

Mise à jour Février 2019
Fiche réalisée par l'ALEC
Lyon et HESPUL

Les acteurs du projet

▲ Le maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage est la personne pour laquelle l'ouvrage est construit ou rénové. C'est un « client » particulier, puisqu'il effectue une commande mais que certaines obligations lui reviennent de fait, comme par exemple :

- le choix du maître d'œuvre, du constructeur, du courtier, etc.
- le choix des entreprises
- le respect de la réglementation thermique, des normes de sécurité, etc.

Premier maillon de la chaîne du projet de construction, il doit avoir conscience que la précision, la clarté, l'ambition de sa commande et la bonne adéquation avec son budget seront à l'origine de la qualité de l'ouvrage réalisé.

▲ Le maître d'œuvre

Le maître d'œuvre est la personne garante de la bonne réalisation du projet.

Ce peut être :

- le maître d'ouvrage directement s'il décide de s'occuper de l'ensemble du projet de sa conception à sa réalisation
- un architecte, un bureau d'étude thermique ou une entreprise générale spécialisée dans la maîtrise d'œuvre qui pourra, selon les besoins, s'occuper des phases de conception (études préalables, programmation, conception technique et artistique, dépôt du permis de construire...) et souvent assurer l'organisation et le suivi du chantier.

Dans le cas des entreprises générales, il convient de vérifier qu'elles sont en mesure d'apporter les mêmes garanties techniques et de responsabilité qu'un architecte.

▲ L'architecte

L'architecte dispose d'un diplôme reconnu par l'état. Sa responsabilité peut être engagée à n'importe quelle étape du projet. Il est la plupart du temps solidaire, en termes de responsabilité, des autres acteurs du projet qu'il coordonne.

L'architecte peut se voir confier plusieurs types de missions :

- **Une mission complète**, de la conception de l'ouvrage à la direction et réception du chantier. Fil conducteur, il coordonne, anime et dirige l'ensemble du projet.
- **Une mission d'étude de projet**, où l'architecte aura à charge la conception technique du projet, et réalisera la demande de permis de construire. Le maître d'ouvrage a ensuite libre choix de prendre personnellement en main la phase de consultation des entreprises et de réalisation de l'ouvrage. Il peut faire appel à un constructeur.
- **Une mission de demande de permis de construire**, obligatoire pour les projets d'une surface hors d'œuvre nette supérieure à 170 m².

▲ Le contractant général

Le contractant général propose à son client **une offre clé en main** qui décrit ses prestations et l'engage sur le coût et la date de livraison des travaux. Ce mode de contractualisation peut offrir un avantage tarifaire qui s'explique par les liens commerciaux entre les entreprises et le contractant qui est un "apporteur d'affaires" aux entreprises avec qui il contracte. Le contractant général peut être une entreprise générale, un maître d'œuvre, ou un architecte.

Dans le cas du neuf, on parle de constructeur en maison individuelle. Il peut intervenir dès le début du projet ou parfois après la conception réalisée par un architecte. Il propose le plus souvent des modèles standardisés (la personnalisation du projet est souvent possible mais il reste à savoir à quel prix).

Remarque :

Les interfaces techniques entre les différents corps d'état constituent un point de vigilance important.

Elles doivent être bien clarifiées avant le début des travaux.

Elles pourront être définies contractuellement.

Différents type de relations peuvent exister entre les acteurs : sous-traitance, contrat, groupement, intermédiation...

Les liens contractuels (ou informels) qui peuvent exister entre les acteurs de le projet doivent être clairement mentionné au maître d'ouvrage afin qu'il choisisse le bon interlocuteur.

S'adresser à un professionnel lié avec un fournisseur d'énergie ou de matériaux présente le risque évident de se voir proposer des solutions restreintes qui ne seront pas forcément en adéquation avec les besoins réels du client.

▲ Le bureau d'études thermiques

Le bureau d'études peut se voir confier différentes missions :

- Calcul thermique réglementaire obligatoire pour les constructions neuves (RT 2012). Le calcul thermique réglementaire du bureau d'études thermiques vérifie et valide la prise en compte de l'approche bioclimatique du projet, on parle de calcul du "Bbio". Notons que certains cabinets d'architecte ont internalisé la compétence et peuvent réaliser ce calcul thermique.
- Conception / dimensionnement des équipements de chauffage, ventilation, climatisation
- Optimisation énergétique du bâtiment en termes de conception (géométrie, ponts thermiques, surfaces vitrées), de technique d'isolation, de choix des matériaux et des équipements.
- Maîtrise d'œuvre (mission conception et/ou mission suivi de travaux) du projet s'il en a les compétences et les assurances, ce qui peut être pertinent s'il s'agit d'une rénovation thermique.

RGE

A partir du 1^{er} Janvier 2015, pour bénéficier des aides publiques de l'Etat, il faut avoir recours à des prestataires possédant la mention «Reconnu Garant de l'Environnement »

▲ Le courtier en travaux

Il propose d'aider le maître d'ouvrage à trouver et sélectionner des entreprises, qui le rémunèrent en fonction des marchés obtenus. Il n'est donc **pas indépendant**. C'est un intermédiaire. Cette mission n'engage aucune responsabilité en termes de maîtrise d'œuvre, de calcul thermique et de bon achèvement des travaux.

▲ Les entreprises

Elles ont pour objectif **de réaliser le projet** tel qu'il a été souhaité par le maître d'ouvrage et conçu par le maître d'œuvre. Elles **peuvent et doivent** apporter conseil et expertise dans leur spécialité. Fortement engagées en termes de responsabilité, il est primordial de veiller à ce qu'elles contractent les assurances nécessaires. Il peut s'agir d'assurance décennale ou de responsabilité civile professionnelle.

Au-delà de l'affinité, des références, du prix, qui peuvent permettre d'effectuer un choix entre plusieurs entreprises, il existe différents labels qui délivrent des mentions « RGE. » Pour en savoir plus, consultez le guide ADEME [« Choisir un professionnel RGE »](#).

Certaines entreprises s'organisent en groupement pour proposer une offre globale assurant ainsi la coordination entre les différents corps d'état.

▲ L'opérateur en infiltrométrie

Lorsque cela est nécessaire, il réalise le test d'étanchéité à l'air en fin et/ou en cours de chantier. Il dispose d'une certification nationale. Il doit être indépendant vis-à-vis des autres acteurs du projet.

- Pour trouver un opérateur autorisé, suivre le lien suivant ou consulter le site Qualibat :
- [Liste des opérateurs](#)

▲ Le diagnostiqueur de performance énergétique (DPE)

Il réalise le diagnostic de performance énergétique du logement qui est obligatoire pour tous les logements neufs vendus ou mis à la location. Il doit avoir un agrément et doit être indépendant vis-à-vis des autres acteurs du projet.

▲ L'Espace Info Energie (EIE)

L'Espace Info Energie fournit un premier conseil neutre gratuit et utile avant de s'orienter vers une prestation payante.

Financé par des fonds publics, il est indépendant de tout fournisseur d'énergie, des fabricants et entreprises. Sa mission est de l'ordre du conseil et il ne peut faire de maîtrise d'œuvre. Il peut établir un diagnostic thermique sommaire (non réglementaire) donner une information sur les aides financières mobilisables, hiérarchiser des actions (isolation, changement de mode de chauffage, optimisation de la régulation, etc.).

Les CAUE effectuent la même mission sous l'angle de l'architecture et les ADIL sous l'angle des questions juridiques.

Les DPE sont souvent décriés car :

- le moteur de calcul n'est pas adapté à l'ancien, et ne prend en compte que le chauffage et l'eau chaude
- les diagnostiqueurs n'ont pas nécessairement de compétences en thermique du bâtiment.

Des bureaux thermiques qui réalisent des études thermiques et des diagnostics de qualité peuvent parfois produire aussi un DPE.

▲ Quels contrats ?

Plusieurs situations sont possibles selon l'étendue de la mission que vous confiez à votre constructeur ou entrepreneur. A chacune correspond un cadre juridique précis qui détermine votre rôle, vos garanties, vos droits et obligations, ainsi que ceux du constructeur ou de l'entrepreneur:

- Si vous faites appel à un constructeur qui fournit le plan et se charge de la construction, il s'agit d'un « contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan »
- Si vous fournissez le plan et qu'une entreprise se charge de la construction dans son ensemble il s'agit d'un « contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan »
- Si plusieurs entreprises interviennent pour la construction, mais une entreprise principale se charge au moins des travaux de gros-œuvre, de mise hors d'eau et hors d'air (des murs, de la toiture, de la pose des huisseries et des vitres) : vous signez avec elle un « contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan », et avec chacun des corps de métier qui interviennent après la mise hors d'air un « contrat d'entreprise » pour chaque prestation (plomberie, électricité ou chauffage, par exemple).
- Si plusieurs entreprises interviennent pour la construction et qu'aucune ne se charge à elle seule des travaux de gros-œuvre, de hors d'eau et hors d'air (des murs, de la toiture, de la pose des huisseries et de vitres) : vous signez un « contrat d'entreprise » lot par lot avec chaque corps de métier (maçon, couvreur, plombier, électricien, etc.) : pour une tâche déterminée et partielle.
- Si un maître d'œuvre ou un architecte se charge de la coordination des travaux, vous signez un « contrat de maîtrise d'œuvre » ou un « contrat d'architecte ».

Des crédits ou des solutions de financement peuvent être proposés avec la réalisation de travaux.

Il existe des prêts à taux zéro de l'Etat et des prêts spéciaux financés par « le livret développement durable ».

Il est donc pertinent de se poser la question de ce qu'apporte un prêt effectué par un fournisseur d'énergie ou une autre société.

▲ Responsabilités, Contrat et Garantie

Dans un projet de construction ou de réhabilitation, il est nécessaire de définir les responsabilités de chacun des acteurs. Celles-ci sont garanties par la souscription à une assurance et/ou la signature de contrat.

▲ La responsabilité civile professionnelle

C'est le minimum à vérifier en toutes circonstances. Elle est reconnue pour les dommages d'ordre corporel, matériel ou immatériel. Elle assure contre les conséquences de fautes causant préjudice à un tiers : faute, erreur, omission ou négligence commises dans l'exercice d'une activité, vice de conception des ouvrages et travaux, vice de réalisation ou de montage des ouvrages...

▲ La garantie décennale

Elle assure pendant 10 ans la garantie des dommages qui menacent la stabilité de l'ouvrage ou qui le rendent impropre à sa destination. Elle peut s'appliquer à certains travaux de réhabilitation comme les travaux d'étanchéité, de structure...

▲ La garantie de parfait achèvement des travaux

La personne tenue de la garantie est celle avec laquelle vous avez passé un marché ou un contrat. Elle porte sur deux catégories de désordres :

- les désordres apparents lors de la réception, à condition qu'ils aient fait l'objet de réserves mentionnées au procès-verbal de réception
- les désordres révélés dans l'année de la réception, à condition qu'ils aient été signalés par le maître d'ouvrage par voie de notification écrite.

Attention : il existe des garanties et assurances obligatoires (décennale, dommage ouvrage,...) et d'autres, non décrites ici, qui peuvent les compléter:

- la multirisque habitation (pour les autres dommages non couverts par la décennale),
- la police incendie,
- l'assurance contre les intempéries,...

Tout cela est fixé au préalable dans le contrat que vous passez avec les intervenants sur votre chantier.

Il conviendra de vérifier que votre interlocuteur est bien assuré pour les différentes garanties évoquées.

▲ L'assurance dommage ouvrage

Elle est obligatoire en projet neuf même si le défaut de souscription n'est pas sanctionné pénalement. Elle a pour objet de couvrir uniquement les problèmes qui rendent l'ouvrage instable ou impropre à sa destination. Elle prend effet dès l'expiration de la garantie de parfait achèvement, 1 an après réception des travaux. Elle peut garantir les désordres de nature décennale survenus avant travaux. Elle offre surtout l'avantage de vous couvrir avant qu'un responsable soit désigné responsable et puisse avoir recours à son assurance décennale.

▲ Les contrats réglementés pour les constructeurs de maison individuelle :

Le contrat de construction de maison individuelle doit comporter la désignation du terrain, la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment, le prix forfaitaire, le coût des travaux dont vous vous réservez l'exécution, la référence de l'assurance dommage ouvrage.

▲ La garantie biennale (ou de bon fonctionnement) :

La garantie biennale couvre le bon fonctionnement des éléments d'équipement hors gros œuvre (chaudières, canalisations, robinetterie, volets etc.).

Dans le neuf ou en rénovation, la performance thermique est rarement prise en compte dans les assurances ou garanties citées ci-dessus. Si c'est le cas, il s'agit, le plus souvent, d'une « garantie erreur thermique ». Cette dernière est une garantie de mise en œuvre d'équipements permettant l'obtention d'une classe énergétique : passer d'une étiquette E à une Etiquette C en rénovation, construire un logement neuf en étiquette A. Cette garantie n'apporte aucune assurance sur la consommation d'énergie qui dépendra du comportement de l'utilisateur, du rendement des équipements de production de chaleur et de ventilation.

Il convient de vérifier avec chaque contractant qu'il possède bien les assurances requises qui vous permettent de bénéficier des différentes garanties que vous aurez choisies.

Bien souvent en réhabilitation, lorsqu'on traite directement avec une entreprise, sur un petit marché, c'est le devis qui vaut pour contrat d'engagement !

Si le chantier est important, il conviendra de signer un marché de travaux.