

Éclat

La lettre d'information • n°61 •

septembre 2017

EDITO

Souvent, dans ces colonnes, nous aimons à rappeler notre attachement à l'importance de la notion de filière et par là même à la qualité du nécessaire partenariat entre l'ensemble des intervenants au chantier.

Aujourd'hui, avec le développement des outils numériques, et la potentielle « ubérisation » qui peut en découler, le risque est grand de voir les pratiques dériver vers la pêche aux devis et la recherche du prix le plus bas. Dans la partie qui se jouera alors, aucun des acteurs, y compris les donneurs d'ordre, n'en sortira gagnant. D'où la nécessité d'avancer groupés.

Aussi, avec son Club Partenaires, GESTES s'est rapproché de la plateforme numérique Batiref, pour permettre la valorisation des entreprises reconnues pour leur savoir-faire, leur professionnalisme et le respect de leurs obligations réglementaires.

La mise en place de cette démarche s'est faite avec le souci d'axer l'entrée dans ce modèle sur la recherche de la maîtrise de l'e-réputation. Et dans ce contexte, les maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre, eux aussi maillons incontournables de la filière, ont un double rôle à jouer.

Ils ont d'abord le rôle de choisir une entreprise pour la qualité de ses prestations et des services qu'elle propose, et non pas simplement parce que le prix de son devis est le plus bas. En ce sens, avec Batiref, le client dispose d'éléments lui permettant ce choix du mieux-disant.

Ils ont ensuite un second rôle, celui de participer à la reconnaissance des entreprises en émettant des avis sur leur professionnalisme et leur savoir-faire qui leur donneront de la légitimité et de la crédibilité. Alors la boucle sera bouclée et tous les acteurs de la filière travailleront ensemble au renforcement de la qualité sur les chantiers.



© Fotolia - Tsuboya

Risque amiante : les donneurs d'ordre sont aussi concernés

La réglementation concernant l'amiante a fortement évolué ces dernières années. Elle renforce l'obligation de réduire l'exposition au niveau le plus bas possible, que ce soit l'exposition professionnelle des salariés, l'exposition passive de la population ou la pollution de l'environnement.

Et les donneurs d'ordre ont également leur rôle à jouer. Ainsi, avant tous travaux ou interventions impliquant le personnel d'entreprises extérieures, ils doivent faire réaliser une recherche d'amiante. Ce sont eux qui portent la responsabilité de rechercher la présence du matériau, d'évaluer les risques, d'informer les intervenants et les occupants et d'organiser la prévention des risques liés.

Amiante, dangers et risques

Roche fibreuse qui existe en plusieurs variétés, l'amiante a connu ses heures de gloire dans l'industrie de la construction de 1930 à 1980, pour sa résistance au feu et sa capacité isolante. En

effet, ce matériau a beaucoup servi à l'isolation thermique, l'ignifugation et le contrôle acoustique des bâtiments industriels et des édifices publics. On peut également en retrouver dans les matériaux isolants

ou les joints d'étanchéité des chaudières, des fours, des chauffe-eau, des appareils frigorifiques, des cheminées, des tuyaux de vapeur et d'eau chaude. Plusieurs produits utilisés dans la construction peuvent en



Risque amiante : les donneurs d'ordre sont aussi concernés

contenir : stuc, plâtre, mastic, colle, canalisation souterraine, papier de construction, feutre de toiture, recouvrement de sol (tuile et prélat), carreaux acoustiques de plafond, fils et câbles électriques, etc.

L'amiante entre dans l'organisme principalement par les voies respiratoires. Les fibres respirables d'amiante sont invisibles à l'œil nu, en moyenne, une fibre d'amiante est de 200 à 500 fois plus petite qu'un cheveu humain. Les fibres respirables réussissent à traverser toutes les barrières de défense du système respiratoire pour aller se loger dans les alvéoles des poumons. Lorsqu'une personne respire des fibres d'amiante, plus le nombre de fibres inhalées est grand, plus la période d'exposition est longue, plus le risque pour la santé est important. Les principales maladies découlant d'une exposition aux poussières d'amiante sont l'amiantose, le cancer du poumon et le mésothéliome.

L'amiante risque d'être dangereux pour la santé lorsque des fibres se détachent des matériaux et se dispersent dans l'air ambiant. Cela peut se produire lorsqu'il y a détérioration d'un matériau (usure, accident comme par exemple un dégât d'eau) mais surtout lors de travaux d'entretien, de réparation, de construction ou de démolition qui peuvent générer des concentrations importantes de fibres dans l'air. La toxicité diffère d'un type d'amiante à l'autre. De plus, l'exposition aux fibres d'amiante sera plus ou moins importante selon, entre autres, la friabilité du matériau contenant de l'amiante (MCA) et le type de travaux exécutés. On parle de MCA friable et de MCA non friable. Un MCA friable est un matériau qui peut être émiétté, pulvérisé ou réduit en poudre manuellement lorsqu'il est sec ou qui

est déjà émiétté, pulvérisé ou réduit en poudre. Le flocage sur les poutres d'un bâtiment, le plâtre, l'isolant d'un tuyau (calorifugeage) sont considérés comme des MCA friables. Plus les MCA sont friables, plus les fibres peuvent se détacher facilement et se propager dans l'air ambiant. Les MCA non friables (ex. : tuile de recouvrement de sol, carreau acoustique de plafond, canalisation, etc.) ne présentent généralement pas de danger à moins qu'ils ne soient découpés, sciés, profilés ou percés.

Le repérage, une obligation légale

La loi travail, adoptée durant l'été 2016, a instauré une obligation de repérage de l'amiante avant travaux. Un décret, publié le 10 mai 2017 au Journal Officiel, a précisé le champ d'application de cette obligation et les mesures de protection à mettre en œuvre lorsque ce repérage n'est pas possible.

Selon la loi, le donneur d'ordre, le maître d'ouvrage ou le propriétaire d'immeubles, d'équipements, de matériels ou d'articles doit faire rechercher la présence d'amiante avant toute opération comportant des risques d'exposition des travailleurs à l'amiante. Sont concernés les immeubles bâtis, les autres immeubles tels que terrains, ouvrages de génie civil et infrastructures de transport, les matériels roulants ferroviaires et autres matériels roulants de transport, les navires, bateaux et autres engins flottants, les aéronefs et les installations, structures ou équipements concourant à la réalisation ou la mise en œuvre d'une activité.

Des arrêtés préciseront, pour chacun de ces six domaines, les principes d'application du repérage de l'amiante tels que les modalités techniques et



© FFB - Magali Combes

les méthodes d'analyse des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante, les documents de traçabilité et de cartographie disponibles et les qualifications et moyens de l'opérateur de repérage.

Les dispositions du décret n'entreront en vigueur, pour chaque domaine d'application, qu'à la publication de l'arrêté le concernant, et au plus tard le 1^{er} octobre 2018. Dans l'attente, le repérage avant travaux de l'amiante demeure exigé sur la base de l'article R. 4412-97 dans sa version issue du décret du 4 mai 2012 et des principes généraux de prévention.

La recherche d'amiante est une obligation à la charge du donneur d'ordre, qui doit ainsi organiser la prévention du risque amiante avant l'intervention des entreprises. Pour satisfaire à cette obligation, il est recommandé de faire appel à un opérateur de repérage certifié, qui réalisera un RAT (Repérage Avant Travaux). Celui-ci

doit garantir la recherche exhaustive des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante dans tous les éléments concernés par les travaux y compris ceux qui ne sont pas visibles. Le périmètre et l'étendue des repérages doivent coïncider avec le périmètre et l'étendue des opérations envisagées. Un mauvais état de conservation peut conduire à réorienter la nature des travaux à réaliser et définir des moyens de protection supplémentaires dès la préparation des travaux.

En conséquence, ces repérages doivent être réalisés en totalité avant la passation des marchés de travaux. Le rapport de repérage avant travaux doit être joint au dossier de consultation des entreprises, et transmis au coordinateur SPS.

Définir la nature des travaux

La préparation des travaux débute par l'évaluation des risques inhérents aux travaux



© Fotolia - B. Marini

projetés. En sa qualité de maître d'ouvrage, le donneur d'ordre a l'obligation de la réaliser afin d'assurer la sécurité et de protéger la santé des personnes qui interviendront sur le chantier, de la population avoisinante et des futurs intervenants ou occupants des locaux. Ainsi, le but de l'évaluation des risques est d'établir un cahier des charges d'appel d'offres permettant aux entreprises de répondre de manière recevable aux exigences réglementaires.

Ensuite, parce qu'il décide de la nature des travaux qu'il souhaite réaliser, c'est le donneur d'ordre qui arrête le cadre de l'opération en déterminant s'il s'agit de travaux de sous-section 3 ou 4.

► **Les travaux dits de sous-section 3 (SS3)**, sont les travaux de retrait ou d'encapsulation d'amiante et de matériaux ou articles en contenant, y compris dans les cas de démolition. Le retrait consiste à enlever de manière définitive les matériaux contenant de l'amiante. Ce type de travaux est à privilégier lorsqu'on veut supprimer définitivement le risque amiante dans le bâtiment.

L'encapsulation consiste à traiter et conserver sur place ces matériaux de manière étanche, afin d'éviter la dispersion de fibres d'amiante dans l'atmosphère. Il doit respecter trois conditions : étanchéité, durabilité et solidité.

► **Les travaux dits de sous-section 4 (SS4)** concernent les interventions sur des matériaux, des équipements ou matériels susceptibles de provoquer l'émission de fibres d'amiante. Le recouvrement consiste à appliquer un nouveau revêtement sur ces matériaux. Cette technique ne peut être envisagée que pour des matériaux en bon état de conservation car elle ne garantit pas une étanchéité durable à la dispersion des fibres d'amiante.

Gérer les déchets

Les déchets d'amiante sont soumis à la réglementation générale des déchets dangereux et à une réglementation spécifique « amiante ». Ils doivent être triés, conditionnés en emballage étanche et évacués de la zone de travail selon une procédure précise, au fur et à mesure de leur production. Attention, la réutilisation de tout matériau contenant de l'amiante, y compris sous forme de déchets, est strictement interdite depuis le 01/01/1997.

La responsabilité de la valorisation ou l'élimination des déchets générés lors des travaux pendant la durée du chantier et jusqu'à leur prise en charge par l'installation de stockage ou d'inertage revient :

- au donneur d'ordre en tant que « producteur » de déchets et décideur du choix de la filière d'élimination

- à l'entreprise intervenante en tant que détenteur provisoire des déchets pendant la durée des travaux et leur transport, et « producteur » de ses propres déchets (EPI, polyanes...).

Choisir l'entreprise intervenante

Comme sur tous les chantiers, le choix de la bonne entreprise, c'est celle qui présente toutes les conditions pour assurer la réussite du chantier. C'est sans doute encore plus vrai dans le cas de ces travaux spécifiques.

C'est pourquoi le donneur d'ordre doit prendre en compte dans son analyse de l'offre les points de vigilance suivants :

- la certification de l'entreprise ou de son sous-traitant

(période de validité et secteur d'activité),

- les attestations de compétences délivrées à l'issue des formations des salariés,

- le type d'intervention et d'organisation proposés par l'entreprise,

- la capacité et l'engagement de l'entreprise à respecter toutes les obligations réglementaires relatives à l'amiante.

Le donneur d'ordre doit également garder à l'esprit que toutes les mesures imposées dans ce type de travaux ont un coût ne pouvant être uniquement porté à la charge de l'entreprise intervenante, qui va nécessairement l'intégrer dans son devis. Il est donc primordial lors de l'analyse et de la comparaison des offres de valider que les propositions des différents candidats prennent en compte les contraintes spécifiques liées au chantier. Attention aux offres anormalement basses qui « oublient » ces surcoûts. En résumé, le choix du mieux-disant sera toujours un choix gagnant.



© FFB - Magell Combes

En savoir plus et retrouvez la liste des professionnels à votre service :

GESTES

01 40 55 12 00

www.gestes.ffbatiment.fr

Source : OPPBTP - INRS

Les assurances de SMABTP répondent à vos besoins, à ceux de votre entreprise, de vos salariés et de votre famille.

Pour toute information, contacter l'antenne Ile-de-France au **01 58 01 32 41**

Garantie de paiement : Un droit de l'entreprise, une obligation

La loi oblige les maîtres d'ouvrage privés à fournir à l'entreprise une garantie de paiement pour tout marché supérieur à 12 000 € HT, sous certaines conditions. Elle définit le seuil d'application pour les marchés de travaux, donne une définition du crédit spécifique pour l'application du versement direct en cas de financement bancaire, et précise les conditions de mise en œuvre de la caution.

Quels sont les maîtres d'ouvrage concernés ?

Les maîtres d'ouvrage privés qui réalisent une opération de travaux dans le cadre de leur activité professionnelle sont concernés. Tout comme les promoteurs, industriels, assureurs, cliniques, banques, commerçants, professions libérales, SCI, ainsi que les S.A. d'HLM et les SEM, mais uniquement pour leurs programmes en accession.

Les particuliers sont concernés s'ils construisent pour eux-mêmes en dehors de leur

activité professionnelle et s'ils ont recours à un financement bancaire spécifique. Selon la loi, est spécifique « un prêt destiné exclusivement et en totalité au paiement de travaux exécutés par l'entrepreneur ».

Sont exclus les maîtres d'ouvrage publics (état, communes, départements, régions, établissements publics), ainsi que les organismes HLM et les SEM pour les travaux concernant leurs logements à usage locatifs aidés par l'Etat et réalisés par eux.

Quels sont les marchés de travaux concernés ?

Le maître d'ouvrage doit garantir le paiement des sommes dues lorsque les marchés atteignent 12 000 € HT. Il s'agit du montant total du marché signé avec le maître d'ouvrage, après déduction des arrhes et acomptes éventuellement versés à la commande.

Quelle est la forme de la garantie ?

L'article 1799-1 du code civil envisage deux types de ga-

ranties, soit le versement direct du montant du prêt dans la limite des sommes dues en cas de financement bancaire des travaux, soit le cautionnement solidaire (sauf pour les particuliers).

• Le versement direct du prêt

Ce type de garantie s'applique lorsque le client a demandé un prêt pour financer les travaux. La banque doit alors verser les fonds à l'entreprise ; c'est ce qu'on appelle le versement direct du prêt.

Dans ce cas, le client doit fournir à l'entreprise une attestation de la banque indiquant que celle-ci est bénéficiaire du prêt. Elle doit être remise avant le début de l'intervention de l'entreprise sur le chantier.

La banque ne pourra pas verser les fonds à une autre personne tant que l'entrepreneur n'aura pas reçu l'intégralité de la créance née du marché correspondant au prêt.

• La remise d'une caution bancaire

Le cautionnement solidaire doit être prévu lorsque le

maître d'ouvrage privé ne recourt pas à un crédit spécifique pour financer les travaux, ou y recourt partiellement. Il doit fournir à l'entreprise une caution bancaire, et c'est lui qui en supporte le coût.

L'établissement qui a fourni la caution s'engage envers l'entreprise à payer les sommes dues au titre du marché si le maître d'ouvrage ne s'exécute pas lui-même.

Les particuliers sont dispensés de la caution. La seule garantie qu'ils ont l'obligation de fournir est le versement direct d'un prêt, si celui-ci concerne la totalité des travaux commandés.

Quand doit être donnée la garantie de paiement ?

La loi est d'ordre public, ce qui signifie que :

- le client doit fournir à l'entreprise une garantie de paiement sans que celle-ci ait besoin d'en faire la demande ;
- cette obligation du maître d'ouvrage, à laquelle l'entreprise ne peut renoncer, ni le



JEFECO CEDAP
Fabricant indépendant Français
de peintures professionnelles bâtiment
Partenaire des entrepreneurs

La Fleur Verte

PARIS - 10ème - 139, Boulevard Malesherbes - Tél. : 01 53 64 11 70
NANTES - 84, avenue des Galeries - Tél. : 02 47 24 41 88
ANGERS - 89, rue de la Liberty - Tél. : 01 49 15 32 27
NANTES - 89, rue de la Liberty - Tél. : 01 49 15 32 27



ROULOR
Click&Roll
Rouleau nouvelle génération

Evite de se salir les mains
Montage et démontage mécaniques
Bords renforcés pour 23 centimètres de diamètre

NESPOLI FRANCE
04100 ORANGE
Tél. : 04 90 11 67 00 Fax : 04 90 11 67 01

on du maître d'ouvrage



© Fotolia - Alphaspiri

maître d'ouvrage déroger, prend naissance à la signature du marché, persiste pendant toute la durée du contrat et ne s'éteint qu'au jour du complet paiement, après réception des travaux et établissement d'un décompte définitif.

Quelles sanctions en cas de défaut de garantie ?

La Loi prévoit « Tant qu'aucune garantie n'a été fournie et que l'entrepreneur demeure impayé des travaux exécutés, celui-ci peut surseoir à l'exécution du contrat après mise en demeure restée sans

effet à l'issue d'un délai de quinze jours ».

Ainsi, après mise en demeure, l'entrepreneur peut renoncer à poursuivre les travaux sans que l'on puisse lui opposer les délais d'exécution et donc d'éventuelles pénalités de retard. En revanche, le maître

d'ouvrage reste tenu et ne pourra confier les travaux à un autre entrepreneur.

Comment mettre en jeu la garantie ?

• Cas du versement direct du prêt

La banque débloque le montant du prêt correspondant à la créance de l'entrepreneur sur ordre écrit du maître d'ouvrage. Les sommes sont versées à l'entrepreneur ou à son mandataire.

• Cas de la caution

Pour mettre en œuvre la caution, il convient de respecter les conditions fixées dans l'acte de caution, et notamment apporter la preuve par écrit que la créance est certaine, liquide et exigible et que le maître d'ouvrage est défaillant du fait du non-paiement d'une facture non contestée ou du fait de sa liquidation judiciaire. L'entrepreneur doit prouver que le maître d'ouvrage est défaillant en le mettant en demeure de payer s'il ne paie pas spontanément à la date convenue.

unikalo
PEINTURES BÂTIMENT

Fabricant français indépendant
de peintures bâtiment

Retrouvez nous dans + de 40 points de vente en région Parisienne
APR - M&M - Soudier Décoration - Le Compagnon RPF - F.L.T. - Boulanger - Décorama -
FDC - Pêche Décoration - Les Couleurs de la France - Sèvres - Top Color Décoration
Dedier Psa - JAD Décora - Pigmentaria - Van Der Brugghe - Décoration - Matériaux
Peinture - Tendances Couleurs - Le Compagnon RPF - Sorbier - Guncy Diffusion...

www.unikalo.fr

Peinture (rénovation, neuf)
Ravalement - Maçonnerie
Isolation thermique - Revêtement
Peinture industrielle - Sol

lfp
Services

Contactez M. Jean-Marie Omex,
7 jours sur 7 au 06 80 18 27 65

147, Boulevard Magenta 75012 Paris Tél. : 01 42 60 60 66 Fax : 01 42 60 26 66

A Sèvres, une façade se beaux atours

Une façade très encrassée par la pollution, des problèmes d'infiltration dans les balcons, des gardes-corps métalliques vétustes, un ensemble qui datait un peu..., tel était l'état de la façade arrière de cet immeuble de la grande rue de Sèvres. Cette résidence de sept étages avec balcons et grandes terrasses en toiture, composée d'une vingtaine d'appartements, la plupart occupés par leurs propriétaires, méritait bien un rafraîchissement et un bon coup de rajeunissement. Aussi, afin d'embellir leur environnement de vie et de préserver la valeur de leur patrimoine, les copropriétaires ont souhaité entreprendre des travaux complets de rénovation de la façade arrière du bâtiment.

Il s'agit d'une façade en ciment, jusqu'alors recouverte d'une simple peinture de couleur beige, avec des persiennes de couleur marron et des gardes-corps de couleur verte. Les nez de balcons étaient très sales et épaufrés, recouverts de larges et inesthétiques traces noires. Les pare-vues étaient disparates, certains en verre, d'autres sous la forme de claustras.

Compte tenu de l'état de l'ensemble, les travaux ont porté sur tous les éléments de la fa-



Avant

çade, parois verticales, sols des balcons, fermetures, gardes-corps et séparatifs.

Concernant la façade, le premier travail a consisté en un décapage de l'ancien revêtement à sec sans rinçage, sans production de boues. Il a ensuite été procédé à un traitement des fissures, qui ont été purgées et rebouchées avec un mortier de réparation. Quelques raccords de maçonnerie ont été réalisés partout où la façade était endommagée. L'entreprise a également procédé au traitement des joints de dilatation. Les joints existants ont été dégarnis et ensuite remplis de joint neuf.

Après cette préparation minu-

tieuse, la façade a été recouverte d'un système d'imperméabilité I3, adapté aux fonds fissurés en extérieur, et appliqué selon les exigences de la norme NF DTU 42.1. La dernière couche est constituée de couleur beige RAL 9001. La couleur a été choisie par le conseil syndical, sur la base de trois surfaces de référence proposées par l'entreprise.

Ces systèmes d'imperméabilité sont conçus pour protéger les supports verticaux présentant des fissures de la pénétration des eaux. Ils se caractérisent généralement par leur souplesse, ainsi qu'une bonne résistance aux intempéries.

S'agissant des balcons pour lesquels avait été constaté

un gros problème d'étanchéité, les sols ont été entièrement traités. Les carrelages existants qui les recouvraient ont été retirés, ainsi que les chapes associées. L'entreprise a ensuite refait les chapes sur toutes les surfaces en créant les pentes nécessaires à l'écoulement des eaux. Afin de préparer la pose des gardes-corps, les trous pour les chevilles nécessaires à leur fixation ont été percés avant la réalisation de l'étanchéité.

Puis, l'entreprise a mis en œuvre un système d'étanchéité liquide avec remontées en plinthe, appliqué selon les règles professionnelles SEL (Systèmes d'Etanchéité Liquide) qui régissent ce type de travaux.

pare de ses plus



Après



Après séchage du système, des profilés aluminium goutte d'eau, de la même couleur beige que la paroi verticale, ont été installés sur les nez de balcons, sous les garde-corps pour apporter une protection à la façade. Et pour terminer, l'entreprise a procédé à la pose du carrelage et des plinthes par collage

sur la couche d'étanchéité. Les anciens garde-corps et pare-vues métalliques remplis en verre sécurit, ont tous été déposés. Les garde-corps ont été remplacés par des produits en aluminium de couleur grise, avec remplissage en verre feuilleté 44.2. Ils ont été posés par un système de chevilles chimiques.

Quant aux séparatifs retenus, ils sont également en aluminium de couleur grise, avec un remplissage en verre feuilleté translucide. Pour ces deux éléments, les copropriétaires ont établi leurs choix à partir d'échantillons proposés par l'entreprise.

Concernant les fermetures, deux traitements différents ont été appliqués selon la nature des supports. Les quelques persiennes métalliques ont été déposées et traitées en atelier à Bobigny par décapage et remise en peinture en cabine. Les fermetures en bois sont restées en place. Il a été procédé à un nettoyage par ponçage et grattage, puis application de deux couches

de peinture sur impression préalable.

Par ailleurs, quelques travaux complémentaires ont été réalisés. L'entreprise est également intervenue pour réaliser l'étanchéité de la casquette de toiture par un système de feuilles bitumeuses avec autoprotection métallique à dilatation compensée collées à chaud. Le même système a été réalisé sur le toit du local EDF. Des pics anti-pigeons ont été posés sur les bordures de la toiture.

On a également profité de la présence de l'entreprise pour rafraîchir la grille de clôture. Les éléments métalliques ont été préparés par grattage et brossage avant l'application d'une couche de revêtement antirouille, recouverte ensuite d'une couche de peinture de finition. Enfin toutes les grilles de ventilation ont été remplacées à neuf.

Le résultat, c'est une très belle façade d'aspect sobre mais beaucoup plus moderne, et protégée des aléas des intempéries.

• Maître d'Ouvrage •
CT SERGIC – VIROFLAY (78)

• Maître d'œuvre •
Cédric Minne – Architecte
MONTROUGE (92)

Brèves

Un fonds de réserve pour travaux obligatoire en copropriété

Toutes les copropriétés de plus de 10 lots ont désormais l'obligation de constituer un fonds de réserve pour les travaux, qui sert à financer les travaux prescrits par les lois et règlements, les travaux urgents et les travaux hors budget prévisionnel votés en AG. Il est obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2017 pour toutes les copropriétés construites il y a plus de cinq ans.

Ce fonds est alimenté par les copropriétaires à hauteur d'un minimum de 5% du budget annuel des charges de copropriété. Il est réparti entre les copropriétaires selon leurs tantièmes et conservé par le syndic sur un compte séparé. Ce fonds travaux reste attaché au lot, c'est-à-dire qu'en cas de vente du logement, il ne sera pas remboursé au vendeur, au bénéficiaire donc de l'acquéreur.

Cette mesure qui permet d'étaler dans le temps la charge pesant sur les copropriétaires en provisionnant en amont les sommes nécessaires pour financer les travaux, devrait faciliter l'exécution de travaux et le bon paiement des entrepreneurs qui interviennent dans les copropriétés et qui souffrent trop souvent d'impayés.

GESTES



● ECLAT ●

Editeur :

Club partenaires GESTES,
10 rue du Débarcadère - 75017 Paris
Tél. : 01 40 55 12 00
E.mail : contact@gestes.ffbatiment.fr
Web : www.gestes.ffbatiment.fr

Directeur de la publication :

Patrice Savoldelli

Comité de rédaction :

Commission Communication
de GESTES

Conception et réalisation :

Claude Viénot

Impression :

Imprimerie Compédit Beauregard

Dépôt légal :

Septembre 2017



A savoir

Obligation d'isoler en cas de travaux de rénovation importants

Questions ?

Réponses

Quels travaux sont concernés ?

Le décret prévoit que, doivent faire l'objet d'une isolation thermique, les bâtiments soumis à des travaux importants :

- de ravalement de façade ;
- de réfection de toiture ;
- de transformation de garages, de combles ou de pièces non aménagées en pièces habitables (pour les travaux d'une surface de plancher non enterrée ou semi-enterrée supérieure ou égale à 5m²).

En cas de ravalement de la façade et/ou de réfection de la toiture, seuls sont concernés les logements, les bureaux, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments commerciaux et les hôtels.

Quand l'obligation ne s'applique pas ?

Le guide précise que l'obligation d'isoler en cas de travaux importants ne s'applique pas :

• en cas de contrainte technique

si l'isolation conjointe à un ravalement, une réfection de toiture ou l'aménagement d'une pièce afin de la rendre habitable, entraîne un risque important de dégradation du bâti. Pour justifier cette dérogation, le propriétaire doit recourir à un professionnel compétent dans les domaines de travaux à réaliser qui lui fournit une note argumentée comme justificatif.

• en cas de contrainte juridique

si les travaux d'isolation ne sont pas conformes au PLU de la commune, au droit de la propriété ou aux règles de prescriptions dans les secteurs protégés. Aucun justificatif n'est exigé pour attester de cette incompatibilité.

• en cas de contrainte architecturale

si des travaux d'isolation par l'extérieur, en cas de ravalement ou de réfection de toiture modifient l'aspect du bâtiment et dégradent sa qualité architecturale. Un architecte doit fournir au propriétaire une note argumentée comme justificatif.

• en cas de contrainte économique

si le projet n'est pas rentable. On considère que le projet n'est pas rentable si son temps de retour sur investissement est strictement supérieur à 10 ans. Le calcul de ce temps de retour n'est pas nécessaire si, compte tenu des caractéristiques du bâtiment, il est tenu pour évident que ce temps de retour est supérieur à 10 ans. Sur ce point, le guide contient une liste exhaustive de cas.

Dans les autres cas, le professionnel doit établir une note argumentée démontrant que la rentabilité des travaux est manifestement insuffisante. Le guide d'application précise, en détail, les modalités du calcul de ce temps de retour sur investissement. Ce calcul peut être effectué uniquement par certains professionnels :

- une entreprise qualifiée RGE en rénovation globale ;
- un bureau d'études thermique qualifié RGE ou un économiste qualifié RGE ;
- un auditeur énergétique qualifié RGE ;
- un architecte ;
- un expert en rénovation énergétique certifié « I.cert » ;
- un diagnostiqueur DPE.

Où trouver plus d'information ?

Ce guide est disponible sur le site internet de l'ADEME : www.ademe.fr/ravalement-renovation-toiture-amenagement-pieces