

Fiche 9 : Du chantier à la remise des clefs

9.1 Le suivi du chantier

Pendant la phase de construction, le groupe-projet reste associé à toutes les étapes (voir *fiche 8*). Des représentants du groupe-projet assistent aux réunions de chantier en tant qu'observateurs et accompagnés par le CLTB et l'architecte de l'association partenaire. Ceci n'est pas une procédure classique, mais le type de cahier de charges du CLTB autorise la présence des futurs propriétaires et des associations à ces réunions, sous certaines conditions.

Les **réunions de chantier** sont organisées une fois par semaine par l'architecte qui réunit le maître d'ouvrage, l'entrepreneur, les ingénieurs... Le but de ces rencontres est de faire le point sur l'avancement des travaux, sur le respect du cahier des charges, du budget et du contrat. La participation d'un membre du groupe-projet est essentielle car c'est l'occasion de comprendre les problèmes concrets qui surgissent lors du chantier. Lors de ces réunions, les points abordés sont souvent très techniques mais il peut également s'agir de prises de décisions pour lesquelles l'avis des futurs habitants est important. Cela permet par exemple de participer aux arbitrages qui apparaissent au cours du chantier (par exemple le choix d'un matériau plutôt qu'un autre en raison des coûts, etc.). Si les futurs habitants sont représentés, l'architecte et le maître d'ouvrage pourront tenir compte de leur avis dans leurs prises de décisions. Pour des prises de décisions importantes, une assemblée générale du groupe-projet peut être convoquée. Un des membres du groupe-projet peut alors rapporter l'avis du groupe à la prochaine réunion de chantier.

Selon le projet retenu, il faut prévoir entre un et deux ans pour la phase de chantier, sans compter les imprévus.

9.2 La réception

La **réception provisoire** représente un constat d'achèvement des travaux. Un procès-verbal de réception provisoire est dressé et signé par l'acheteur, le vendeur, l'entrepreneur et l'architecte. C'est dans ce document que les défauts visibles sont notifiés (s'il manque une plinthe ou une cloison par exemple). Le logement ne peut pas être investi par les futurs propriétaires avant cette réception provisoire. Attention, si l'acheteur accepte les clefs et occupe le bien avant la réception, cela est considéré comme une réception tacite et la personne ne pourra plus faire aucune remarque.

La **réception définitive** doit avoir lieu au plus tôt un an après la réception provisoire et au plus tard deux ans après. Ce délai permet à l'acheteur de « tester » l'immeuble et de signaler au vendeur les défauts qu'il aurait constatés à l'usage. Pour un appartement, la réception définitive ne peut avoir lieu qu'après la réception définitive des parties communes.

Avant la réception provisoire, les associations partenaires du CLT qui accompagnent individuellement les ménages du groupe projet doivent veiller à l'articulation entre l'installation dans l'appartement et le préavis du logement précédent, organiser le déménagement, etc.

Tâches à réaliser

- Assister en partenariat aux réunions de chantier.
- S'assurer que le représentant du groupe-projet soit présent aux réunions de chantier et tenir un registre des présences avec le groupe-projet.
- Informer les partenaires sur la mise en œuvre du chantier.

- Réaliser des reportages photos et comptes-rendus de réunions afin d'alimenter le blog ou les archives du groupe-projet.
- Assister les partenaires lors de la réception provisoire.
- Organiser des séances d'information / de formation avec les spécialistes concernant les équipements, leur utilisation et leur entretien.
- Collaborer à la rédaction d'un « guide d'utilisation et d'entretien à l'attention des habitants », tel que prévu dans la mission de l'architecte.
- Organiser des moments d'échange entre les propriétaires et les techniciens du bâtiment.
- Organiser des moments de concertation pour les prises de décisions qui ont un impact sur les coûts ou sur l'architecture du projet.
- Mettre à jour le planning des travaux.
- Veiller au stockage de matériaux spécifiques (isolation, revêtement ...).
- La phase de chantier sert aussi dans le cadre d'un projet CLTB à préparer les futurs propriétaires à leur nouveau statut. Pendant cette période, des formations sur des thématiques diverses peuvent être organisées (voir *fiche 11*).