



Prévenir les désordres,
améliorer la qualité
de la construction

PÔLE
PRÉVENTION
CONSTRUCTION

Maîtres d'ouvrage

UN PROJET DE CONSTRUCTION : POSEZ-VOUS LES BONNES QUESTIONS !



A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and large windows. The building is set against a clear blue sky. The image is overlaid with a semi-transparent purple filter. The text is centered on the building's facade.

OBJECTIF COLLECTIF : RÉDUIRE LES RISQUES

Les erreurs de conception

Les malfaçons en phase chantier

La dérive des coûts d'investissement,
de fonctionnement, d'exploitation

Le dépassement des délais de réalisation du projet

La gestion des désordres, des contentieux

La réalisation d'un ouvrage impropre à sa destination

Le non-respect des réglementations

La non-atteinte des performances

Les risques pour l'environnement, pour la santé...

La non-satisfaction de l'utilisateur

POURQUOI CES QUESTIONS ?

Que vous soyez un maître d'ouvrage professionnel ou occasionnel, votre projet est unique.

Chaque bâtiment a ses spécificités et avant de se lancer dans une opération de construction, il convient de se poser un ensemble de questions essentielles le plus tôt possible pour réussir son projet.

Avoir une vision globale de son projet, c'est éviter de graves erreurs qui pourraient compromettre sa bonne réalisation.

OBJECTIF :


L'objectif de ce questionnaire est de vous accompagner, en fonction de vos attentes et de vos besoins, à identifier les risques associés à votre projet afin de les éviter.

COMMENT UTILISER CE QUESTIONNAIRE ?

Ce questionnaire doit être renseigné, dès l'idée du projet, par le maître d'ouvrage avec, si nécessaire, l'appui d'un professionnel de la construction. Ce document est un outil de prévention, son utilisation permet de créer des conditions de dialogue en amont de toute prestation d'accompagnement de projet. Il peut être utile à tous les professionnels qui interviendront, de la phase amont jusqu'à l'exploitation de l'ouvrage.

MODE D'EMPLOI

1 Répondez à chaque question en cochant la case correspondante.

2 Chaque fois que vous cochez une case rouge  Ne sais pas / Besoin d'aide, faites-vous aider par un professionnel compétent pour traiter la question.

3 Actualisez votre document à chaque résolution de question.

4 Lorsque l'ensemble des cases sont cochées « au vert », vous êtes prêt et bien entouré pour réaliser votre projet.

3 ÉTAPES DE VOTRE QUESTIONNAIRE

A
•••

Votre projet tel que vous l'imaginez

B
•••

Aspects techniques et réglementaires à prendre en compte

C
•••

Les rôles et responsabilités à partager



SE FAIRE ACCOMPAGNER PAR DES PROFESSIONNELS

Architecte,
Maître d'œuvre,
Assistant à Maîtrise d'Ouvrage,
Programmiste,
Assureur,
Contrôleur technique,
Coordonnateur SPS,
Diagnosticteur bâtiment,
Économiste,
Entrepreneur de construction,
Artisan,

Exploitant,
Géomètre expert,
Ingénieurs conseils :
Géotechnique - Structure -
Fluide - Thermique - Acoustique -
Environnement - Voirie réseaux
divers - Manager de
modélisation de données [BIM]
Usagers
[...]

> Référence du projet :

> Date :



DÉFINIR

Présentez votre projet pour établir un langage commun avec les professionnels

1. Avez-vous précisé la nature de votre ouvrage ?

- Logement individuel (maison, habitat diffus, lotissement)
- Logement collectif (appartement, maison en bande)
- Immeuble tertiaire (bureau, hôtel...)
- Bâtiment d'activités (local commercial, entrepôt)
- Ouvrage pour collectivités (mairie, école...)
- Ouvrage privé d'intérêt collectif (équipement sportif, centre culturel)
- Bâtiment de santé (hôpital, dispensaire, maison de retraite...)
- Bâtiment à usage industriel (atelier, usine, silo...)
- Bâtiment agricole (remise, hangar, étable...)
- Ouvrage de génie civil (station d'épuration, station-service, parking, quai...)
- Autre

Oui, validé Besoin d'aide

2. Connaissez-vous le type de l'opération ?

- Construction neuve
- Transformation structurelle d'un ouvrage existant (ex : extension, surélévation, démolition partielle)
- Rénovation d'un ouvrage existant (ex : réfection, amélioration, réaménagement, changement d'éléments...)
- Changement d'affectation d'un existant (ex : transformation de commerce en logement)
- Autre

Oui, validé Besoin d'aide

3. Avez-vous identifié la destination de l'ouvrage ?

- Destiné à la vente
- Destiné à la location
- Pour son usage propre (particulier, privé ou public)
- Pour un usage par un tiers (concession)

Oui, validé Besoin d'aide

OBSERVER

Votre projet s'intègre dans un environnement à connaître

4. Les travaux se déroulent-ils en site occupé ?

(conservation de l'activité pendant les travaux)

Oui, traité avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

5. Y a-t-il présence d'ouvrages mitoyens ?

Oui, traité avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

6. Est-il prévu de constater l'état des constructions avoisinantes avant le début du chantier (référé préventif) ?

Oui, traité avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

7. Savez-vous si l'environnement du site est particulier ?

(centre-ville, littoral, zone archéologique, aéroport, monument historique...)

Notes :

Oui, traité avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

8. Y a-t-il une date impérative de livraison des locaux ?

Notes :

Oui, traité avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

INVESTIR

Anticipez l'économie de votre opération pour répondre au mieux à vos attentes

9. Avez-vous évalué l'enveloppe financière du projet ?

Notes :

Oui, validé avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide

10. Avez-vous raisonné en coût global ?

(les études, la réalisation, l'exploitation, l'entretien)

Notes :

Oui, validé avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide

11. Avez-vous étudié le financement de votre projet ?

(subventions, prêts...)

Notes :

Oui, validé avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide

IMAGINER

Décrivez votre vision de l'architecture et des techniques de votre projet

12. Avez-vous pensé à des principes architecturaux ou des modes constructifs particuliers :

► Structure (type constructif, architecture...) ?

Ex : bois, béton, brique, métal...

Oui, confié à un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► Enveloppe (façade, bardage, toiture, isolation...) ?

Ex : toiture terrasse, isolant naturel, verre...

Oui, confié à un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► Éléments d'équipement (production d'énergie, distribution, émission...) ?

Ex : solaire, réseau de chaleur...

Oui, confié à un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► Aménagements intérieurs (finition, agencement, design...) ?

Ex : marbre, textile...

Oui, confié à un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

Notes :

INNOVER

Intégrez de l'innovation mais veillez à vous entourer des garanties nécessaires de durabilité, de performance et d'assurabilité

13. Avez-vous envisagé l'utilisation de systèmes innovants :

► **Produit, équipement ou procédé ?** (prototype, expérimentation...)

Oui, validé avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► **Organisation, services ?** (gestion, information, instrumentation...)

Oui, validé avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

Notes :

Pour aller loin



« Bien choisir un produit de construction »



« Publication semestrielle de la C2P ».



« Bâtiment, bien utiliser les textes de référence. »

>>> À retrouver sur www.qualiteconstruction.com

EXIGER

Votre projet est unique, vous devez lister les exigences ou les contraintes d'exploitation spécifiques

14. Avez-vous identifié des exigences particulières de l'ouvrage pour :

► **Les accès et les aménagements extérieurs, les implantations ?**

(ex : dimensions, gabarits, solidité, accès pompiers, approvisionnement...)

Oui, validé avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► **Le stockage ou production de matières sensibles ?**

(ex : production industrielle, stockage de consommables dangereux, classement ICPE...)

Oui, validé avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► **Les charges d'exploitation ou les vibrations ?**

(ex : machines, stockage, archives, chariot, manutention, contraintes de surface...)

Oui, validé avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► **Les dimensions particulières ?**

(ex : linéaire, surface, hauteur, nombre d'étages ou de sous-sols...)

Oui, validé avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► **La rigueur dimensionnelle ou géométrique ?**

(ex : piscine à débordement, planéité du plancher pour imprimante...)

Oui, validé avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► **La performance acoustique ?**

(ex : niveaux sonores intérieurs et/ou extérieurs, correction, isolement...)

Oui, validé avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► **Le confort visuel ?**

(ex : ambiance lumineuse, apport solaire...)

Oui, validé avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

(suite question 14 « Avez-vous identifié des exigences particulières de l'ouvrage pour »)

► **Le respect de taux d'hygrométrie ou de température ?**

(ex : salle à process industriel, laboratoire, élevage, culture...)

Oui, validé avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► **Le caractère exceptionnel de durabilité ?**

(ex : résistance à l'usure, tenue aux agressions chimiques...)

Oui, validé avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► **Les performances pour les locaux sensibles ?**

(ex : bloc opératoire, silo, halle sportive, laboratoire, réservoir, piscine...)

Oui, validé avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► **Les performances pour les équipements sensibles ?**

(ex : système de conditionnement d'air, monte-charge, gestion technique, domotique, réseaux de distribution, réseau informatique, cheminée, process industriel...)

Oui, validé avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► **Les objectifs de performance énergétique ?**

(ex : confort d'été, label, certification...)

Oui, validé avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► **Les objectifs de performance environnementale ?**

(ex : bioclimatisme, label, certification...)

Oui, validé avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► **L'accessibilité aux espaces et la mobilité des usagers ?**

(ex : accueil spécifique, modularité des espaces, établissement spécialisé...)

Oui, validé avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► **Le niveau de finition et de qualité ?**

(ex : locaux de prestige, standing...)

Oui, validé avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► **La modularité pour anticiper l'évolution du bâtiment et des usages ?**

(ex : extension, surélévation, changement de destination, déconstruction...)

Oui, validé avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► **La résistance au vandalisme ?**

(ex : alarme, contrôle d'accès, étude de sûreté...)

Oui, validé avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► **Les contraintes d'entretien ou de maintenance ?**

(ex : accessibilité des espaces, démontabilité, possibilité de visite...)

Oui, validé avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné



SITUER

Tenez compte des contraintes du terrain qui peuvent lourdement impacter votre projet

15. Vous avez besoin des données topographiques et géotechniques sur le terrain, avez-vous ces éléments ?

- Nature du sol de fondation (présence d'argiles sensibles, remblai...)
- Pentes du terrain
- Présence d'eau (ruissellement, surface, nappe...)
- Présence de végétation (arbres, haies...)
- Environnement (avoisnants, carrières, infrastructures...)

Oui, traité avec un pro Non, Besoin d'aide

16. Avez-vous pensé à une mission de projet géotechnique, ou de suivi des travaux géotechniques ?

(soutènement, talus, fondations spéciales, amélioration de sols...)

Oui, traité avec un pro Non, Besoin d'aide Non concerné

RELIER

Identifiez les réseaux de connexion de votre projet pour sa bonne intégration

17. Il faut anticiper les dispositifs d'assainissement, avez-vous ces éléments ?

- Évacuation des eaux usées et des eaux vannes vers le réseau public
- Traitement par Assainissement Non Collectif
- Gestion des eaux pluviales (infiltration, gravitation)

Oui, traité avec un pro Non, Besoin d'aide

18. Avez-vous identifié la typologie des réseaux et fluides nécessaires ?

- Les énergies consommées (gaz, électricité, Enr...)
- Énergie produite (solaire, bio masse, géothermie...)
- Système de chauffage et eau sanitaire (production individuelle, collective...)
- Réseau d'eau potable
- Réseau de ventilation et de traitement d'air (réseau interne, externe...)
- Nouvelle Technique d'Information et de Communication (domotique, équipement...)

Oui, traité avec un pro Non, Besoin d'aide

RESPECTER

Votre projet doit répondre à des contraintes et des obligations réglementaires

19. Il faut identifier si le site est en zone à risque ; savez-vous s'il y a :

► Risque inondation ?

Oui, identifié Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► Risque sécheresse ? (ex : argiles sensibles)

Oui, identifié Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► Autres risques naturels ? (mouvements de terrains, incendies de forêt, avalanches, tempêtes, submersions marines, séismes, éruptions volcaniques, cyclones...)

Oui, identifié Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► Risque technologique ? (industriel, nucléaire, installation classée protection de l'environnement...)

Oui, identifié Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► Risque minier ? (cavité, karst...)

Oui, identifié Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► Risque de pollution ? (sols, air...)

Oui, identifié Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► Risque sanitaire ? (amiante, plomb, radon)

Oui, identifié Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► Risque de prolifération des termites, insectes xylophages, mérules et champignons lignivores ?

Oui, identifié Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

Notes :

Pour aller
loin



« Prendre en compte les risques du terrain »



www.georisques.gouv.fr

>>> À retrouver sur www.qualiteconstruction.com

20. Il faut identifier les réglementations applicables à votre projet, pour vous assurer de la conformité, savez-vous s'il y a :

- ▶ Des règles d'urbanisme ? (*plan local d'urbanisme, droit des sols*)
- ▶ Des exigences de protection de la faune et la flore ? (*Code de l'environnement*)
- ▶ Une réglementation thermique applicable ? (*RT neuf, existant...*)
- ▶ Une réglementation accessibilité ? (*selon l'ouvrage, selon la nature des travaux*)
- ▶ Une réglementation parasismique ? (*selon la zone, la destination, le classement*)
- ▶ Une prise en compte des effets climatiques ? (*neige et vent, zone, valeur*)
- ▶ Une réglementation incendie ? (*selon la nature et l'usage de l'ouvrage*)
- ▶ Des exigences réglementaires de confort acoustique ? (*exposition de la zone et usage*)
- ▶ Des exigences réglementaires sur la qualité de l'air ?

<input type="checkbox"/> Oui, identifié	<input type="checkbox"/> Ne sais pas Besoin d'aide	<input type="checkbox"/> Non concerné
<input type="checkbox"/> Oui, identifié	<input type="checkbox"/> Ne sais pas Besoin d'aide	<input type="checkbox"/> Non concerné
<input type="checkbox"/> Oui, identifié	<input type="checkbox"/> Ne sais pas Besoin d'aide	<input type="checkbox"/> Non concerné
<input type="checkbox"/> Oui, identifié	<input type="checkbox"/> Ne sais pas Besoin d'aide	<input type="checkbox"/> Non concerné
<input type="checkbox"/> Oui, identifié	<input type="checkbox"/> Ne sais pas Besoin d'aide	<input type="checkbox"/> Non concerné
<input type="checkbox"/> Oui, identifié	<input type="checkbox"/> Ne sais pas Besoin d'aide	<input type="checkbox"/> Non concerné
<input type="checkbox"/> Oui, identifié	<input type="checkbox"/> Ne sais pas Besoin d'aide	<input type="checkbox"/> Non concerné
<input type="checkbox"/> Oui, identifié	<input type="checkbox"/> Ne sais pas Besoin d'aide	<input type="checkbox"/> Non concerné

21. Savez-vous s'il y a des interventions obligatoires :

- ▶ De diagnostic sur l'existant ? (*ex : amiante, plomb, solidité...*)
- ▶ De coordination en matière de sécurité et de santé des travailleurs ? (*ex : co-activité, mission SPS*)
- ▶ De recours aux missions de maîtrise d'œuvre ? (*ex : demande de permis de construire, marché public...*)
- ▶ D'étude de faisabilité ? (*ex : loi MOP - maîtrise d'ouvrage publique*)
- ▶ Des missions de contrôle technique ? (*ex : solidité, sécurité, confort...*)

<input type="checkbox"/> Oui, identifié	<input type="checkbox"/> Ne sais pas Besoin d'aide	<input type="checkbox"/> Non concerné
<input type="checkbox"/> Oui, identifié	<input type="checkbox"/> Ne sais pas Besoin d'aide	<input type="checkbox"/> Non concerné
<input type="checkbox"/> Oui, identifié	<input type="checkbox"/> Ne sais pas Besoin d'aide	<input type="checkbox"/> Non concerné
<input type="checkbox"/> Oui, identifié	<input type="checkbox"/> Ne sais pas Besoin d'aide	<input type="checkbox"/> Non concerné
<input type="checkbox"/> Oui, identifié	<input type="checkbox"/> Ne sais pas Besoin d'aide	<input type="checkbox"/> Non concerné

Notes :



ASSURER

Identifiez les responsabilités et garanties d'assurance propres au domaine de la construction

22. Connaissez-vous les obligations légales d'assurance pour votre projet ?

<input type="checkbox"/> Oui, validé avec un pro	<input type="checkbox"/> Non, Besoin d'aide
--	---

- i** L'assurance Dommages-Ouvrage (obligatoire pour les maîtres d'ouvrage, Code des assurances article L242-1)
- L'assurance de responsabilité civile décennale obligatoire pour les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, responsabilité engagée sur le fondement des articles 1792 et suivants du Code civil, article L. 241-1 du Code des assurances
- Les intervenants à l'acte de construire peuvent également engager leur responsabilité civile et s'assurer pour les dommages survenant en cours de chantier, de même que le maître d'ouvrage (ex : TRC - tous risques chantier)

Pour aller + loin



Bien comprendre votre assurance construction « Dommage-Ouvrage »
— MI et collectif

>>> À retrouver sur www.qualiteconstruction.com

CONTRACTUALISER

Le type de marché détermine les responsabilités et les relations entre les intervenants

23. Savez-vous quel type de marché vous envisagez de passer ?

- Un marché à lots séparés
- Un marché de maîtrise d'œuvre
- Un Contrat de Constructeur de Maison Individuelle (CCMI)
- De faire appel à une entreprise générale
- Un Contrat Réalisation Entretien Maintenance (CREM)
- Un Partenariat Public Privé (PPP)
- Autre

Oui, identifié Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

ANTICIPER

Les utilisateurs ou gestionnaires contribueront au bon fonctionnement de votre ouvrage

24. Il faut anticiper la vie de votre ouvrage après réception, avez-vous l'intention :

► D'impliquer les utilisateurs ou leurs représentants à la réflexion sur le programme ou à l'analyse des risques ?

Oui, validé avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► D'accompagner les usagers dans l'appropriation du bâtiment ?
(ex : sensibilisation, notice de fonctionnement, carnet d'entretien...)

Oui, validé avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► De confier l'exploitation ? (ex : garantir les performances, optimisation, suivi des consommations)

Oui, validé avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► De confier la maintenance et l'entretien ? (ex : démarche préventive, mesure curative)

Oui, validé avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► D'utiliser un dossier des ouvrages exécutés au format numérique ? (ex : BIM)

Oui, validé avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► De gérer la fin de vie de votre ouvrage ? (démontage, réutilisation, recyclage)

Oui, validé avec un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

DÉLÉGUER

Vous pouvez choisir de déléguer certaines tâches pour vous faire accompagner en phase de programmation

25. Vous pouvez vous faire accompagner pour définir votre projet, avez-vous l'intention de déléguer les tâches suivantes :

► L'évaluation des besoins et la faisabilité de l'opération ?
(ex : dimensionner l'opération, définir les conditions administratives, économiques et techniques, projeter la gestion future)

Oui, confié à un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► La rédaction du programme de l'opération ? (ex : formaliser votre commande)

Oui, confié à un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► La consultation des équipes de maîtrise d'œuvre ?
(ex : identifier l'ensemble des acteurs compétents et nécessaires)

Oui, confié à un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► La prise de décision et la conduite des études ?
(ex : assurer le suivi technique et proposer des arbitrages)

Oui, confié à un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► Le suivi des études de maîtrise d'œuvre ? (ex : vérifier le respect du programme)

Oui, confié à un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

► La définition des objectifs du processus collaboratif ?
(ex : modéliser les données, engager un processus BIM)

Oui, confié à un pro Ne sais pas Besoin d'aide Non concerné

ET MAINTENANT ?

Vous vous êtes posé toutes les questions, vous êtes prêt et bien entouré pour réaliser votre projet.

Transmettez cette check-list à tout intervenant qui vous accompagne.

Conservez ce document, il constitue votre fil rouge de la conception à l'exploitation de votre ouvrage.

Il vous sera utile durant toute la vie du bâtiment, en particulier lors de modifications de construction ou de changements d'utilisation. Il sera alors nécessaire de se reposer les bonnes questions.

L'ESSENTIEL

Rapprochez-vous des professionnels pour la rédaction du programme, la vérification des aspects administratifs, assurantiels, techniques, environnementaux et réglementaires, ainsi que des risques liés à l'exploitation de l'ouvrage et au financement de l'opération.

Les professionnels de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (programmiste, AMO spécialisé, architecte, maître d'œuvre, économiste, bureau d'études...) sont vos interlocuteurs privilégiés. Ils pourront, si nécessaire, vous aiguiller vers les professionnels adaptés à la nature et à l'avancement de votre projet.

LIENS UTILES VERS LES ORGANISATIONS ET LES SYNDICATS PROFESSIONNELS

L'assistance à maîtrise d'ouvrage ▶ <https://www.sypaa.org>

Les architectes ▶ <https://syndicat-architectes.fr/>

Les maîtres d'œuvre ▶ <https://www.synamome.org/>

Les bureaux d'études ▶ <https://www.cinov.fr>

Les économistes ▶ <https://www.untec.com/>

Les assureurs ▶ <https://www.ffa-assurance.fr/>

Les contrôleurs techniques ▶ <http://www.coprec.com/>

Les constructeurs, entrepreneurs et artisans

▶ <http://www.ffbatiment.fr/>

▶ <http://www.capeb.fr/>

▶ <https://www.lesconstructeursamenageurs.com>



29, rue de Miromesnil
75008 Paris

T 01 44 51 03 51
F 01 47 42 81 71

www.qualiteconstruction.com

Association loi de 1901

