de l'offre de service qu'il aura éventuellement choisi. Les offres de services sont au nombre de quatre :

- 1) L'usager fait réaliser par un bureau d'études thermiques partenaire de l'Espace Rénovation Habitat ou un prestataire externe un audit énergétique ;
- 2) En plus de l'audit énergétique, il demande l'intervention d'un Maître d'œuvre en raison de la complexité des travaux à gérer ;
- 3) En plus de l'audit énergétique, il souhaite faire contrôler les travaux par un bureau de test d'étanchéité à l'air ; Le test est utile dans le cas d'un remplacement de menuiseries et lorsque des ouvertures sont créées pour le passage de gaines, de tuyaux et de câbles ;
- 4) En plus de l'audit énergétique, il demande l'intervention d'un Maître d'œuvre et fait contrôler les travaux par un bureau de test d'étanchéité à l'air ;

2. Des outils d'aide à la décision

Dans le but d'aider le particulier dans son choix d'offre, il lui sera proposé un diagnostic financier présenté par le conseiller rénovation. Un diagnostic financier est un outil évaluant les capacités financières de l'usager à investir dans un projet de rénovation.

Ce diagnostic est accompagné d'une évaluation architecturale du bâtiment, d'une évaluation du bien immobilier et d'une étude énergétique. Pour ce faire, l'usager sera convié d'accepter la visite du conseiller rénovation dans son logement.

3. Recours obligatoire à des professionnels qualifiés

Un maître d'œuvre pour l'établissement des plans et le contrôle des travaux en cas de construction ou de rénovation importante (ex : qui touche à la stabilité du bâtiment). Dans le cas où le maître de l'ouvrage ne fait pas appel à une maîtrise d'œuvre, en cas de dommage, la responsabilité du maître d'ouvrage peut être engagée, dès lors que l'assistance d'un architecte aurait pu éviter la survenance de celui-ci.

Un ou plusieurs entrepreneur(s) professionnel(s) pour la réalisation des travaux. Il peut s'agir soit d'une entreprise générale compétente pour une rénovation globale, ou des corps de métiers spécialisés dans leur domaine de compétence. Les intervenants doivent être qualifiés Reconnu Garant de l'Environnement (RGE).

4. Respect des règles urbanistiques et administratives

Le maître d'ouvrage, même s'il est assisté d'un maître d'œuvre, assume la responsabilité de la faisabilité des travaux envisagés, de l'introduction du permis de construire ou de la déclaration préalable des travaux, son obtention et le respect de celui-ci et des règles fixées.

5. Fixation du budget et des moyens financiers suffisants

Le maître d'ouvrage doit s'assurer qu'il dispose de moyens suffisants qui lui permettront de payer les travaux, les frais et éventuellement les imprévus. Il est responsable de l'octroi éventuel d'aides (ex : financement, prêt familial, primes...) dont il pourrait bénéficier. Tout au long des travaux, il devra veiller à respecter son budget, et ainsi pouvoir assurer le paiement des factures, suivant les stipulations du contrat.

6. Responsabilité du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage « commande » les travaux et devra assumer les conséquences de ses choix (corps de métier, gros œuvre, parachèvement, ...) et prendre les décisions qui s'imposent en temps utiles pour ne pas retarder la bonne exécution du contrat.

7. Le devis

Le devis est considéré d'un point de vue juridique comme une offre de contrat. À ce titre, il engage fermement le professionnel et le maître de l'ouvrage de manière très précise concernant l'étendue des travaux, leur coût, les délais prévus, etc.

Le consommateur n'est pas obligé de confier l'exécution des travaux au professionnel qui a établi le devis. Le devis n'engage le client qu'à partir du moment où il a exprimé sa volonté de faire exécuter les travaux, par une signature au bas du devis.

Il est recommandé au Maître d'Ouvrage d'exiger aux entrepreneurs en complément du devis les Conditions Générales d'Interventions précisant de manière détaillée les conditions dans lesquelles les artisans interviendront sur le chantier. Dans le cas où la réalisation d'un test d'infiltrométrie est demandée par le Maître d'Ouvrage, il devra vérifier que les conditions d'intervention des artisans suite au test d'infiltrométrie soient rédigées, et qu'ils ont pour obligation de réparer les défauts éventuels le cas échéant.

Article 4 : Les droits et devoirs des maîtres d'ouvrages pendant les travaux

1. Accès au logement

Le maître d'ouvrage doit permettre l'accès aux lieux en vue de la bonne exécution du travail par l'entrepreneur. Avant le début du chantier, voire la fixation du prix, il est prudent de prévoir (et le spécifier par écrit), que l'entrepreneur visite le chantier afin qu'il puisse relever les éventuels obstacles et les aménagements à prévoir.

2. Ne pas interférer dans le travail des professionnels

Le maître d'ouvrage doit permettre aux professionnels d'exécuter le travail convenu suivant la réglementation et les règles de l'art. Il peut exprimer son point de vue, sans toutefois interférer dans la bonne exécution du travail. Ainsi, il commet une faute, et assume en conséquence l'éventuel dommage, en cas d'exécution matérielle de sa part ou d'instructions données sans ou contre l'avis de son maître d'œuvre.

3. En cas de dommages aux tiers

Suivant certaines conditions, le maître d'ouvrage peut voir sa responsabilité civile engagée en sa qualité de propriétaire (article 1386 du code civil), de gardien d'une chose viciée (article 1384 du code civil), ou encore à la suite de troubles causés au voisinage (article 544 du code civil).

4. Choix et qualité des fournitures

L'entrepreneur est responsable de la fourniture des matériaux et de leur mise en œuvre. En conséquence, à moins de prescription contraire des documents particuliers du marché, le maître de l'ouvrage ne peut imposer à l'entrepreneur de s'approvisionner en matériaux et fournitures à des fournisseurs qu'il désigne, ni imposer l'emploi de matériaux et fournitures lui appartenant.

Article 5 : Les droits et devoirs des maîtres d'ouvrages à la réception des travaux

1. Procéder à la réception

Lorsque les travaux sont réalisés, le maître d'ouvrage devra procéder à une double réception : (1) une réception provisoire qui constate l'achèvement des travaux, éventuellement avec des remarques et réserves (2) une réception définitive qui constate la levée des réserves et remarques. La réception provisoire emporte agrément de l'ouvrage de sorte que le maître d'ouvrage ne pourra plus invoquer que:

- les vices et inachèvements apparents relevés lors de la réception provisoire ;
- les défauts cachés s'étant manifestés ultérieurement ;
- les vices susceptibles de mettre en jeu la responsabilité décennale.

A la réception des travaux, il sera demandé à l'usager de remplir un questionnaire de satisfaction évaluant les qualités de prestation de l'Espace Rénovation Habitat.

2. Paiement du solde

Suivant les stipulations du contrat, les factures sont généralement émises et payées au fur et à mesure de l'avancement des travaux. La réception provisoire ouvre le paiement du solde du prix. En cas de défaut, le maître de l'ouvrage peut invoquer l'exception d'inexécution, en refusant de payer le solde. Il est également possible que l'entrepreneur refuse de poursuivre l'exécution de son travail en cas de non paiement. Il convient donc d'être prudent et le cas échéant se faire conseiller pour éviter un blocage.

3. En conclusion

Les obligations et les responsabilités qui pèsent sur le maître d'ouvrage sont importantes et ne doivent pas être négligées. Il existe des assurances spécifiques, telle que l'assurance dommage-ouvrage en cas de travaux lourds ou complexes qui peuvent s'avérer très utiles. L'établissement de conventions claires et la rédaction de procès-verbaux de réunions sont également recommandés.

Article 6 : Le suivi post-travaux

Dans les deux mois suivants la signature du Procès-Verbal de réception des travaux définitifs, le maître d'ouvrage s'engage à participer à une session d'information organisée par le Conseiller Info Energie sur le thème des éco-gestes.

Durant les deux années suivant la réception du chantier, le maître d'ouvrage s'engage à fournir au conseiller rénovation soit les relevés des compteurs, soit les factures d'énergies à une fréquence hebdomadaire, bimensuelle ou mensuelle afin de contrôler la qualité des travaux mis en œuvre. Au terme de ces deux années, il lui sera suggéré de compléter une deuxième fiche de satisfaction qui intégrera l'effet d'usure des équipements et matériaux.

Article 7 : Rupture de la charte

En cas de non-respect de cette présente charte, le particulier ne pourra plus prétendre aux services de l'Espace Rénovation Habitat