

Maîtres d'ouvrage



Maîtres d'ouvrage : 7 idées clés pour éviter les désordres de construction

Vous voulez faire construire ou rénover un bâtiment,
cette brochure vous intéresse.

Ce document est édité par l'Agence Qualité Construction, association dont la mission est d'améliorer la qualité dans la construction.
Il a été rédigé avec le concours des professionnels du bâtiment.

Maîtres d'ouvrage

Ce document a pour objet de vous sensibiliser, vous, maître d'ouvrage – particulièrement si vous n'êtes pas un professionnel du bâtiment et si vous construisez pour votre usage propre – à l'importance de votre participation au processus de construction. Votre intervention appropriée, synthétisée par les sept conseils ci-après, permettra de limiter ou d'éviter certains désordres et de donner, à l'issue, pleine satisfaction à l'utilisateur du bâtiment.

Je sais ce que je veux

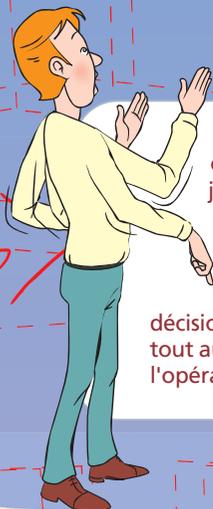
1



Même si je ne suis pas un professionnel du bâtiment, je sais ce que j'attends de l'ouvrage que j'ai en projet.

Je dis ce que j'attends

2



J'exprime clairement ce que j'attends de l'ouvrage dès le lancement de l'opération ; je prends toutes les décisions qui m'incombent tout au long de l'opération.

Je suis conscient du coût global

3



Mes décisions en matière d'investissement ont une incidence sur les performances de l'ouvrage en exploitation, sur son entretien et sa maintenance.

Je ne suis pas seul

4



Pour que mon ouvrage réponde à mes attentes et respecte la réglementation, je passe des contrats avec des professionnels reconnus dont les fonctions sont complémentaires, en particulier pour la programmation, la maîtrise d'œuvre, la construction ou le contrôle.

J'écoute les conseils des professionnels

5



Ces professionnels m'aident à formuler mes besoins et mes attentes, me conseillent dans le cadre de leurs compétences et me signalent les risques et difficultés propres à l'ouvrage et à l'opération.

Je participe activement

6



Je suis attentif aux règles, aux contraintes et aux problèmes techniques ou financiers rencontrés ; j'arbitre les compromis nécessaires entre le souhaité et le possible, dans le respect des contrats ; je veille à ce que mes décisions soient bien notifiées et respectées.

J'entretiens mon bâtiment

7



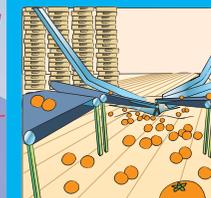
Je respecte les consignes d'exploitation, d'entretien et de maintenance.

Quelques exemples significatifs de désordres

L'effet saisonnier de l'activité d'une résidence de vacances a contraint à réduire exagérément le délai global de l'opération, ce qui a empêché la réalisation d'études de sol conséquentes dont le coût était, en outre, jugé trop élevé par le maître d'ouvrage. Il en a résulté des tassements et ruptures de fondations.



Coût du désordre : à 1,5 M€



Dans une usine agroalimentaire, le dallage n'a pas résisté aux écarts de température provoqués par le dispositif de nettoyage du sol. De telles contraintes d'exploitation n'avaient pas été spécifiées par le maître d'ouvrage qui n'avait indiqué que des exigences de résistance aux agressions chimiques.

Coût du désordre : 150 k€

Déformation et effondrement partiel d'une toiture de bâtiment industriel suite à un souci d'économie abusive : il n'a été fait appel ni à un bureau d'étude, ni à un bureau de contrôle. En outre, aucun entretien n'avait été fait des descentes d'eau pluviales.



Coût du désordre : 1,8 M€



Décrolement de carrelages dans un centre commercial suite à des délais trop tendus pour l'exécution de la pose du carrelage et mise en exploitation prématurée.

Coût du désordre : 650 k€

Chute des systèmes d'isolation thermique par l'extérieur d'un immeuble d'habitation. Passant outre les recommandations techniques des professionnels, le maître d'ouvrage refuse de faire procéder au décapage du revêtement de façade en place.



Coût du désordre : 2,6 M€

En résumé, pour limiter les désordres, il faut nécessairement :

- une bonne expression du besoin ;
- l'appel à des professionnels reconnus ;
- l'observation des règlements et des normes ;
- le respect des exigences formulées.

La satisfaction à ces conditions peut éviter la survenance de désordres et aboutir aux performances attendues.

Le respect de ces principes de prévention réduit considérablement le risque de désordres, dont le coût de traitement et les conséquences immatérielles sont importants, et permet aussi de garantir la sécurité des personnes.



Il faut se rappeler que toutes les conséquences des désordres ne sont pas assurées. De plus, dans la majorité des cas, un désordre implique non seulement de reprendre ou réparer l'ouvrage avec plus ou moins de difficultés, mais encore d'assumer les conséquences de l'impossibilité d'utiliser pleinement le bâtiment devenu impropre à l'exploitation entraînant, par exemple, des retards de production.

Dans tous les cas, le maître d'ouvrage supporte en premier les conséquences des désordres.

Le coût d'un désordre peut être très élevé. L'ensemble des désordres représente un véritable enjeu économique. Le surcoût se répercute sur la collectivité. Prévenir les désordres, c'est donc, chacun à sa mesure, faire preuve de civisme.

