



## RECOMMANDATION RELATIVE AUX RESERVES ET A LA LEVEE DES RESERVES

### Rédacteurs :

BEAUJAN Pierre-Yves (PETR ARCHITECTES) – BIGO Bernard (ENTREPRISE MARIOTTE) – BIGOT Fabien (CNR CONSTRUCTEUR) – BOITEL Jean-René (SARL RENE BOITEL) – BOR Eric (SARL ATELIER DU CANAL) – BOULLE Mathias (CEROC LOIRE BRETAGNE) – BOURDON Céline (SECIB) – BOURGEON François (ARCHIPEL HABITAT) – BUCHET Gilbert (ARIA INGENIERIE) – CABIOCH Thierry (BOUYGUES IMMOBILIER) – CHAUSSAVOINE François (COOP HABITAT BRETAGNE) – DEGRE Ludovic (SAS PRIMAULT) – DELAVILLE Jean-Lou (SOCOTEC) – DRAPEAU Christophe (ENTREPRISE DIVEL) – ECOBICHON Yannick (CCE) – FERTE Olivier (SECIB) – HAMON Jean-Yves (SOPEC SA) – HUBERT Thierry (FORCLUM) – JENNINGS Brian (GCEO) – LAMBERT Arnaud (MAB CONSTRUCTION) – LAZZARI Rémy (MR "DESIRS D'ESPACES") - LE TENNIER Laurent (MAB CONSTRUCTION) – LEFEVRE Stéphane (CRLC) – LOURY Jean-Yves (ESPACIL HABITAT) – MAHIEU Frédéric (ESPACIL HABITAT) – MAILLARD Frédéric (SA HLM Les Foyers) – MASSON Pascal (SCP HABITATION FAMILIALE) – NICOLAS Jérôme (SCP HABITATION FAMILIALE) – OLLIVIER Richard (PETR ARCHITECTES) – PAULUS Patrick (ETS BELLAY JP SA) – PELLERIN Olivier (SOGEA BRETAGNE BTP Agence RENNES) - POUGET DUBOIS Sandrine (PETR ARCHITECTES) – ROLLAND Fabien (SERI OUEST SA) – ROPARS Nicolas (OUEST COORDINATION) – ROUYEZ Mathieu (EIFFAGE CONSTRUCTION I et V) – SENANT Benoît (GROUPE LAUNAY) – SOULARD Eric (a/LTA SOCIETE) – SPANNEUT Patrick (MR "DESIRS D'ESPACES").

### Les recommandations sur les réserves sont arrêtées et restituées ci-après :

#### Objectifs :

- limiter le nombre des réserves,
- optimiser la levée des réserves.

### I – RECOMMANDATIONS POUR LIMITER LE NOMBRE DES RESERVES

Au même titre qu'une réunion de début de chantier, il existe des « passages à niveaux » indispensables en cours de chantier.

- Mettre en place une réunion tous corps d'état (TCE) à « mi-parcours » 1 mois avant la fin du clos-couvert pour le recalage du planning et le recadrage technique éventuel : interfaces, ...
- Réunion formelle TCE « de fin de chantier » : 4 mois avant la date de l'achèvement théorique pour confirmation de la date de livraison, dispositions sur les DOE (cf. recommandation du club relative au [dossier des ouvrages exécutés](#)), DIUO, compte prorata (cf. recommandation du club relative au [compte prorata](#)), ...  
(cf. annexe 1 : *rétro planning*).

#### Entrepreneurs :

- fiches d'autocontrôles réalisées par les entreprises et quitus donné au maître d'œuvre pour acter la réalisation,
- réception des supports formalisée (cf. recommandation du club relative à la [réception des supports](#)) (ex. du gros œuvre, des sols souples : cf. annexe 2 : *extrait du DTU 53.2 P1-1 sols souples*).

#### Maîtres d'œuvre :

- faire appliquer les dispositions liées au nettoyage et à la propreté du chantier (voir la solution d'un nettoyage succinct hebdomadaire), (cf. la recommandation du club sur le [nettoyage de chantier](#))
- éviter la co-activité sur le chantier surtout en finitions
- 

#### Maîtres d'ouvrage :

Accepter de différer une date de livraison prématurée en fonction des recommandations du maître d'œuvre (cf. réunion TCE 4 mois avant la fin de chantier).

## **II – RECOMMANDATIONS POUR LEVER EFFICACEMENT LES RESERVES**

### **A) Avant la phase livraison**

**Le Club Qualité Construction 35 recommande les dispositions suivantes :**

- Le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage font des opérations préalables à la réception (OPR) de qualité (regroupées dans le temps et au moins 3 semaines avant la réception) :
  - documents clairs, précis et complets : localisation, entreprise concernée, liste par entreprise.
  - les OPR d'un logement doivent être réalisées dans un temps suffisant et ce dans un logement totalement achevé et nettoyé.
- Les **réserves d'OPR** sont **diffusées par 3 réseaux différents et au plus vite par priorité**:
  - un exemplaire affiché dans chaque logement,
  - un exemplaire remis en « mains propres » aux conducteurs de travaux respectifs lors de la réunion de chantier,
  - un exemplaire envoyé au siège des entreprises.

- **Les entreprises exécutent ces reprises :**
  - dans le délai imparti,
  - en réalisant leurs autocontrôles,
  - les conducteurs de travaux vérifient par sondage la qualité des levées de réserves avant de renvoyer signées les réserves au maître d'oeuvre.
  
- **Le maître d'oeuvre contrôle** par sondage la qualité des levées de réserves à réception des retours entreprises.
  
- **La réception est faite en revisitant l'ensemble de l'opération** avec en support de base le listing des OPR mises à jour. Cette liste sera actualisée lors de la visite.

## **B) Après la phase livraison**

La première difficulté réside dans l'identification de la réserve. Une phase OPR performante doit limiter les réserves postérieures à la livraison.

La deuxième difficulté est liée à la rapidité de levée de réserves.

**Le Club Qualité Construction 35 recommande** deux préconisations pour une levée efficace des réserves :

1 – une **livraison à l'acquéreur en présence du maître d'œuvre** en tant que garant technique (mission complémentaire).

2 – une **journée « levée de réserves spécifique »** au maximum 1 mois après la livraison, action présentant de nombreux avantages (réserves levées en masse au cours d'une même journée) et peu de contraintes (préparation).

*Annexes :*

*1 – rétro planning.*

*2 - extrait du DTU 53-2 P1-1 sols souples*