



Escola Politècnica Superior
d'Edificació de Barcelona

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA

GRAU EN ARQUITECTURA TÈCNICA I EDIFICACIÓ TREBALL DE FI DE GRAU

**ESTUDIO TEÓRICO-PRÁCTICO, EN FRANCIA:
EL PRODUCTO INMOBILIARIO Y SU TIPOLOGÍA, LA COMPRAVENTA Y
NORMATIVA DE APLICACIÓN EN CUANTO A CONSTRUCCIÓN,
MANTENIMIENTO Y DESARROLLO MEDIOAMBIENTAL**

Projectista: Emèlia Puigvert Tubau

Director: Verónica Royano García

Convocatòria: Abril/Maig 2016

RESUMEN

El presente documento corresponde a la investigación realizada a partir de las normas legales y experiencia personal en Francia.

El tema se ha elaborado en base al estudio de la normativa de aplicación que afecta al sector de la edificación y en especial al aspecto medioambiental relacionado con él. Para ello, se ha tenido en cuenta, el territorio Francés y sus departamentos, el sistema político y administrativo, así como las normas de aplicación y procedimientos en cuanto a urbanismo, construcción y vivienda.

El contenido del proyecto gira en torno al deseo de que asiente las bases generales, para que cualquier persona vinculada con el sector inmobiliario y de la edificación, encuentre su espacio y la información básica, para poder trabajar si lo desea, en cualquier otro país, sea de la Comunidad Europea o no.

El objetivo principal fue realizar un análisis práctico que abarcara el tema desde el conjunto urbano departamental y local, hasta las diferentes tipologías de viviendas existentes y los requisitos medioambientales que son regulados por la administración general del estado.

Cabe señalar que el estudio, se limita a dos viviendas situadas en dos poblaciones del "Vallespir": un apartamento de edificio plurifamiliar en Amélie-les-bains-Palalda y una casa de pueblo entre medianeras en Arles-sur-Tech, ambos inmuebles han sido escogidos bajo los requerimientos de buena inversión, situación y posibilidades.

El Proyecto ha sido concebido además, para mejor conocimiento de la lengua francesa, dado que para llegar a la concreción de dos tipos de inmuebles, he visitado personalmente a través de agentes inmobiliarios el contexto social, ubicación y conjunto urbano de toda la zona, a través del cual he podido diferenciar las tipologías edificatorias y sus características.

El tema de la vivienda y la construcción, es una enriquecedora materia de investigación por la valiosa complejidad de factores que intervienen: los proyectos, el diseño, sistema constructivo y las distintas intervenciones en cuanto a gestión. Por ello, incluyo un apartado dedicado a los agentes que intervienen y a los documentos necesarios para las actuaciones en materia de construcción, restauración y rehabilitación, que deben presentarse en la administración, así como los requerimientos técnicos en cuanto a formación, reconocimiento y convalidación de títulos y, como no, los organismos que le pueden ayudar a uno, si desea trabajar a nivel europeo o internacional.

El francés es la 9º lengua más hablada del mundo y la única, junto con el inglés, que se habla en los cinco continentes. Es lengua oficial en 32 países y lo hablan más de 200 millones de personas en todo el mundo. Francia, Canadá, Bélgica, Suiza, Luxemburgo, Andorra, Mónaco, Líbano, Vietnam, Marruecos, Túnez y Camerún son algunos de los casi 50 países, regiones y dependencias en los que se utiliza de manera cotidiana el Francés. En buena parte del mundo es, además, la segunda lengua que se estudia en la escuela, por su excelencia.

Si bien, el idioma francés no es considerado de igual forma que el inglés a nivel de extensión en cuanto a habla y conocimiento, en mi opinión resulta poco apreciado, en comparación con su extenso vocabulario y partes del mundo donde se usa. Por ello, lo he escogido para hacer este proyecto y por ello me siento muy satisfecha.

De igual forma, que puedo afirmar, que no hay fronteras, ni imposiciones idiomáticas si uno no quiere, el futuro está justo, donde uno desee estar.

ÍNDICE	Pág.
RESUMEN.....	1
PREFACIO.....	7
1 CAPITULO 1:	9
INTRODUCCIÓN.....	11
OJETIVOS Y METODOLOGÍA.....	13
2 CAPÍTULO 2: NÚCLEO DE LA MEMORIA.	17
2.1. SECCIÓN 1: EL ESTADO FRANCÉS.....	19
2.1.1. Territorio y departamentos.....	19
2.1.2. Administración pública y Gobierno	21
2.2. SECCIÓN 2: PYRÉNÉES-ORIENTALES (REGIÓN LANGUEDOC-ROSELLÓN)...	25
2.2.1. Un recorte territorial histórico.....	25
2.2.2. Vallespir: el valle de Tech.....	25
2.2.3. Céret, Amélie-les-Bains et Arles-sur-Tech.....	26
2.3. SECCIÓN 3: EL MERCADO INMOBILIARIO.....	29
2.3.1. Evolución del precio de la vivienda en los Pirénées-Orientales.....	29
2.3.2. Estimaciones de precio del mercado inmobiliario por ciudades.....	31
2.3.3. Precio inmobiliario por m ² de las ciudades a analizar y Conclusión.....	32
2.3.4. El mercado del alquiler: dos precisiones importantes.....	34
2.3.5. Anuncios de una agencia inmobiliaria.....	36
2.3.6. Los diferentes tipos de propiedades.....	39
2.3.7. Tipo de edificio.....	42
2.3.8. Código de la construcción y la vivienda.....	44
2.4. SECCIÓN 4: EL AGENTE INMOBILIARIO, EL NOTARIO Y LOS DIAGNÓSTICOS TÉCNICOS.....	45
2.4.1. El agente inmobiliario.....	45
2.4.2. El notario.....	48
2.4.3. Los diagnósticos Técnicos.....	50
2.5. SECCIÓN 5: ECOLOGÍA, DESARROLLO SOSTENIBLE Y ENERGÍA.....	57
2.5.1. El desarrollo sostenible.....	57
2.5.2. El Reglamento térmico 2012 (RT2012).....	61
2.5.3. Paso “Objetivos 500.000”.....	62
2.5.4. Los softwares de cálculo energético de los edificios.....	64
2.5.5. Establecimiento del expediente de diagnóstico técnico (DDT).....	66
2.5.6. Ley de Transición energética: implicaciones para el mercado de la nueva construcción.....	68
2.6. SECCIÓN 6: PLU (Planes locales de urbanismo) Y POS (Planes de ocupación de los suelos).....	71
2.6.1. PLU intercomunal o comunitario (PLUi)	72

2.6.2. La ley ALUR.....	74
2.6.3. El Decreto nº 2015-1783 del 28 de diciembre de 2015.....	74
2.6.4. La evaluación medioambiental.....	75
2.6.5. Ley de Transición energética para el Crecimiento Verde.....	75
2.7. SECCIÓN 7: URBANISMO Y CATASTRO.....	77
2.7.1. PLU y los nuevos municipios.....	79
2.7.2. El catastro, un referencial central del urbanismo.....	80
2.7.3. La edificación y el urbanismo.....	82
2.8. SECCIÓN 8: FEDERACIÓN FRANCESA DE LA CONSTRUCCIÓN (FFB), OFICIOS Y FORMACIONES.....	85
2.8.1. Oficios en la construcción del edificio.....	86
2.8.2. Las calificaciones en construcción: Calificación Profesional.....	87
2.8.3. Intervenciones en una operación inmobiliaria.....	89
2.8.4. Dueño Obra o Dirección Obra (“maître d'oeuvre o maîtrise d'oeuvre”)....	92
2.8.5. Equivalencia de los diplomas españoles y extranjeros en Francia para una continuación de estudios.....	93
2.9. SECCIÓN 9: PROCESOS DE HOMOLOGACIÓN Y RECONOCIMIENTO PROFESIONAL, TRABAJAR EN EUROPA.....	99
2.9.1. Información sobre los procesos de homologación y reconocimiento profesional en España y en otros países.....	99
2.9.2. Trabajar en Europa.....	104
3 CONCLUSIONES / RECOMENDACIONES.....	179
4 BIBLIOGRAFIA.....	181
AGRADECIMIENTOS.....	193

ANEXOS:

Pág.

NOTA: La traducción en español de los títulos, se encuentra al principio de: ANNEXES	111
ANNEXE 1 : Liste des anciennes et nouvelles régions de France.....	113
ANNEXE 2 : les prix de l'immobilier en détail et informations locales.....	117
ANNEXE 3 : Types d'ERP en fonction de la nature de leur exploitation.....	123
ANNEXE 4 : Classification des bâtiments d'habitation.....	125
ANNEXE 5 : Tableau détaillé des diagnostics immobiliers.....	129
ANNEXE 6 : Textes de références.....	131
ANNEXE 7 : Méthode de calcul Th-BCE 2012.....	133
ANNEXE 8 : Code de la construction et de l'habitation: art. L 271-4 à 6, art. R 271-1 à 5.....	141
ANNEXE 9 : Exemple de démarche administrative de plan cadastre, de la mairie de Amélie-les-Bains-Palalda et Arles-sur-Tech.....	145
ANNEXE 10 : Définition, schéma de fonctionnement et évolution de conférences et de	

traités (COP21).....	153
ANNEXE 11 : Titres, diplômes et certificats professionnelles.....	155
ANNEXE 12 : Textes associés relatifs aux missions de maîtrise d'œuvre confiées par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé.....	165
ANNEXE 13 : Maîtrise d'œuvre (MOE - Loi MOP).....	175

SUMARIO DE FIGURAS:

Figura 2.1: Mapa de las 13 nuevas regiones francesas adoptado el 18 de julio de 2014 en la Asamblea nacional

Figura 2.2: Los Poderes ejecutivos y los poderes legislativos de V^a República desde la reforma constitucional del 2008

Figura 2.3: Estructura gubernamental

Figura 2.4: Las regiones de los Pirénées-Orientales

Figura 2.5: Plano Céret

Figura 2.6: Plano Amélie-les-Bains-Palalda

Figura 2.7: Plano Arles-sur-Tech

Figura 2.8: Esquema del mercado inmobiliario para la inversión

Figura 2.9: Vocabulario general y traducción:

Figura 2.10: Ejemplo anuncios

Figura 2.11: Tipo de vivienda

Figura 2.12: Ejemplo Villa

Figura 2.13: Ejemplo "Longère"

Figura 2.14: La Bastide de la Brurangère

Figura 2.15: Casa de piedras de Brossard de estilo mansión Casa de campo

Figura 2.16: Château d'Aubiry (Céret)

Figura 2.17: Construcción a paneles de madera en el centro de Rennes (Bretagne)

Figura 2.18: Ejemplo: Plano de una unidad de vivienda T2, T3 y T4

Figura 2.19: Esquema diferencia entre "maître d'ouvrage - maître d'œuvre "

Figura 2.20: Esquema general del diploma de BTS "profesiones inmobiliarias"

Figura 2.21: Esquema general de competencias de los notarios en relación al mercado inmobiliario

Figura 2.22: Esquema diagnósticos obligatorios

Figura 2.23: Ejemplo diagnóstico energético

Figura 2.24: Representación esquemática de las interacciones que rigen el desarrollo sostenible

Figure 2.25: Principales elementos que caracterizan el desarrollo sostenible

Figura 2.26: Desarrollo sostenible, una cuestión de equilibrio

Figura 2.27: Adaptación de la elección de la herramienta a las necesidades

Figura 2.28: Esquema de consumo energético

Figura 2.29: Un carnet numérico para los edificios a uso de vivienda

Figura 2.30: Principales objetivos de la Ley de Transición Energética

Figura 2.31: Transición Energética: Objetivos anunciados.

Figura 2.32: Esquema de elaboración del PLU intercomunal

Figura 2.33: Urbanismo de planificación, reglamentario y operacional

Figura 2.34: Modelo certificado de urbanismo

Figura 2.35: WEB FFB

Figura 2.36: Relaciones con la Dirección de obra

Figura 2.37: Esquema de las formaciones

Figura 2.38: Consulta en la web del Ministerio de Educación, cultura y deporte, de España

SUMARIO DE TABLAS:

Tabla 2.1: Índice de evolución del precio en los Pirineos-Orientales

Tabla 2.2: Precio de la vivienda en los Pirineos-Orientales (66)

Tabla 2.3: Precio medio del m² en las principales ciudades

Tabla 2.4: Precio inmobiliario por m² de los pueblos próximos a Céret

Tabla 2.5: Precio inmobiliario por m² de los pueblos próximos a Reynès

Tabla 2.6: Precio inmobiliario por m² de los pueblos próximos a Amélie-les-Bains-Palalda

Tabla 2.7: Precio inmobiliario por m² de los pueblos próximos a Arles-sur-Tech

Tabla 2.8: Precio inmobiliario por m² de los pueblos a analizar

Tabla 2.9: Precio m² apartamento y casa

Tabla 2.10: Precio para comprar o para alquilar un apartamento de 40 m²

Tabla 2.11: Meses que tardaríamos en pagar la inversión si compramos el apartamento y lo alquiláramos

Tabla 2.12: Meses que tardaríamos en pagar la inversión si compramos el apartamento y lo alquiláramos, de menos a más

Tabla 2.13: Diagnósticos inmobiliarios según compraventa o alquiler

Tabla 2.14: Esquema y duración de validez de los diagnósticos inmobiliarios

Tabla 2.15: Modificaciones de las exigencias de extensiones de casas individuales

Tabla 2.16: Ejemplo 1- caso absorción

Tabla 2.17: Ejemplo 1- caso absorción

Tabla 2.18: Los oficios y las formaciones

Tabla 2.19: Evolución de la formación de estudios tecnológicos en Francia

PREFACIO

Cuando empecé con este gran (para mí) proyecto de..., vida, no solo de final de carrera, no tenía ni idea de lo que iba a ocurrir, de golpe y sin saber el porqué, me sentí plenamente identificada con él. Jamás mi familia me transmitió sentimiento alguno hacia mis antepasados y, aunque no les juzgo por ello, aún desconozco lo que me atrajo, seguramente jamás lo sabré, había algo dentro de mí, en mi interior que me decía “y ¿porque no?”.

Lo más fácil para mí, hubiera sido contestar, imposible. ¿Fácil o demasiado difícil? Algo cambió en su sentido más estricto, que me rebeló, me hizo pensar que podía, si quería, si lo deseaba y en especial si ponía muchísimo empeño en el objetivo, conocer mis orígenes e intentar conocer su lengua y motivaciones (personales de mis bisabuelos que no voy a exponer aquí, porque no puedo afirmar, solo deducir), tras una vida no muy fácil a nivel personal, que ellos vivían en Francia, eran franceses, pero un día decidieron cambiar su vida y apostar por España. Ahora me siento con fuerzas, muchas, suficientes y justificadas para intentar, yo biznieta apostar por un mundo desconocido.

Quiero y deseo firmemente poner todo mi empeño por algo que me ha sido negado en mi pasado y por ende, la posibilidad de que pudiera influir en mi futuro.

Por primera vez en mi vida he escogido, he seleccionado y estoy convencida de que no ando errónea. Por fin sé, lo que deseo o al menos lo que me motiva a seguir.

Los estudios han sido un camino difícil y, bajo mi punto de vista no muy coherentes con la realidad, ojalá no tuviera que afirmar esto, pero no puedo cambiar el sistema y creo firmemente, en que los que vienen detrás de mí pueden. No obstante ello, sí me han ofrecido las herramientas básicas, necesarias para mi desarrollo profesional.

Mi intención, no es desmotivar ni desmoralizar a nadie, solo era una reflexión, seguramente no muy propia de un “prefacio”, pero resultaría poco humana si no lo expusiera en este apartado de mi humilde trabajo.

¿Francia?, podría ser cualquier otro lugar. Seguramente, pero para mí no.

Me he esforzado mucho en conseguir entender el idioma, ni tan solo puedo afirmar por ahora que lo hable correctamente, no obstante ello, sí, y estoy firmemente segura de que me he preocupado por conocer el sistema francés, económicamente, políticamente y a nivel propiamente profesional, para ejercer con seguridad mi profesión, en Francia.

De todos modos, este era mi proyecto de final de carrera y de vida, pero no puedo saber el proyecto de quien lea este documento. Solo puedo decirle: que vale la pena intentarlo, en Francia, Reino Unido, Holanda, etc. Cualquier parte del mundo “ES”, y si no lo “es”, apreciado lector: no lo escoja.

Por último, añadir que, he escogido Francia y el francés como idioma y, por ello, no he traducido la documentación gráfica ni los anexos de este documento, puesto que estos últimos solo le pueden interesar a alguien que escoja Francia para su desarrollo profesional o intelectual.

He dejado no obstante, la puerta abierta en todo momento, a través de los enlaces sugeridos “para saber más”, para el lector curioso o interesado en cualquiera de los temas presentados.

Y, sin más, le deseo apreciado lector, que le resulte agradable la lectura de este documento.

CAPITULO 1

INTRODUCCIÓN

En 1997 el mercado de bienes inmuebles en España vio cómo los precios de la vivienda ascendían muy por encima del nivel de crecimiento del IPC. Esta situación se prolongó hasta 2007, año en el que el mercado no dio más de sí y se desplomó. La demanda y precios de la vivienda iniciaron una caída libre de la que aún no se ha recuperado.

Por ello, cada vez más constructoras españolas (incluyendo a la pequeña y mediana empresa) buscan nuevas oportunidades con las que seguir desarrollándose. Para muchas, esta oportunidad pasa por la internacionalización, apostando bastantes de ellas, por Francia, supuestamente por proximidad a España.

Sin embargo, Francia no es un país ajeno a la crisis y el ritmo en el sector de la construcción también se ha ralentizado, aunque sigue siendo mucho más activo que el español.

La obra nueva se ha resentido en Francia, pero la rehabilitación y las reformas supusieron más de la mitad de la cifra de negocio en el año 2013 y aunque en el primer semestre del 2014 esta cifra descendió, empezó a frenar su caída, gracias a que el Gobierno francés apostó por incentivar el sector mediante medidas que lo han reactivado de forma lenta pero notoria a partir del verano del 2015.

Algunas de estas medidas orientadas a la reactivación de la construcción y a la ampliación de la oferta de alojamientos en el país, son:

- Exoneración total de las plusvalías fiscales sobre los terrenos a construir.
- Exoneraciones por las plusvalías realizadas en caso de cesión de terrenos a construir, para cualquier compromiso de venta concluido antes de que acabe 2015.
- Exoneraciones fiscales de 100.000€ por donaciones de terrenos a construir.

A estas medidas, debemos sumarle las medidas adoptadas en el año 2015 para estimular la inversión privada:

- Los inversores pueden alquilar por 6, 9 o 12 años en contrapartida a ventajas fiscales proporcionales (12%, 18%, 21%), en el marco de una inversión no superior a los 300.000€.
- Se permite alquilar a un familiar, ascendente o descendente.
- Se introducirán sanciones reforzadas previstas por la SRU (ley relativa a la solidaridad y renovación urbana) a las ciudades que no cumplan con sus obligaciones de construcción de alojamientos sociales.
- Los prefectos podrán emitir permisos de construcción en los municipios que no cumplan con la mencionada SRU.

Todo ello indica, que la legislación francesa avanza positivamente en la reactivación del sector, no obstante ello, resulta necesario para cualquier persona que quiera trabajar, por cuenta propia o ajena, conocer bien el marco normativo no solo en cuanto a construcción, sino también, en normativa laboral y de seguridad social, así como las medidas adoptadas en el marco político y fiscal.

La apuesta de Francia, por la eco-construcción, la eficiencia energética, la rehabilitación y las políticas estatales son los principales alicientes de este mercado para incentivar la construcción, actualmente.

Fuente consultada: Opinión and PRL Internacional, de 22 enero 2015, por Rubén Fernández, (International Health and safety at work)

OJETIVOS Y METODOLOGÍA

En principio debo resaltar, que el Proyecto Final de Carrera, no era mi objetivo inicial, sino el final. Pude encontrar el papelito donde marqué unos objetivos personales, en enero del 2014 y que transcribo a continuación con exactitud, solo he añadido al lado, si he realizado los métodos o no:

ESQUEMA DE OBJETIVOS INICIALES

<u>OBJETIVOS</u>	<u>METODOLOGÍA</u>	<u>SI</u>	<u>NO</u>
1. Aprender nueva lengua	{ Curso interactivo Escuchar y leer (TV, documentos...)	X	X
2. Conocer País en general	{ Política y territorio Bases de datos económicos Perspectiva sector construcción Perspectiva sector inmobiliario	X X X X	
3. Conocer Departamento	{ 1º región origen familiar 2º alrededores Escoger región Visitar todos los pueblos Buscar datos pueblos escogidos (Demografía, comercio, paro...)	X X X X X X	
4. Conocer mercado inmobiliario	{ Pág. web venta/alquiler (Ej. Immo-street) Buscar agencias inmobiliarias Escoger producto y contactar Visitas con las agencias	X X X X	
5. Decidir comprar o alquilar	{ Comparar y establecer prioridades Estudiar proximidad, inversión, rentabilidad	X X	
6. Vivir allí, 4 días a la semana	➔ Practicar idioma y conocer cultura	X	
7. Hacer proyecto final	➔ En francés = 9 créditos ECTS 3ª lengua	X	

Lo cierto es, que el orden establecido no sucedió exactamente así, cuando visité los alrededores de mi origen familiar, me enamoré del “Vallespir”, esto ocurrió en julio del 2014 y en octubre ya había comprado. Aunque no he podido cumplir mi establecimiento de cuatro días allí.

El proceso de la compraventa despertó mi curiosidad, en que hacían tantos informes técnicos en una escritura pública y empecé a investigar. Para entender, fui a parar a las leyes, claro, y de ellas a los Ministerios que las aplicaban, y luego aún salían más leyes o proyectos de ley. Todo ello era complicado pues toda la información estaba en francés y aún no había hecho ni el curso interactivo. Traducía con el “Google” y lo copiaba en documentos Word. Y así, sin saber qué Proyecto iba a hacer, me encontré con más de 200 archivos entre Word y PDF, unos en francés y otros en español, amontonados en una carpeta que ponía FRANCIA.

No me marqué ningún objetivo específico, simplemente fluyó. Empecé a leer y a ordenar, y tras varios meses de trabajo, me di cuenta de que debería ser más fácil ir a otro País e intentar ejercer tu profesión allí. Fue entonces, cuando me planteé la posibilidad de hacer un

documento tipo guía para facilitar a otros las posibilidades que tienen si desean realizarse en otro lugar.

Tras una entrevista inicial con mi tutora Verónica Royano, en la que le planteé varias opciones, tales como la de hacer la rehabilitación y cambio de uso de un antiguo Orfanato situado en Amélie-les-bains-Palalda, cuyos datos muestro al final de la página, me dijo que era un proyecto demasiado ambicioso y que podría plantearme un tema de estudio basado en mi experiencia profesional y académica.

Ya mi curiosidad era tal, que solo me marqué un objetivo: ofrecer un documento amplio en contenido general y al mismo tiempo estrecho en el campo concreto de la Edificación.

Estoy convencida de haberlo conseguido, y aunque no resulte aplicable a todos los sectores profesionales, si puede ser de ayuda al nuestro.

Y por cierto, el edificio de Amélie me encanta, espero algún día hacer su rehabilitación, como objetivo futuro, por lo que a corto plazo, ya estoy buscando inversores para pequeñas obras de rehabilitación de casas en Arles-sur-Tech y Céret.

Así pues, concluyo expresando mi satisfacción personal en todo el proceso de mi proyecto, pues cada dato que transcribo en este documento, era imprescindible para ejercer mi profesión aquí, inmobiliaria, despacho técnico, o seguramente un despacho polivalente que incluya desde la cartera de inmuebles hasta el último detalle en construcción nueva para parcelas y como no, lo que más me gusta: la rehabilitación de los inmuebles.

1857 W 158 Amélie-les-Bains : maison d'enfants à caractère sanitaire (MECS) Le Sacré-Coeur

Propriété de 3900 m² habitables sur une parcelle de 4500 m².

- Dénomination : Maison D'enfants à C.sanitaire
- Patronyme : Le Sacre-coeur
- type d'établissement : Maison d'enfants à caractère sanitaire
- académie : Montpellier
- zones :
 - Canton - Arles-sur-tech
 - Commune - Amelie-les-bains-palalda



Contact

- Adresse : 9 Rue Des écoles
- Code postal : 66110
- ville : Amélie-les-bains-palalda
- pays : France
- Téléphone : 0468390139



Informations administratives :

- Numéro d'identification unique (UAI) : 0660576T
- Date d'ouverture : 22/05/1974
- État : fermé
- Statut : privé
- Ministère : Sante et solidarite nationale

Fuente: LesEcoles.net > [Académie de Montpellier](#) > [Pyrénées Orientales](#) > [Amélie-les-bains-palalda](#) > [Maison D'enfants à C.sanitaire "Le Sacre-coeur"](#)

METODOLOGIA del Estudio teórico-práctico en Francia

Establecer un plan de trabajo es importante para ordenar y estructurar la información necesaria para desarrollar un proyecto en un tiempo determinado.

Puesto que el objetivo es realizar un manual guía que puedan entender fácilmente, otras personas, mi intención es llevar un orden lógico en el que cada punto se derive del anterior, ya que de otra forma no sería coherente.

Por ello, he definido mi plan de trabajo de la siguiente forma:

Introducción:

El conocimiento de los mercados cercanos al nuestro, puede abrir la mente a posibilidades personales y profesionales.

Planteamiento:

El mercado de la inmobiliaria y la construcción afecta a muchos sectores industriales, grandes y pequeñas empresas y también a los autónomos. Existen muchos textos e investigaciones al respecto, y se muestra en estos documentos que ante perspectivas de mejora, todo el proceso interviniente (empleo, categorías profesionales, regulaciones fiscales...) debería ser revisado.

Objetivos:

El objetivo de esta investigación, es comprobar y delimitar aspectos relevantes sobre el sector en Francia, sin entrar en juzgar los procedimientos administrativos, sino evaluándolos uno a uno, para establecer su relevancia.

Justificación:

Esta investigación puede dar como beneficio un manejo adecuado de los datos que uno pueda necesitar para ejercer un oficio en otro país, y al mismo tiempo conocer las circunstancias que llevan a acrecentar o disminuir el inconveniente

Marco teórico:

La materia de análisis de esta investigación será buscar las causas sistémicas y la influencia de la normativa de aplicación, que enlaza los avances en el sector como medio de recuperación, en especial en relación con el medioambiente.

Antecedentes:

Existen estudios realizados en especial económicos y estadísticos nacionales, que avalan la buena incidencia de las mejoras fiscales adoptadas en Francia, frente al sector de la construcción, pero también otros que plantean discordancia ante sus efectos, dada la exigente normativa relacionada con el medio ambiente, en cuanto a la construcción nueva.

Características:

En Francia, las leyes emanan del Estado, quien delega responsabilidad a los territorios, regiones, cantones y por último a las comunas. Una red muy descentralizada coordinada siempre desde la centralización, pero que permite un contacto directo con los agentes que intervienen en cada uno de los sectores y enlaza a todos ellos, en la aplicación de leyes, decretos u órdenes ministeriales, acordes a las necesidades de la población.

Hipótesis:

Se proyecta conocer si la influencia de este marco normativo aplicado al sector de la construcción e inmobiliaria, produce los efectos deseados y registrar en este documento los pasos producidos y que afectan a cada una de las áreas.

Método de investigación:

- Primeramente se realizará un análisis general del estado Francés, para conocer su sistema político y su marco normativo del sector.
- Un estudio más profundo, se realizará en una zona concreta.
- Se delimitarán costes económicos relacionados con la compra y el alquiler.
- Se establecerá un coste máximo de 100.000 €, para el estudio comparativo, pudiendo este oscilar en un aumento máximo del 20%, según características del producto.

Área de estudio y métodos para la investigación:

El área de estudio será la zona del “Vallespir”, en la que se analizarán costumbres locales, demografía, empresas del sector y se comprobarán las posibilidades de habitar o trabajar allí, mediante la visita personal a todos los pueblos. Para ello:

- Se utilizarán visitas a las agencias inmobiliarias para previa información y posterior visita a los inmuebles, comprobando los informes técnicos facilitados por la agencia.
- Se llevará un registro detallado, del producto visitado y características constructivas.
- Se evaluará el mercado de la compra, alquiler y/o inversión, según el caso.

Procedimientos:

- Se realizará en poblaciones escogidas, no más de cinco.
- Se rectificará si la idea primera sobre las poblaciones escogidas, no son las más interesantes.
- Se procederá a situar los resultados obtenidos en el documento y a evaluar las leyes que regulan el sector tanto inmobiliario como de la construcción.
- Se tendrá especial interés por el tema del medio ambiente.
- Se facilitará información general, para aquel/la que desee establecerse en Francia, trabajar o invertir.

Programación de actividades:

Estas actividades tendrán una duración ilimitada, pues depende de muchos factores externos y personales.

- Externos: La programación de visitas a los inmuebles estará sujeta a la disponibilidad de los agentes inmobiliarios.
- Personales: El problema del idioma, puede retrasar el objetivo final. Textos normativos, estadísticas e informaciones en general no es posible encontrarlas en español. El coste de los viajes también supondrán limitaciones.

CAPITULO 2: NÚCLEO DE LA MEMORIA

2.1. EL ESTADO FRANCÉS

2.1.1. Territorio y departamentos

Las regiones constituyen la división administrativa de primer nivel en Francia. Cada región posee una prefectura de región que reagrupa sus instituciones.

El 1 de enero de 2015 Francia estaba compuesta por 27 regiones. En respuesta a la reforma territorial producida en última lectura el 17 de diciembre de 2014 por la Asamblea nacional, el número de regiones metropolitanas pasa de 22 a 13 a 1 de enero de 2016. Francia tiene pues ahora, 18 regiones contando las cinco antiguas colonias.

La lista y el mapa de las regiones viejas y nuevas de Francia está disponible en el **ANEXO 1**.

Las 13 nuevas regiones de Francia en 2016:

En enero de 2014 François Hollande impulsa una necesidad de proceder a una reagrupación del territorio, con el fin de acabar con los enredos, dobleces y las confusiones. El fin es ahorrar, y esta reforma parece ineludible vista la situación de las cuentas públicas.

La Asamblea nacional aprobó la reforma territorial el viernes 18 de julio de 2014. Véase más abajo el mapa de las 13 regiones:

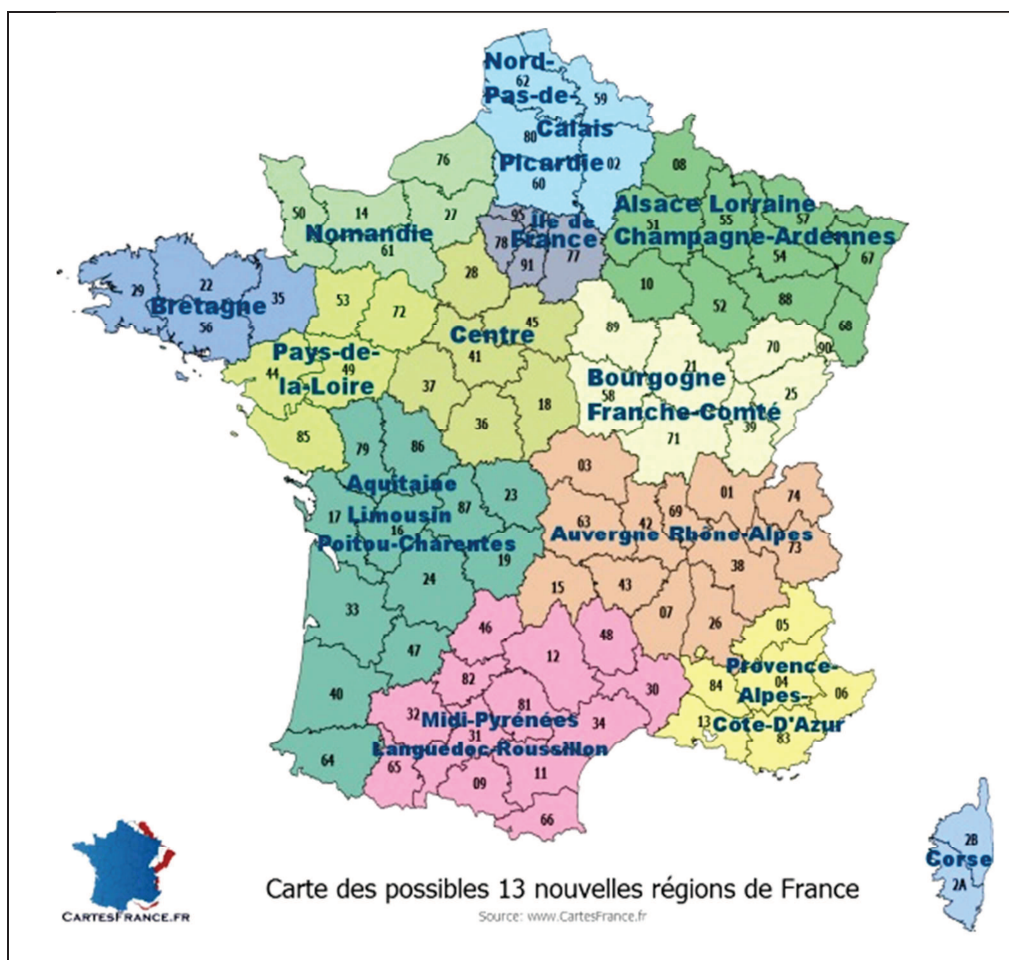


Figura 2.1
Mapa de las 13 nuevas regiones francesas adoptado el 18 de julio de 2014 en la Asamblea nacional

Fuente: www.cartesfrance.fr/geographie/cartes-administratives

El mapa de las 13 nuevas regiones fué adoptado definitivamente el 20 de noviembre de 2014.

Sin embargo el serial de la reforma territorial corre peligro de continuar.

La Asamblea nacional rechazó el jueves 20 de noviembre, las 60 enmiendas presentadas para suprimir o modificar el texto, particularmente toda flexibilización suplementaria del " derecho de opción "; mecanismo previsto en la reforma territorial para permitir a un departamento cambiar de región una vez el nuevo mapa entre en vigor en 2016.

Esta posibilidad de atadura voluntaria de departamentos contiguos de una a otra región será posible durante un período limitado del 2016 al 2019, según las disposiciones del artículo votado.

Observamos pues, en el mapa, la fusión de las regiones:

- Poitou-Charentes, Lemosín y Aquitania
- Nord-pas-de-calais y Picardía
- Champagne-Ardenne, Alsacia y Lorenesa

Otras fusiones programadas son:

- La Auvernia y el Rhône-Alpes
- Borgoña y Franche-Comté
- Languedoc-Roussillon y Midi-Pyrénées
- Haute-Normandie y Basse-Normandie

Seis regiones permanecen no cambiadas: Bretaña, Córcega, Ile-de-France, Centro, Pays de la Loire, Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La región Centro se mantiene sola, mientras que debía inicialmente ser relacionada con Poitou-Charentes.

Lo mismo pasa con Pays de la Loire y Bretaña quedando dos regiones separadas.

Sin embargo, las evoluciones son todavía posibles porque un derecho de opción debería ser abierto para los departamentos con el fin de cambiar de región a partir de 2016.

En Francia, **la región** es a la vez una división administrativa del territorio, una colectividad territorial descentralizada dotada de la personalidad jurídica y de la libertad de administración, una circunscripción electoral y una circunscripción administrativa de los servicios desconcentrados por el Estado.

Las regiones, como colectividades, son dotadas de dos asambleas, contrariamente a otras colectividades que poseen sólo una: una asamblea deliberante, el Consejo Regional, y una asamblea consultiva, el consejo económico, social y medioambiental regional y representativo de las " fuerzas vivas " de la región, encargado de dar opiniones a ciertas cuestiones que entran en las competencias de la región, antes de que estén sometidas al Consejo Regional. El presidente del Consejo Regional constituye en cuanto a él, el ejecutivo de la colectividad.

2.1.2. Administración pública y gobierno

La administración en Francia está fundada sobre el derecho público, en particular el derecho administrativo. Su articulación oscila entre tres principios utilizados alternativamente o cumulativamente: centralización, de-concentración y descentralización.

Con la centralización, es el poder central, es decir el Estado, que conserva la dirección y la responsabilidad de todos los servicios.

La de-concentración consiste en crear servicios autónomos, pero cuya dirección es confiada a representantes de la autoridad central. Así, los prefectos designados por el gobierno representan también los intereses del departamento y de los municipios.

La descentralización, permite trasladar la responsabilidad de la gestión sobre autoridades autónomas encargadas o de la administración de una porción del territorio nacional. Así los alcaldes, son a la vez unos agentes del poder central y ejecutantes del poder autónomo del que se derivan. Tienen la obligación de conformarse con el interés general: el poder central vela por ello, ejerciendo su tutela más o menos estrecha, según la importancia de los problemas.

Los problemas económicos y sociales tienden a situarse en un nivel más ancho, que es el de la **Región**. Así, la organización de la administración está en plena evolución, reforzada por las transferencias de cargas (gastos) que incumben al Estado sobre el presupuesto de las colectividades locales.

Es la Constitución del 4 de octubre de 1958 quien rige el funcionamiento de las instituciones de la Vª República Francesa.

Para saber más: <http://www.larousse.fr/encyclopedie/divers/administration/18756>

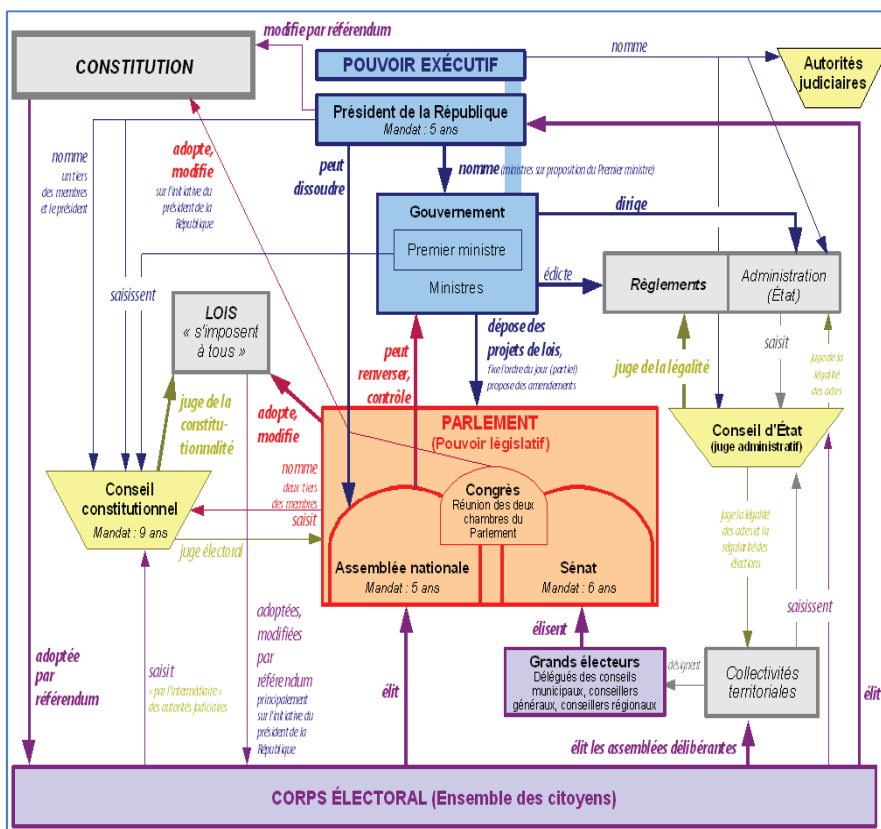


Figura 2.2

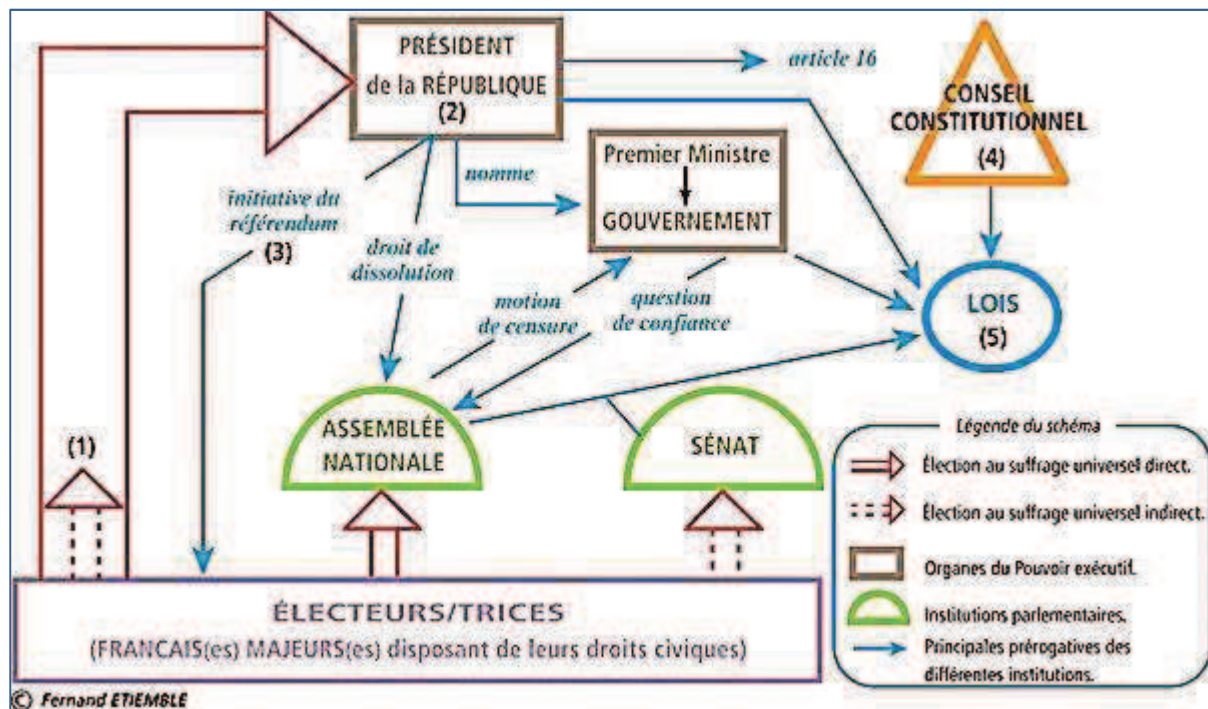
Los Poderes ejecutivos y los poderes legislativos de la Vª República desde la reforma constitucional del 2008.

Fuente: https://fr.wikipedia.org/wiki/R%C3%A9gime_r%C3%A9publicain_en_France

EL GOBIERNO

1. El Presidente de la República
2. El Consejo constitucional
3. El Primer ministro y el gobierno
4. El Parlamento
5. La justicia
6. La composición del gobierno
7. El Consejo económico, social y medioambiental

Figura 2.3: Estructura gubernamental



Fuente: <http://www.campus-electronique.fr/>

Notas explicativas:

- (1) Cambio de modo de elección adoptado en 1962.
- (2) Modificación de la duración del mandato presidencial en 2000.
- (3) Sobre la organización de los poderes públicos; la revisión de la Constitución; la ratificación de tratados.
- (4) Tres miembros designados por el Presidente de la República (el cual es Presidente del Consejo Constitucional); tres por el Presidente del Senado; tres por el Presidente de la Asamblea.
- (5) Reparto de la iniciativa de las leyes (proyectos de propuestas) entre Gobierno y Parlamento; deliberaciones, enmiendas; votos por el Parlamento ("lanzadera" entre Asamblea y Senado); promulgación de las leyes por el Presidente, la aplicación por el gobierno; control de la constitucionalidad de las leyes por el Consejo Constitucional, cogido por el gobierno o los parlamentarios.

1. EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

El Presidente de la República nombra al Primer ministro y, sobre propuesta de éste, los miembros del gobierno.

Preside el Consejo de ministros, promulga las leyes y es el jefe de los ejércitos. Puede disolver la Asamblea nacional y, en caso de crisis grave, ejercer poderes excepcionales.

2. EL CONSEJO CONSTITUCIONAL

Compuesto por nueve miembros, vela particularmente por la regularidad de las elecciones y por la constitucionalidad de las leyes orgánicas así como las leyes que le son deferidas.

Puede también ser cogido por los jueces sobre devolución de Consejo de Estado o del Tribunal de casación, de la constitucionalidad de las disposiciones legislativas ya promulgadas.

Para saber más: www.conseil-constitutionnel.fr

3. EL PRIMER MINISTRO Y EL GOBIERNO

Bajo la dirección del Primer ministro, el gobierno determina y conduce la política de la Nación: es responsable delante del Parlamento, dirige la acción del gobierno y vela por el cumplimiento de las leyes.

Para saber más: www.premier-ministre.gouv.fr

4. EL PARLAMENTO

Está compuesto por dos asambleas:

- El Senado, elegido desde el 2003 para seis años y renovable por la mitad cada tres años. La última elección se efectuó en septiembre de 2011. Comprende 348 senadores.
- La Asamblea nacional, donde los 577 diputados son elegidos por sufragio universal directo para cinco años. La última elección se efectuó en junio de 2012.

Ambas asambleas, además de su función de control del gobierno, elaboran y votan las leyes. A este respecto y en caso de desacuerdo, la Asamblea nacional estatuye definitivamente.

Para saber más: www.senat.fr, www.assemblee-nationale.fr

5. LA JUSTICIA

Guardiana de la libertad individual (artículo 66 de la Constitución), la autoridad judicial de Francia es organizada según una distinción fundamental entre, de una parte las jurisdicciones judiciales encargadas de reglamentar los litigios entre las personas, y por otra parte las jurisdicciones administrativas para los litigios entre los ciudadanos y los poderes públicos.

La orden judicial comporta dos tipos de jurisdicciones.

1. Las jurisdicciones civiles: jurisdicción de derecho común (el Juzgado de Primera Instancia) o especializada (el Tribunal de instancia, el Tribunal de comercio, el Tribunal de los asuntos de Seguridad Social y la Magistratura de trabajo que reglamenta los litigios entre asalariados y empleadores).
1. Las jurisdicciones penales que tratan tres niveles de infracciones: las contravenciones juzgadas por el Tribunal de policía, los delitos juzgados por el Tribunal correccional, los crímenes juzgados por el Tribunal de lo Penal.

Existe también una jurisdicción que negocia lo civil y lo penal, el Tribunal de menores.

El Tribunal Supremo, la instancia judicial más alta, es el encargado de examinar los recursos en derecho formados contra las sentencias de los Tribunales de Apelación.

En la cumbre de las jurisdicciones administrativas se sitúa el Consejo de Estado que juzga como último recurso la legalidad de los actos administrativos. Es también consultado, para opinión, por el gobierno con los proyectos de ley y ciertos proyectos de decreto.

Para saber más: www.justice.gouv.fr, www.conseil-etat.fr

6. COMPOSICIÓN DEL GOBIERNO

En Francia, a propuesta del Primer Ministro, el Presidente nombra a los miembros del Gobierno y terminar sus funciones.

Primer ministro

- Ministerio de Asuntos Exteriores y Desarrollo Internacional
- Ministerio de Ecología, Desarrollo Sostenible y Energía
- Ministerio de Educación Nacional, Enseñanza Superior e Investigación
- Ministerio de Justicia
- Ministerio de Hacienda y Cuentas Públicas
- Ministerio de Defensa
- Ministerio de Asuntos Sociales, Salud y Derechos de la Mujer
- Ministerio de Trabajo, Empleo, Formación Profesional y Diálogo Social
- Ministerio del interior
- Ministerio de Agricultura, Agroalimentaria y Forestal
- Ministerio de Economía, Industria y Digital
- Ministerio de Vivienda, los territorios de Igualdad y Asuntos Rurales
- Ministerio de Descentralización y de Servicio Público
- Ministerio de Cultura y Comunicación
- Departamento de la Ciudad, Juventud y Deportes
- Ministerio de Ultramar

En este estudio se muestra un interés particular por cuestiones vinculadas al ministerio siguiente: Ministerio de la Ecología, del Desarrollo sostenible y de la Energía.

Para saber más: www.developpement-durable.gouv.fr

7. EL CONSEJO ECONÓMICO, SOCIAL Y MEDIOAMBIENTAL (CESE)

Es una asamblea consultiva cuya misión principal es asegurar la participación de la sociedad civil a la política económica, social y medioambiental del gobierno.

3ª asamblea de la República, el CESE debe favorecer el diálogo entre las categorías socio-profesionales, contribuir a la evaluación de las políticas públicas que entran en su campo de competencias, promover un diálogo constructivo a sus homólogos, tanto en el plano regional, local, como internacional y contribuir a la información de los ciudadanos.

Los 233 miembros del CESE son repartidos en tres grandes polos:

- El primero reúne a los actores de la vida económica y del diálogo social;
- El segundo representa a los actores de la vida asociativa y de la cohesión social y territorial;
- El tercer polo está constituido, en la lógica de la “Loi Grenelle” del entorno, los representantes de las asociaciones y al actuar las fundaciones en el dominio de la protección de medio ambiente y del desarrollo sostenible.

El CESE puede ser escogido por el Primer ministro, el presidente de la Asamblea nacional, el presidente del Senado y por vía de petición ciudadana.

2.2. PYRÉNÉES-ORIENTALES (REGIÓN LANGUEDOC-ROSELLÓN)

He aquí la lista de los departamentos de Languedoc-Roussillon: (11) Aude
(30) Gard
(34) Hérault
(48) Lozère
(66) Pyrénées-Orientales

2.2.1. Un recorte territorial histórico

El departamento de los Pirénées-Orientales se caracteriza por una gran diversidad de paisajes, que proviene de su situación geográfica privilegiada. De este a oeste el paisaje pasa de las playas de arena fina o de una costa rocosa en la montaña media, hasta la alta montaña, con cumbres a más de 3.000 m. donde ni las estaciones de esquí pueden instalarse.

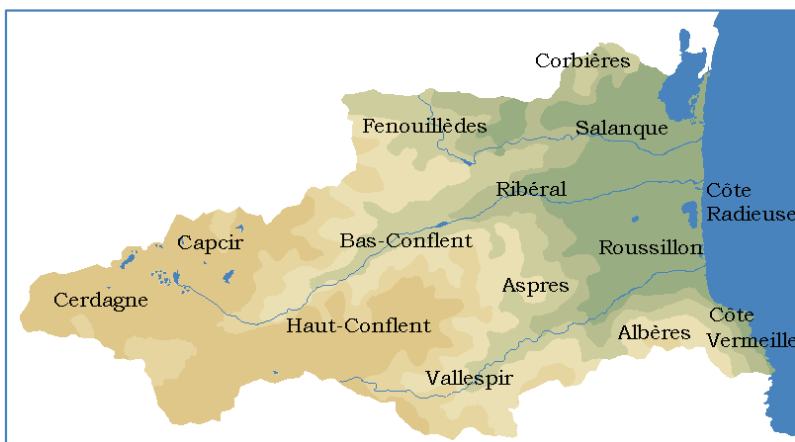


Figura 2.4

Las regiones de los Pirénées-Orientales

Fuente: <http://pyreneescatalanes.free.fr/Decouvrir/Regions/Vallespir.php>

El departamento puede pues estar dividido en 14 regiones, pero cada una posee una característica propia (geología, población, historia) que lo hace un pequeño país autónomo. La principal es sin duda el Rosellón que, junto a Salanque, forma la mayoría de la llanura de Rosellón.

La separación entre las dos regiones está delimitada por el nivel de “la Têt”, río que pasa por Perpiñán y más particularmente por la diferencia de alturas debida a las orillas de “laTêt”.

“Le Canigou” es una montaña maciza que separa “la Têt”, segundo río costero del tercero, “Tech”. Este hace de unión entre “le Conflent”, al Norte, “les Aspres” que representan las colinas de aproximación, y “Le Vallespir”, el valle de Tech.

2.2.2. Vallespir: el valle de Tech

“Le Vallespir” debe su nombre a los romanos que lo llamaron “El valle Agrio”, es “Pagus Vallis Asperi” en latín.



Podemos dividir el Vallespir en tres partes:

- El Bajo Vallespir, con Céret, se acerca mucho Albères. Esta región está en relación con la llanura, y es un pulmón económico importante.
- el Medio Vallespir más desierto, pocos pueblos se encuentran allí.
- el Alto Vallespir es la región montañosa, con Prats-de-Mollo como capital. Está en relación con Camprodon, en España.

Es el Alto Vallespir quien mejor supo guardar sus tradiciones, su espíritu. Región de fuerte economía hasta principios del siglo XX, debida esencialmente a sus numerosos minas de hierro que hacían vivir a la población. Las forjas eran omnipresentes, y esto desde la época de los romanos.

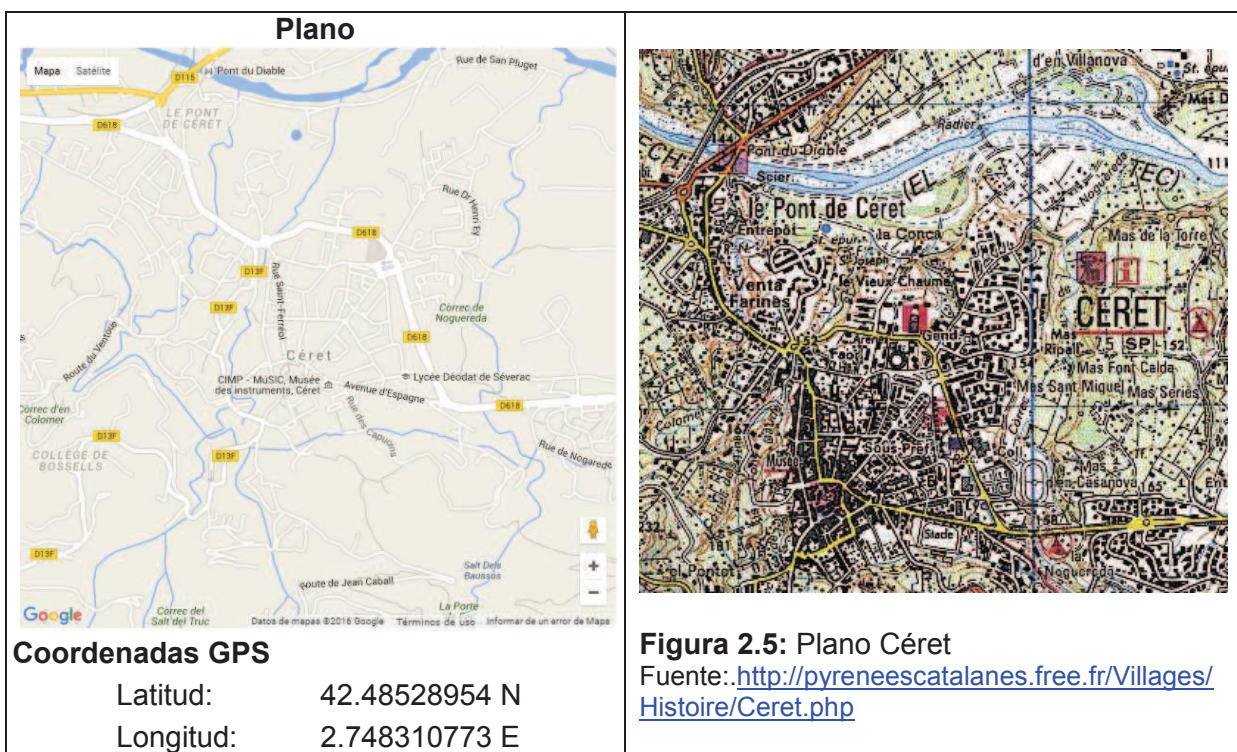
El paisaje allí es magnífico. Los bosques se suceden a los bosques, y cada valle trae su dote de sorpresa: capillas romanas, aldeas dejadas o no, pistas de caminatas, incluso una estación de esquí.

Céret, a la entrada del valle, es la capital de Vallespir.

2.2.3. Céret, Amélie-les-Bains y Arles-sur-Tech.

En este estudio, muestro las informaciones detalladas de los siguientes pueblos: Céret, Amélie-les-Bains y Arles-sur-Tech.

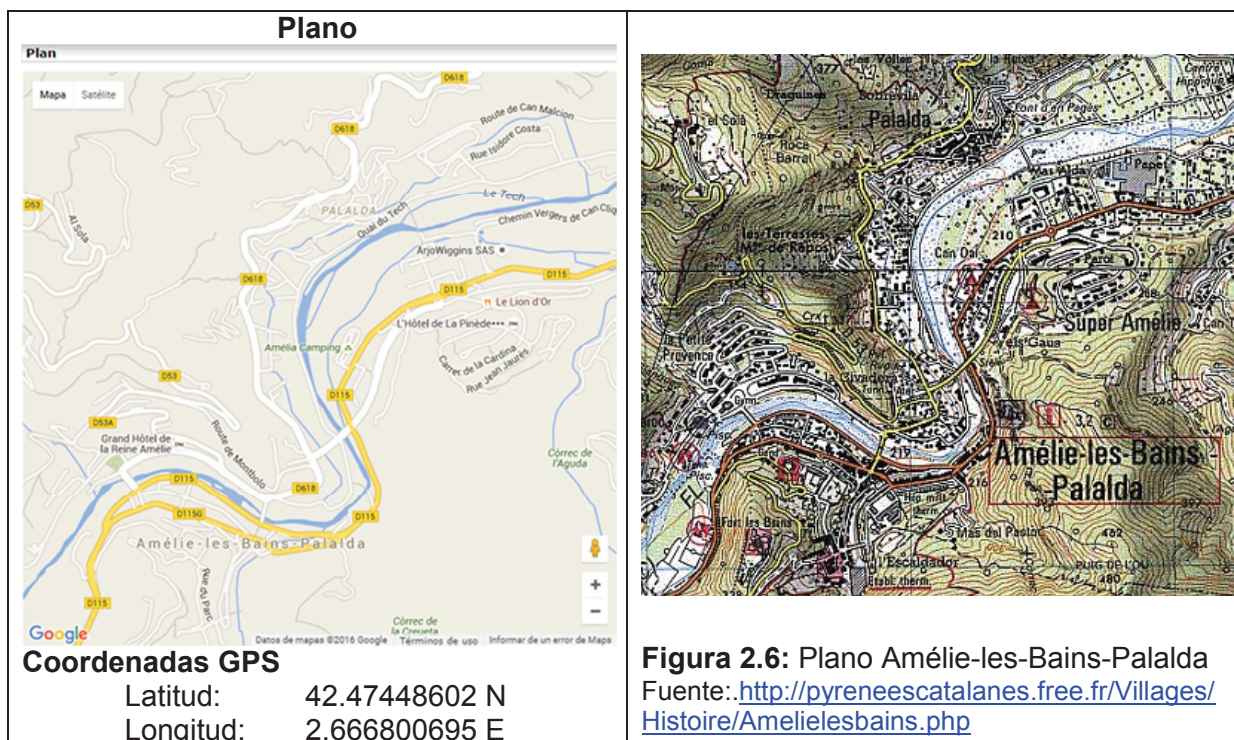
- **Céret: la capital del Vallespir**



Como subprefectura de los Pirineos-Orientales Céret recuperó bastante actividad económica y cultural del sector. No es la ciudad más grande, pero su centro es mucho más dinámico, hay muchos más comercios y empresas que en otro lugar. Una ciudad como “Le Boulou” la aproxima a los ejes de comunicación, y sin embargo, aunque ella también sea bastante dinámica económicamente hablando, Céret parece más vivo.

En Céret también hay unas administraciones que no hay en otro lugar, la subprefectura. Esto mueve mucha gente, ya que la ciudad se dotó de un gran museo de arte moderno y famoso nacionalmente, así como de varias salas de exposiciones más pequeñas y también de galerías de arte.

- **Amélie-les-Bains: Antiguamente "Les Bains d'Arles"**



Amélie-les-Bains se encuentra en pleno centro del Vallespir, en el valle de Tech.

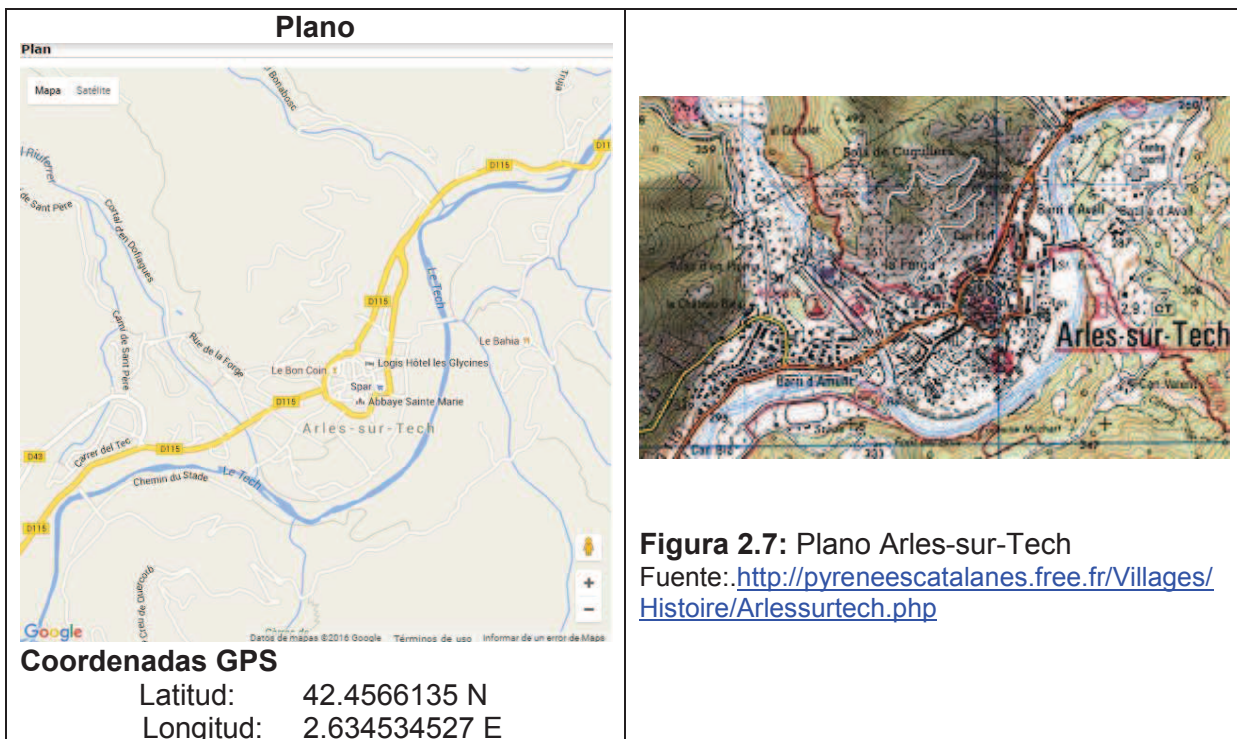
Las termas son uno de los principales elementos del patrimonio de Amélie-les-Bains, actualmente son el motor económico de la ciudad.

La actividad de Amélie, data de la época romana. Las fuentes naturales que salen de la montaña atrajeron a los romanos que veían allí un abastecimiento regular y suficiente para las villas que querían construir. Así es como aparecieron las termas antiguas, "Aquae Calidae", de gran reputación en toda la región, así como el embrión de una ciudad que verdaderamente no se desarrolló jamás en aquella época.

En 1840 el lugar tomó su nombre actual, pasando del nombre "La ciudad de los baños de Arles" a "Amélie-les-Bains" en honor de reina Amélie.

La estación termal fue tocada dos veces por las inundaciones. La primera vez en 1908 y, la segunda el 18 de noviembre de 1940 cuando una crecida del río Tech la devastó. En 1942, el pequeño pueblo de Palalda, citado por primera vez en el 833, fue unido con la estación climática. El nombre actual del municipio es pues "Amélie-les-Bains-Palalda".

- **Arles-sur-Tech: Una ciudad romana desarrollada gracias a las minas de hierro**



Arles-sur-Tech es un pueblo de importancia media que se encuentra a 35 Km de Perpiñán. Está en el valle de Tech, río costero más meridional de los Pirineos-Orientales.

Antigua ciudad minera, Arles-sur-Tech difícilmente se recuperó de la interrupción de los altos-hornos de los sitios siderúrgicos cercanos. En nuestros días, es relativamente grande y concentrada en poco espacio, la densidad es fuerte. Está situada sobre un meandro del río Tech, un poco en altura para evitar las inundaciones. Hay pocas urbanizaciones, la ciudad en sí, verdaderamente no se extendió como los pueblos de la llanura que disponían de más sitio, sino que dedicó a pesar de todo una parte del espacio liberado por las fábricas, a la valorización de su patrimonio natural.

La abadía es sin duda el elemento del patrimonio más interesante, porque tiene una historia larga y tuvo una gran influencia sobre toda la región. No obstante ello, no hay que hacer caso omiso a los vestigios del alto horno y “les gorges de la Fou”, gargantas visitables muy estrechas

Arles sobre Tech es una ciudad simpática y posiblemente por no estar lejos de Amélie la dinámica, consiguió la apuesta del terreno. La identidad de los habitantes del Vallespir es fuerte, y la villa juega un papel importante, allí arriba. Forma con Corsavy y Montferrer un conjunto que tiene verdadera identidad histórica y cultural que se traduce por una apuesta en común de los valores del patrimonio.

2.3. EL MERCADO INMOBILIARIO

Reactualizando cada mes para estar sujeto a la realidad del mercado, las estimaciones de precio de "MeilleursAgents.com" están expresadas en valor neto para el vendedor (sin el gasto de agencia y notarios). Estas informaciones son dadas a título indicativo y no son contractuales, ni ofertas firmes de productos o servicios.

"MeilleursAgents.com" trabaja sin interrupción en el mejoramiento de las fuentes del precio y de los métodos de cálculo con el fin de abastecer en cualquier momento las estimaciones inmobiliarias más fiables y más transparentes.

Los límites dentro de la gama de precios, son calculados para que incluya el 90 % de los precios del mercado, excluyendo el 5 % de los precios más bajos, así como, el 5 % de los precios más elevados de la zona "Francia".

Los precios son calculados teniendo como base, los datos de transacción comunicados por sus agencias asociadas, los de anuncios inmobiliarios y de datos eco-socio-demográficos.

Fecha actual de las estimaciones: el 1 de diciembre de 2015.

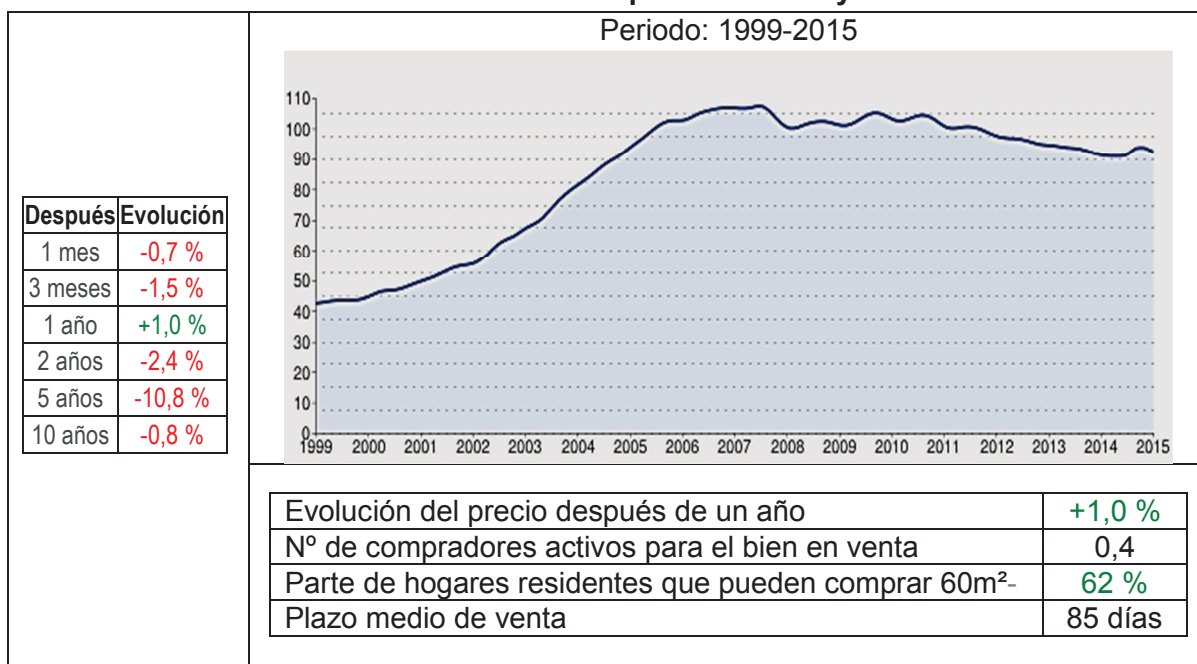
Fuente: www.meilleursagents.com/prix-immobilier/pyrenees-orientales-66/#estimates

Con el fin de conseguir precios del mercado comparables para analizar, concretamente tomo las estimaciones de mercado inmobiliario de los Pirineos-Orientales.

En primer lugar en general con límites de la evolución del precio de la vivienda en las principales ciudades y después en síntesis, sobre Céret y las villas próximas: Maureillas-las-Illas, Reynès, Amélie-les-Bains-Palalda y Arles-sur-Tech.

2.3.1. Evolución del precio de la vivienda en los Pirineos-Orientales

Tabla 2.1: Índice de evolución del precio en los Pirineos-Orientales



Fuente: Données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)

Tabla 2.2: Precio de la vivienda en los Pirénées-Orientales (66)

	Precio m ² bajo	Precio m ² medio	Prix m ² alto
Precio m ² apartamento	1 527 €	2 037 €	3 055 €
Precio m ² casa	1 522 €	2 030 €	3 045 €
Alquiler mensual / m ²	6,1 €	8,2 €	9,8 €

Fuente: Données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)

Tabla 2.3: Precio medio del m² en las principales ciudades

Ciudad	Precio medio m ² apartamento	Precio medio m ² casa	Alquiler medio m ² apartamento
Perpignan	1 394 €	1 796 €	8,4 €
Canet-en-Roussillon	3 046 €	2 548 €	10,6 €
Saint-Estève	1 781 €	1 958 €	8,3 €
Saint-Cyprien	2 952 €	2 832 €	9,8 €
Argelès-sur-Mer	2 923 €	2 602 €	9,0 €
Cabestany	2 164 €	2 169 €	8,2 €
Saint-Laurent-de-la-Salanque	1 912 €	1 964 €	7,8 €
Rivesaltes	1 530 €	1 616 €	7,8 €
Elne	2 014 €	1 855 €	7,8 €
Pia	1 457 €	1 889 €	8,1 €
Céret	1 833 €	2 090 €	8,2 €
Thuir	1 776 €	1 801 €	7,7 €
Bompas	1 479 €	1 915 €	7,9 €
Le Soler	1 674 €	1 906 €	7,8 €
Toulouges	1 795 €	2 035 €	7,8 €
Prades	1 372 €	1 652 €	7,1 €
Le Boulou	1 752 €	1 969 €	7,9 €
Ille-sur-Têt	1 221 €	1 366 €	7,2 €
Canohès	1 996 €	2 077 €	7,8 €
Saleilles	2 133 €	2 164 €	8,6 €

Fuente: Données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)



Villas visitadas

Una villa visitada y escogida: Céret y alrededores

2.3.2. Estimaciones de precio del mercado inmobiliario por ciudades**Tabla 2.4: Precio inmobiliario por m² de los pueblos próximos a Céret**

Pueblo	Precio medio m ² apartamento	Precio medio m ² casa	Alquiler medio m ² apartamento
Maureillas-las-Illas	1 618 €	2 008 €	7,8 €
Oms	-	1 911 €	6,2 €
Reynès	1 701 €	2 253 €	6,8 €
Saint-Jean-Pla-de-Corts	1 755 €	1 934 €	7,6 €
Vivès	1 752 €	1 941 €	6,8 €

Tabla 2.5: Precio inmobiliario por m² de los pueblos próximos a Reynès

Pueblo	Precio medio m ² apartamento	Precio medio m ² casa	Alquiler medio m ² apartamento
Amélie-les-Bains-Palalda	1 569 €	1 895 €	8,1 €
Céret	1 833 €	2 090 €	8,2 €
Montbolo	1 538 €	1 910 €	-
Oms	-	1 911 €	6,2 €
Taillet	-	2 122 €	-

Tabla 2.6: Precio inmobiliario por m² de los pueblos próximos a Amélie-les-Bains-Palalda

Pueblo	Precio medio m ² apartamento	Precio medio m ² casa	Alquiler medio m ² apartamento
Arles-sur-Tech	1 411 €	1 568 €	7,3 €
Montbolo	1 538 €	1 910 €	-
Reynès	1 701 €	2 253 €	6,8 €
Saint-Laurent-de-Cerdans	1 467 €	1 451 €	7,0 €

Tabla 2.7: Precio inmobiliario por m² de los pueblos próximos a Arles-sur-Tech

Pueblo	Precio medio m ² apartamento	Precio medio m ² casa	Alquiler medio m ² apartamento
Amélie-les-Bains-Palalda	1 569 €	1 895 €	8,1 €
Corsavy	-	1 839 €	7,0 €
Montbolo	1 538 €	1 910 €	-
Montferrer	-	1 701 €	6,2 €
Saint-Laurent-de-Cerdans	1 467 €	1 451 €	7,0 €

Todos los pueblos visitados personalmente

Cinco pueblos visitados y escogidos

Fuente: Données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)

2.3.3. Precio inmobiliario por m² de los pueblos a analizar y conclusión

Tabla 2.8. Precio inmobiliario por m² de los pueblos a analizar:

Pueblo	Precio medio m ² apartamento	Precio medio m ² casa	Alquiler medio m ² apartamento
Céret	1 833 €	2 090 €	8,2 €
Maureillas-las-Illas	1 618 €	2 008 €	7,8 €
Reynès	1 701 €	2 253 €	6,8 €
Amélie-les-Bains-Palalda	1 569 €	1 895 €	8,1 €
Arles-sur-Tech	1 411 €	1 568 €	7,3 €

Fuente: Données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)

Las informaciones locales de estos pueblos y los precios de la vivienda detalladamente está disponible en el **ANEXO 2**. Estas informaciones son cruciales para comprender el mercado y de sus posibilidades.

Comparaciones y conclusión:

En primer lugar en general con los datos del precio de la vivienda **las casas** en estas pueblos: el precio por m² es más caro que el precio m² de los apartamentos. Ver **TABLA 2.9**.

Tabla 2.9. Precio m² apartamento y casa

Pueblo	Precio medio m ² apartamento	Precio medio m ² casa
Céret	1 833 €	2 090 €
Reynès	1 701 €	2 253 €
Maureillas-las-Illas	1 618 €	2 008 €
Amélie-les-Bains-Palalda	1 569 €	1 895 €
Arles-sur-Tech	1 411 €	1 568 €

 Precio m² apartamento de más caro a menos

Tabla 2.10. Precio para comprar o para alquilar un apartamento de 40 m²

Pueblo	Precio medio m ² apartamento	Precio medio m ² casa	Comprar un apartamento de 40 m ²	Alquilar un apartamento de 40 m ²
Céret	1 833 €	8,2 €	73.320 €	328 €
Reynès	1 701 €	6,8 €	68.040 €	272 €
Maureillas-las-Illas	1 618 €	7,8 €	64.720 €	312 €
Amélie-les-Bains-Palalda	1 569 €	8,1 €	62.760 €	324 €
Arles-sur-Tech	1 411 €	7,3 €	56.440 €	292 €

Tabla 2.11. Meses que tardaríamos en pagar la inversión si compramos el apartamento y lo alquiláramos

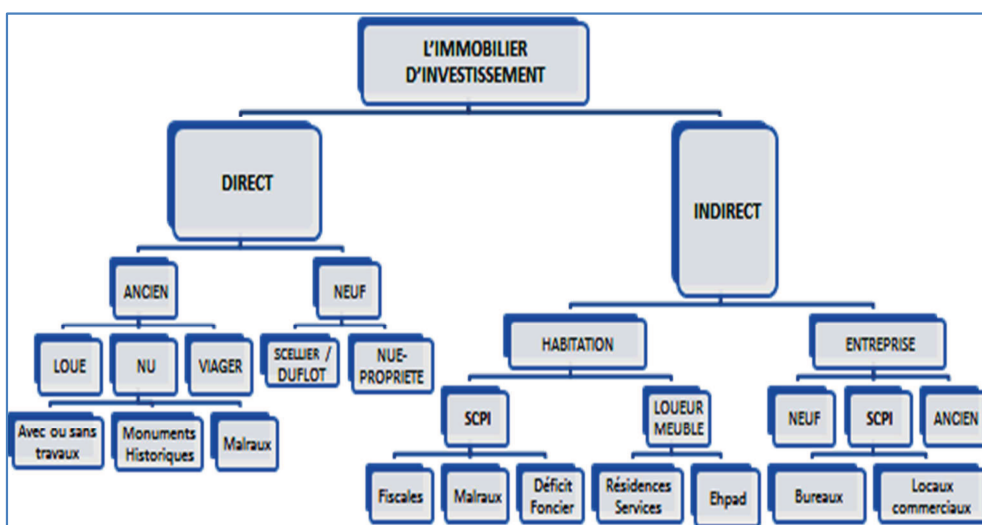
Pueblo	Comprar un apartamento de 40 m2	Alquilar un apartamento de 40 m2	Comprar un apartamento/ Alquilar un apartamento = mois
Céret	73.320 €	328 €	223,54
Reynès	68.040 €	272 €	250,15
Maureillas-las-Illas	64.720 €	312 €	207,44
Amélie-les-Bains-Palalda	62.760 €	324 €	193,70
Arles-sur-Tech	56.440 €	292 €	193,29

Tabla 2.12. Meses que tardaríamos en pagar la inversión si compramos el apartamento y lo alquiláramos, de menos a más

Pueblo	Comprar un apartamento de 40 m2	Alquilar un apartamento de 40 m2	Comprar un apartamento/ Alquilar un apartamento = mois
Arles-sur-Tech	56.440 €	292 €	193,29
Amélie-les-Bains-Palalda	62.760 €	324 €	193,70
Maureillas-las-Illas	64.720 €	312 €	207,44
Céret	73.320 €	328 €	223,54
Reynès	68.040 €	272 €	250,15

Después de las comparaciones y en síntesis, los dos pueblos más interesantes para comprar, para alquilar o para invertir son: Arles-sur-Tech y Amélie-les-Bains-Palalda, además estos me parecen los más interesantes frente a la rehabilitación y la restauración de sus edificios, que constituyen un patrimonio arquitectónico y cultural que hay que mantener y preservar, dado su deterioro actual.

El mercado del alquiler muestra una orientación bastante clara a cualquier persona que desea establecerse en Francia. Sea, para alquilar propiamente el inmueble, o bien, para comprarlo y usarlo mientras se utilice y alquilarlo cuando no. También permite evaluar la oferta para invertir, en tal caso, los precios del alquiler continúan siendo importantes, pero los mismos procesos anteriores deberían hacerse con las casas. Veamos aquí, un esquema para invertir en el mercado inmobiliario:

**Figura 2.8**

Esquema del mercado inmobiliario para la inversión

Fuente: <http://www.investirensoci.fr/>

2.3.4. El mercado del alquiler: dos precisiones importantes

1. Alquilar una pequeña superficie

El propietario de un bien inmueble, tiene el derecho a venderlo cualquiera que sea su superficie. Tal no es el caso en cambio, si desea alquilarlo. En efecto, ante la proliferación de los hospederos abusones, las autoridades públicas intervinieron para poner orden y dar la definición de lo que es un alojamiento decente.

Eso dio nacimiento al Decreto n°2002-120 del 30 de enero de 2002 relativo a las características de la vivienda decente tomada por la aplicación del artículo 187 de la ley n° 2000-1208 del 13 de diciembre de 2000 relativo a la solidaridad y a la renovación urbana, que deben cumplir los alojamientos destinados a la vivienda.

Además de precisiones sobre los elementos de comodidad del alojamiento, el decreto de 2002 fija la superficie precisa desde la cual no es posible dar en alquiler un bien inmueble: **no menos de 9 m²**.

Una superficie mínima que debe respetarse:

- Un alojamiento otorgado en alquiler debe disponer al menos de una parte principal que tenga una superficie habitable al menos o igual a 9 metros cuadrados, y una altura bajo techo no inferior o igual a 2.20 m.
- El decreto permite no obstante el alquiler de un alojamiento menor de 9 m² si su volumen hace al menos 20 m³.

La superficie que debe tenerse en cuenta es lo que se llama la superficie "ley Boutin", tal como resulta del artículo R 111-2 del Código de la Construcción y la Vivienda ("Code de la construction et de l'habitation"). En derecho francés, es el código que reagrupa las disposiciones legislativas y reglamentarias relativas a la construcción, a la promoción inmobiliaria, a las viviendas sociales y a otras cuestiones relativas a los bienes inmuebles. Puede encontrar más información en el **apartado 2.3.8** de esa sección.

Se trata de la superficie de suelo construida, después de deducción de las superficies ocupadas por las paredes, divisiones, marchas y cajas de escaleras, envolturas, marcos de puertas y ventanas. También se excluyen la superficie de las plantas bajo cubierta no arregladas, huecos, sótanos, entradas, garajes, terrazas, galerías, balcones, secaderos exteriores al alojamiento, porches, volúmenes implicando al menos un 60% de paredes acristaladas en el caso de las viviendas colectivas y al menos 80% de paredes acristaladas en el caso de las viviendas individuales, los locales comunes y otras dependencias de los alojamientos así como las partes de locales de una altura inferior a 1,80 metro.

Si se trata de una pequeña superficie y muy a menudo de habitaciones abuhardilladas, la altura bajo techo es esencial ya que no se tiene en absoluto en cuenta la superficie de la parte donde la altura es inferior a 1,80 m.

Ejemplo: Si uno instala un entresuelo no desmontable, sabe que la superficie debajo y por encima del entresuelo debe tener una altura bajo techo de por lo menos 1,80 m para ser tomada en consideración.

Los 9 m² conciernen a la superficie de la pieza principal, y no de la vivienda. Esto significa particularmente que si uno tiene una pieza de 10 m² y qué desea instalar una pequeña sala

de ducha o de los aseos, corre peligro de no respetar más la superficie de los 9 m² para la pieza principal.

La superficie ley Boutin exactamente no es la que resulta de la ley Carrez, obligatorio en caso de venta.

O un volumen mínimo:

El decreto de 2002 ofrece una alternativa a los 9 m² puesto que admite el alquiler de un alojamiento de un volumen de **20 m³**.

El cálculo del volumen se hace multiplicando la superficie por la altura bajo límite máximo. Por ejemplo, si tiene 3 m de altura bajo techo para una superficie de 8 m², el alojamiento tiene un volumen de 24 m³. Puede alquilarle pues se considera decente.

Atención: en este cálculo, no se tiene en cuenta el volumen de la parte donde la altura bajo techo es inferior a 1,80 m.

Para qué alquileres:

Este texto contempla los alquileres de residencias principales, vacías o amuebladas. Es parte de la gran contribución de este decreto, que fijó una superficie mínima, incluso para los alquileres amueblados. Antes de esta fecha, solamente los alquileres vacíos debían respetar una superficie mínima que era de 12 m².

La superficie del alojamiento debe obligatoriamente mencionarse en el contrato de alquiler vacío. En alquiler amueblado, tal obligación existe con los modelos de contrato tipo.

En caso de ausencia de mención en el contrato de alquiler de la superficie habitable, el arrendatario puede en el plazo de un mes a partir de la toma de efecto del contrato, emplazar al arrendador a indicar esta información en el arrendamiento. En ausencia de respuesta del arrendador en el plazo de un mes o en caso de denegación por su parte, el arrendatario tiene tres meses a partir de la fecha de emplazamiento para recurrir a la jurisdicción competente. El arrendatario puede cuando proceda obtener la disminución del alquiler.

Si el alojamiento alquilado como residencia principal no hace los 9m² o 20 m³ requeridos, el arrendatario puede pedir una compensación, en realidad una disminución de alquiler. Dado que en este supuesto, el arrendador no puede tener derecho a las asignaciones por alojamientos, que sólo se pagan si el alojamiento es decente.

2. Alojamiento menor de 14m²: un alquiler razonable

Además de la decencia, los alojamientos de pequeña superficie otorgados en alquiler se someten a un impuesto si el alquiler es excesivo. En otras palabras, el alquiler de las pequeñas superficies ya no es libre, desde el 1 de enero de 2012.

Los micro-alojamientos:

No se refiere a todos los alojamientos. Solo, los cuya superficie habitable es igual o inferior a 14 m² son considerados como micro-alojamientos.

Por otra parte, el impuesto no se aplica, a los alojamientos situados en las ciudades donde se debe hacer frente a una escasez de alojamientos. Esquemáticamente, concierne a los alojamientos situados en París y alrededores, en la Côte d'Azur y en el Genevois français.

El impuesto se refiere a los alquileres vacíos o amueblados, de una duración de al menos 9 meses, es decir, los alojamientos constituyendo la residencia principal del arrendatario. Los alojamientos alquilados por estudiantes pues, son contemplados claramente. Por contra, no afecta a los alquileres por temporada o de residencias secundarias.

El alquiler es juzgado excesivo si su importe fuera de las cargas sobrepasa 41,37 € por metro cuadrado mensuales para 2014. El límite máximo se fija pues uniformemente para toda la zona en cuestión, se trate de un alquiler vacío o amueblado.

El impuesto es igual a un porcentaje del alquiler fuera de gastos percibido en el curso del año civil. De hecho, cuanto más sobrepasa el alquiler practicado los 41,37 € mensuales por metro cuadrado para 2014, más elevada es la tasa del impuesto: varía del 10 al 40 %. El objetivo es pues claramente, disuadir de reclamar alquileres demasiado elevados.

2.3.5. Anuncios de una agencia inmobiliaria

El mercado inmobiliario francés ha resistido las embestidas de los últimos tiempos, pero poco a poco se está recuperando, 2016 arranca bien. La subida de la producción de crédito muestra un crecimiento de compradores. Profesionales comunican sobre una demanda creciente, e incluso el INSEE (Instituto Nacional de Estadística y de Estudios Económicos) afirma que los franceses recobran el espíritu de inversión.

En general los hogares franceses son consumidores resistentes, pero su reticencia a invertir en la construcción está demostrando ser un lastre para la actividad económica. Hasta el 2015 estaban situados en una dinámica de descenso del volumen de viviendas en construcción y con unos precios que no subían. Pero por otro lado, emergía un importante volumen de viviendas a la venta y alquiler, en el mercado de segunda mano.

La pobre inversión en construcción de los galos puede estar relacionada con la inseguridad en el empleo, y otros factores más arraigados a su cultura o bien al descenso demográfico de la población (0,5% al año, según el INSEE). Pero a mí me pareció y sigue pareciéndome una ventaja a nivel personal y profesional.

Existe una creciente divergencia entre el precio de las casas nuevas y viejas. Las viviendas con defectos, situadas en mercados poco solicitados como el "Vallerpir" han sufrido una fuerte bajada de hasta el 20 %.

No se venden y pues, no son tomados en consideración por las estadísticas. Para Emmanuel Ducasse, "Directeur des Etudes de CRÉDIT FONCIER IMMOBILIER" es lo que explica el sentimiento de diferencia a veces sentida entre las cifras y la percepción del mercado en el mismo sitio.

Por ello, mi decisión fue acertada. En primer lugar visité todos los pueblos de la zona, tal y como he expuesto en la sección anterior del documento, analizando el mercado y el estado general de los edificios, en cada población, hasta concretar mi búsqueda. Contacté con las agencias inmobiliarias que yo consideré más eficaces en un principio y posteriormente con las más "pequeñas".

Fue una gran recompensa. La información que me transmitían era excelente, eran muy buenos comerciales del sector y al mismo tiempo muy humanos. Sabían de leyes, de urbanismo, de planes territoriales... Además, los diagnósticos técnicos de los inmuebles que visitaba, recogían toda la información necesaria para poder tomar una decisión.

Si bien existen importantes portales web inmobiliarios en Francia, no hay nada como el cara a cara. Se lo recomiendo. Yo, personalmente, he visitado más de 60 inmuebles con las agencias inmobiliarias siguientes:

Céret	Amélie-les-Bains-Palalda
	
<p>A.I.C. 4 Avenue Georges Clemenceau 04 68 87 02 84</p> <p>IMMO SERVICE 19 Avenue Georges Clemenceau 04 68 87 10 10</p> <p>Capdeville Immobilier 1 Boulevard Jean Jaurès 04 68 87 57 57</p> <p>Century 21 Agence Des Cerisiers 2 avenue Simon Battle, Résidence Tinsimmo Parc 04 68 21 21 00</p> <p>Real Estates 1 Place de la République 04 68 56 94 54</p> <p>MARTIN IMMOBILIER 28 Boulevard Maréchal Joffre 04 68 81 92 16</p> <p>DADA Léon 4 Rue Joseph Parayre 04 68 87 05 58</p>	<p>Rev'Immo 48 Avenue du Vallespir 04 68 39 04 00</p> <p>Agence Immotech 18 Avenue du Vallespir 04 68 39 84 87</p> <p>Agence Lassalle 23 Avenue du Vallespir 04 68 39 03 11</p> <p>Foncia Clairyt 13 Avenue du Vallespir 04 68 39 05 55</p> <p>Immobilier 2000 15 Avenue du Dr Bouix 04 68 39 00 60</p> <p>Amélie Immobilier 38 Rue des Thermes 04 68 39 28 45</p> <p>Agence Immobiliere Des Thermes 14 Rue des Thermes 04 68 39 32 60</p>
<p>Agence Immotech 18 Avenue du Vallespir 04 68 39 84 87</p> <p>LAFORET IMMOBILIER 34 Avenue du Gén de Gaulle 04 30 44 00 75</p> <p>Fuente de las imágenes: Map data@2016 Google</p>	<p>Arles-sur-Tech</p>  <p>Soc Immobiliere Arlesienne 4 Baills Pallares 04 68 39 10 58</p>

Figura 2.9:

Vocabulario general y traducción:



Fuente: <http://e-ducative.catedu.es>

Los anuncios de las agencias inmobiliarias son presentes por todas partes.

“A la venta” o “para alquilar”, lo encontramos en cada rincón de calle.

En estos anuncios, las informaciones son precisas y acompañadas por bonitas fotos, ver este ejemplo:

Figura 2.10:
Ejemplo anuncios

ACIM, votre agence immobilière 2526 agences

Accueil L'ACIM Infos pratiques Recherche de biens Nos agences Votre projet

APPARTEMENT
4 PIECES 111 M²
PRIX VENTE : 1 290 000 €

PARIS - 75006
CROIX ROUGE-Place Saint Sulpice. Au 2ème étage par ascenseur:
4 PIECES DE CHARME- Double séjour en Rotonde, 2 Chambres, 1 SALLE DE BAIN. Cuisine coin repas. Prestation de QUALITE. Parquet, MOULURES, CHEMINÉES. Hauteur sous plafond=3,30m. Vue dégagée-Balcon Filant. Soleil

CHATEAU À VENDRE, POITOU
PRIX: 1 575 000 Euros

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ
Superficie habitable : 800 m2 environ
Descriptif des pièces : 13 chambres et 13 salles de bains
Rez-de-chaussée : Hall entrée avec escalier en pierre, grand salon, salle à manger, petit salon, salle de billard, cuisine inox équipement pro

LOFT-STUDIO À LOUER à Montréal
PRIX : 1500 \$

Magnifique loft avec poutre en bois au plafond, vue sur le jardin intérieur, lumineux. Décoré avec goût par la locataire actuelle, donne un beau style champêtre. Terrasse commune sur le toit, chalet urbain avec foyer, piscine et BBQ. Non meublé, semi-meublé (les électros sont inclus) Disponible

MAISON TYPIQUE BRETONNE
PRIX : 43860 euros

Cette propriété est proche de Spezet, en Finistère (région Bretagne). 50 m² de surface habitable trois pièces, une chambre. Dans petit hameau, non loin du centre bourg, maison typique à rénover, jardin entouré d'un mur en pierre d'origine, dépendances, terrain, l'ensemble sur 915 m² environ.

Fuente: <http://e-ducative.catedu.es>

Pero, las abreviaturas son frecuentes en este tipo de anuncios. Es necesario conocer su significado. He aquí algunas:

<p>CC or Cc :charges comprises T1 or F1 :chiffre indiquant le nombre de pièces PK/GAR : parking ou garage RDC : rez-de-chaussée ASC : ascenseur SDB : salle de bains nf = neuf Séj :Séjour Ch/chs/chbres/chamb :Chambres Sdb/sde : Salle de bain/salle d'eau Chauf :Chauffage Nbx rgts : Nombreux rangements Be/tbe : Bon état, très bon état</p>	<p>Un ejemplo : A 3003 <u>Apt T3</u> 53 m² 137000 € F.A.I. RENNES SACRES COEURS, vue exceptionnelle Vilaine et Place de Bretagne, apt. T3, au 2ème sur 3 avec isolat. therm. et phon, tbe., comprenant entrée, ,ch, cuis.,Séj. sur parquet, sde, w.c. ; plein de charme...</p> <p>M 6001 <u>Maison T6</u> 110 m²/ 500 m² 249100 € F.A.I. DOMLOUP, Maison récente comp. entrée, hall, séjour salon avec baies vitrées PVC, cuisine, 4 chambres dont 1 RDC, 2sdb, chauff. gaz, garage...</p>
--	---

2.3.6. Los diferentes tipos de propiedades



Figura 2.11:

Tipo de vivienda

Fuente: <http://e-ducative.catedu.es>

Rica en su larga historia y fuerte en sus identidades múltiples y regionales, Francia despliega un amplio abanico de tipo y estilo de propiedades. Seguidamente se muestra la lista de los principales tipos de propiedades:

Casa individual: vivienda individual, pabellón o edificio a uso de vivienda constituido por una sola vivienda. Una casa es, en derecho francés, un bien inmueble edificado, con sentido jurídico. La distinguimos de un edificio por sentido común, por el hecho de que en su construcción, el recorte en apartamentos no estuvo previsto.

Casa medianera: vivienda individual, pabellón o edificio a uso de vivienda constituido por una sola vivienda. Designa una casa que comparte una o varias paredes con otra casa. Una o varias paredes medianeras son la propiedad común de ambos propietarios.

Apartamento: unidad de vivienda*, conteniendo un cierto número de piezas y que ocupa sólo una parte de un edificio, situado generalmente en una ciudad. A menudo se usa como vivienda (noción de alojamiento), en particular cuando el reglamento de copropiedad destina el edificio a una utilización burguesa. Más marginalmente, alberga a veces actividades profesionales.

Villa: casa de vivienda alta, a menudo de veraneo, de recreo (villa cerca del mar, en una estación termal). Nacida de la rica propiedad de la Roma antigua y durante el Renacimiento (Villa), dominio agrícola convertido en palacio extraurbano, la villa se convierte en el siglo XIX, en una propiedad burguesa confortable.



Figura 2.12: Ejemplo Villa

Fuente: <http://maisons-ek.blogs-entreprises.com>

“Longère”: casa rural estrecha, desarrollada en longitud según el eje de la cobija, con los accesos generalmente exteriores. Difundidas en numerosas regiones francesas, los “longères” eran en general el hábitat de los pequeños campesinos y artesanos.

Fueron construidos con materiales disponibles localmente en la época de su construcción (granito en Bretaña o entramado en Normandía oriental por ejemplo).



Figura 2.13: Ejemplo “Longère”

Fuente: <http://fr.topic-topos.com>

“**Bastide**”: tenía al principio el sentido de explotación agrícola comunitaria y, durante el siglo XIX toma el sentido de casa, donde sólo reside el dueño, se presenta como un edificio aislado, generalmente imponiendo bajo una cubierta a cuatro aguas.

Su fachada, a la ordenanza simétrica, es tratada en el gusto noble de su época.



Figura 2.14:
La Bastide de la Brurangère

Fuente de la imagen:

<http://www.mhd-maison-hotes.com/maison-design/la-bastide-de-la-brurangere>

“**Manoir**” (Mansión): residencia o morada de un noble, su vivienda señorial. Con su aspecto de pequeño castillo implantado sobre un feudo o un "dominio", es muy a menudo pues, en un pueblo o en una aldea, la mejor obra más vasta, más bella y mejor equipada.

Una mansión generalmente tiene el aspecto idéntico a un castillo constituido por un cuerpo de vivienda y de dependencias que forman las alas rodeado de campos, de granjas, de pastos y de bosque.



Figura 2.15: Casa de piedras de Brossard de estilo mansión Casa de campo
Fuente de la imagen: <http://www.maison-mag.ca/>

“**Château**”(Castillo): construcción medieval destinada a proteger al señor y a simbolizar su autoridad en el seno del feudo. Los primeros castillos fueron construidos de madera a menudo sobre una elevación de tierra, luego piedra. Durante el Renacimiento, los reyes de Francia, decidieron construir o acondicionar sus castillos menos para la defensa y más para su agrado y comodidad.

Pero también existen castillos de propiedad privada, construidos algunos entre el siglo XIX y XX, como en el ejemplo siguiente:



Figura 2.16: Château d'Aubiry (Céret)

Fuente: <http://www.priceypads.com>

“**Mas**” (Masía): granja de ciertas regiones de Francia (Provenza, Languedoc, Rosellón). La masía es vinculada a la vida económica rural. Hoy en día se ha transformado en casa de veraneo en ciertas regiones. La masía casi siempre tiene una orientación al sur, ofreciendo así una protección contra el mistral. Las aperturas están ausentes a nortes y más bien estrechas en otro lugar con el fin de protegerse del calor en verano y del frío en invierno. La masía es de amplitud variable pero presenta casi siempre un volumen paralelepípedo y un tejado a dos pendientes.

Hotel particular: tipo de vivienda francesa, consistiendo en una casa lujosa edificada en el seno de una ciudad, concebida para estar habitada sólo por una sola familia (así como su personal de casa). Un hotel particular es más vasto en general que una vivienda ordinaria, ya que puede extenderse sobre varias centenas de metros cuadrados.

“Maison à colombages” (Casa a entramados): casa constituida por dos elementos principales: un esqueleto de madera, formado por faldones de madera y un encuadre hecho de ladrillos crudos o materiales ligeros como el adobe o el yeso.

Las fachadas de las casas son revestidas por paneles de madera con el fin de darles un aspecto más lujoso y más moderno.



Figura 2.17: Construcción a paneles de madera en el centro de Rennes (Bretagne)

Fuente: <https://fr.wikipedia.org>

- * **Unidad de vivienda**

La unidad de vivienda es el nombre dado a un principio Moderno de edificios de vivienda desarrollado por Corbusier (en colaboración con el pintor y arquitecto Nadir Afonso) que sirvió de modelo a varias ciudades designadas por este nombre a través de Europa.

Ejemplo:

Figura 2.18

Plano de una unidad de vivienda T2, T3 y T4



Fuente: <http://e-ducative.catedu.es/>

Nota: La diferencia entre un apartamento “T” y uno designado “F”, consiste en que el “T” tiene la cocina incorporada al comedor y el “F” no. De tal modo que, en el caso anterior si los apartamentos tuvieran la cocina aparte tendrían igual numeración y distinta letra.

2.3.7. Tipo de edificio

Textos reglamentarios

Los textos reglamentarios clasifican los edificios con arreglo a varias indicaciones: altura, efectivo, actividades, etc. Para cada tipo de obra, diferentes criterios deben ser respetados para prevenirse del fuego.

Los textos reglamentarios constituyen los solos documentos de referencia y deben ser consultados en su integridad.

Los establecimientos son clasificados según las categorías siguientes:

- **Establecimientos que reciben Público (E.R.P.):** Orden del 25/06/80 modificado
- **Edificios de Gran Altura (I.G.H.):** Orden del 18/10/77 modificado
- **Edificios de vivienda:** orden del 31 de enero de 1986 modificado
- **Instalaciones clasificadas ICPE:** ley del 19/07/1996 y ordenes tipo para las instalaciones sometidas a declaraciones
- **Lugares de trabajo:** Código del trabajo y orden del 05/08/1992 modificado

Clasificación de los edificios

En Francia, existen cuatro tipos de clasificaciones de edificios:

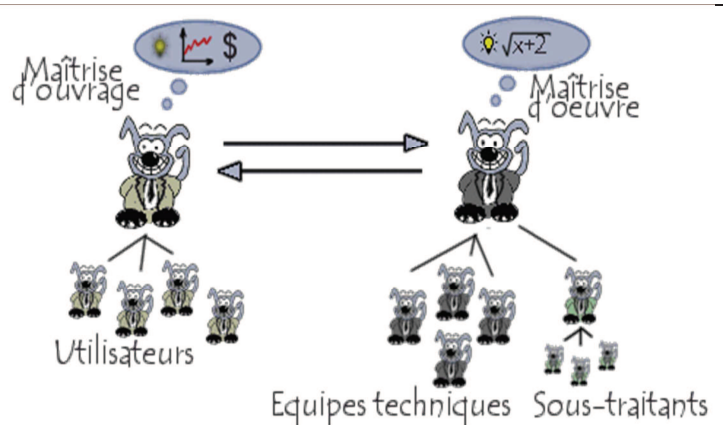
- Los Establecimientos que Reciben Público (ERP),
 - Los Edificios de Gran Altura (IGH),
 - Los Establecimientos que Reciben a Trabajadores (ERT),
 - Los edificios de vivienda.
- La clasificación de un edificio es definida por su construcción o en el momento de su (re) organización.
 - La clasificación es propuesta por el Dueño de la obra (MOA)* o El Director de la obra (MOE)* en el Plan de Seguridad en el momento de la demanda de licencia de obras o de autorización de trabajos.
 - Esta clasificación es confirmada por aviso de la Comisión de Seguridad, cuando es consultada en el caso de: construcción u organización de un ERP o de un IGH.

*La distinción entre Dueño de obra y Director de obra es la esencial en el desarrollo del proyecto, porque permite distinguir las responsabilidades de ambas entidades.

Figura 2.19:

Esquema diferencia entre “maître d'ouvrage - maître d'œuvre”:

Fuente: www.commentcamarche.net



1. Establecimientos que Reciben Público (E.R.P.):

Un ERP es definido por el artículo R 123-2 del código de la construcción y de la vivienda:

"[...] constituyen los establecimientos que reciben del público todo edificio, locales y anexos en los cuáles las personas son admitidas, o sea libremente, o sea mediante una retribución o participación cualquiera, o dentro de los cuáles se realicen reuniones abiertas a todo el que viene o sobre invitación, pagando o no."

Los establecimientos que reciben público (ERP) son clasificados en tipos y en categorías que definen las exigencias reglamentarias aplicables (tipo de autorización de trabajos o reglas de seguridad por ejemplo) con arreglo a los riesgos.

La clasificación de un establecimiento es validada por la comisión de seguridad a partir de las informaciones transmitidas por el explotador del establecimiento en el expediente de seguridad depositado en ayuntamiento.

Las categorías son determinadas con arreglo a la capacidad de acogida del edificio, incluido los asalariados (salvo para la 5a categoría).

- 1:** Por encima de 1500 personas
- 2:** de 701 a 1500 personas
- 3:** de 301 a 700 personas
- 4:** 300 personas y debajo, a excepción de los establecimientos comprendidos en la 5a categoría
- 5:** establecimientos que son objeto del artículo R 123-14 en los cuales el efectivo del público no alcanza la cifra fijada por el reglamento de seguridad para cada tipo de explotación.

Los ERP están clasificados por tipo (simbolizado por una letra), con arreglo a su actividad o la naturaleza de su explotación. La clasificación más abajo únicamente concierne a los establecimientos de 1a a 4a categoría.

Establecimientos instalados en un edificio	Establecimientos especiales
<p>J: Estructuras de recepción para personas de edad y personas minusválidas</p> <p>L: Salas de audición, conferencia, reunión, espectáculo o a usos múltiples</p> <p>M: Tiendas, centros comerciales</p> <p>N: Restaurantes, despachos de bebidas</p> <p>O: Hoteles, casas de huéspedes</p> <p>P: Salas de baile, salas de juegos</p> <p>R: Establecimientos de enseñanza, colonias de verano</p> <p>S: Bibliotecas, centros de documentación</p> <p>T: Salas de exposiciones</p> <p>U: Establecimientos sanitarios</p> <p>V: Establecimientos de culto</p> <p>W: Administraciones, bancos, oficinas</p> <p>X: Establecimientos deportivos cubiertos</p> <p>Z: Museos</p>	<p>EF: establecimientos flotantes</p> <p>GA: estaciones</p> <p>OA: hoteles-restaurantes de altitud</p> <p>PA: establecimientos de aire libre</p> <p>PS: parques de estacionamiento cubiertos</p> <p>SG: estructuras inflables</p> <p>CTS: capiteles(carpas) y tiendas</p> <p>REF: refugios de montaña</p>
	<p>Para saber más, ver ANEXO 3</p>

2. Edificios de altura grande y muy grande (I.G.H. e I.T.G.H.):

- Un I.G.H. es un edificio cuya altura es superior a 50 m para los edificios de vivienda o superior a 28 m para otros tipos de edificios.
- Un I.T.G.H. es un edificio cuya altura es superior a 200 m.

La Orden del 18 de enero de 2012 comprende las medidas generales comunes a todas las clases de I.G.H. y las disposiciones particulares a las diversas clases de edificios.

Las diferentes clases son definidas así:

<p>GHA: edificios a uso de vivienda GHO: edificios a uso de hotel GHR: edificios a uso de enseñanza GHS: edificios a uso de depósito de archivos GHU: edificios a uso sanitario GHW1: edificios a uso de oficinas: 28 m PBDN* = 50 m GHW2: edificios a uso de oficinas: PBDN*> 50 m GHZ: edificios a uso mixto o que incluye un E.R.P.</p>
--

*PBDN: suelo bajo el último nivel.

3. Los establecimientos que reciben a trabajadores (ERT):

Un edificio clasificado en Establecimiento que Recibe a Trabajadores es definido por el artículo R. 4211-2 del código del trabajo:

"Para la aplicación del título presente, entendemos por lugares de trabajo los lugares destinados a recibir puestos de trabajo, situados o no en los edificios del establecimiento, así como otro lugar comprendido en el área del establecimiento al cual el trabajador tiene acceso en el marco de su trabajo."

4. Los edificios de vivienda:

Constituyen edificios de vivienda según el artículo R.111-1-1 del código de la construcción y de la vivienda:

"[...] los edificios o las partes de edificio que protegen una o varias viviendas, incluido los hogares, tales como las residencias de jóvenes trabajadores y los hogares para personas de edad autónomas, a exclusión de los locales destinados a la vida profesional cuando ésta parcialmente no se ejercita por lo menos en el mismo conjunto de piezas que la vida familiar y locales a los cuales se aplican los artículos R. 123-1 a R. 123-55, R. 152-4 y R. 152-5."

Los edificios de vivienda son clasificados desde el punto de vista de la seguridad al incendio.

Esta clasificación permite a la reglamentación aportar soluciones con arreglo a la talla del edificio y de su estructura para prevenir el nacimiento del fuego, asegurar la evacuación de los ocupantes y facilitar la intervención de los servicios de lucha contra el incendio. Para saber más, ver **ANEXO 4**.

2.3.8. Código de la construcción y de la vivienda

En derecho francés, el código de la construcción y de la vivienda es el código que reagrupa las disposiciones legislativas y reglamentarias relativas a la construcción, a la promoción inmobiliaria, a las viviendas sociales y a otras cuestiones relativas a los bienes inmuebles.

Podemos encontrar más información sobre la última modificación y las versiones que vienen, buscar en el código con la navegación del sumario (Parte Legislativa, Parte Reglamentaria, Anexos) o refinar la búsqueda de artículos en el seno del código en el siguiente enlace: [https:// www.legifrance.gouv.fr](https://www.legifrance.gouv.fr)

2.4. EL AGENTE INMOBILIARIO, EL NOTARIO Y LOS DIAGNÓSTICOS TÉCNICOS

Existe en Francia una relación entre ellos, indisoluble. El conglomerado de sus responsabilidades actúa como verdadera garantía frente a compradores y vendedores, a través de las transacciones vinculadas a ellos y de gran compromiso con el desarrollo medio ambiental.

2.4.1. El agente inmobiliario

El agente inmobiliario es un profesional que pone en contacto a compradores y vendedores de inmuebles, de fondo de comercio o de partes de sociedad que se refieren en un edificio o un fondo de comercio.

El oficio de agente inmobiliario necesita para su ejercicio disponer de una tarjeta profesional que lleva la mención "Transacciones sobre edificios y fondo de comercio", conforme a la ley Hoguet del 2 de enero de 1970 y conforme a su decreto de aplicación.

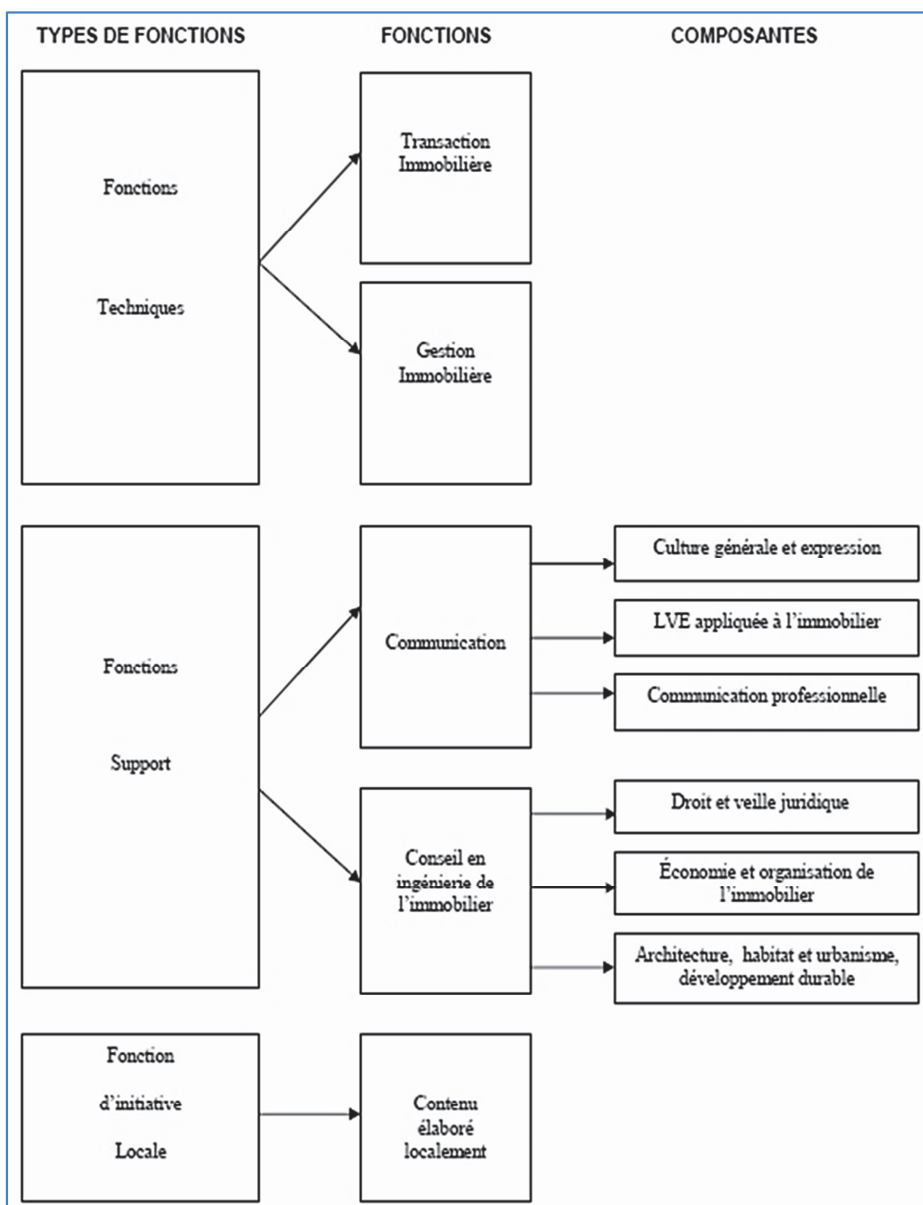


Figura 2.20

Esquema general del diploma de BTS "profesiones inmobiliarias"

(Esquema conforme a la reforma aplicable en setiembre 2012)

Fuente : <http://www.lyc-genevoix-montrouge.ac-versailles.fr/>

El agente inmobiliario también debe justificar una aptitud profesional, a través de un diploma que le permite ejercer esta profesión. Existen unas formaciones específicas del Diploma técnico Superior (BTS) que equivale a la Bac+ 5. En la **figura 2.20** se muestra un esquema general del diploma.

El BTS Profesiones inmobiliarias es apreciado por el mercado. Ciertas escuelas de comercio proponen 3 ciclos en gestión inmobiliaria. Existe también Bac Profesional, accesible a las personas ya insertadas en la vida activa. La Universidad también propone formaciones Bac+ 4 y +5.

También debe justificar una garantía financiera destinada a asegurar los fondos que guarda por cuenta de terceros. Esta garantía asciende 110.000 € mínimo para los profesionales que cobran fondos y 30.000 € para los que no cobran, y 120.000 € mínimo para los adherentes de la Federación Nacional de Los Bienes inmuebles (FNAIM). Esta garantía aumenta luego por eslabones de 20.000 €, según el volumen de negocios.

La FNAIM, la organización profesional que representa 14 oficios de los bienes inmuebles, defiende los intereses de los profesionales de los bienes inmuebles y de sus clientes, ofreciendo prestaciones para desarrollar la ética, la competencia y el profesionalismo de sus adherentes con el fin de acompañar y de tranquilizar los proyectos inmobiliarios de los que confían en ellos.

- El agente inmobiliario debe disponer finalmente de un seguro contra las consecuencias financieras de la responsabilidad civil en las que puede incurrir debido a su actividad.
- Además, obligatoriamente debe de tener y guardar un mandato escrito al que se le autoriza a negociar o comprometerse.
- El mandato es obligatorio y debe ser firmado por el mandante (comprador, vendedor).
- En materia de transacción, distinguimos el mandato de venta y el mandato de búsqueda o investigación.
- El mandato indica los límites de la misión que le es confiada así como el importe de su remuneración.
- Cada mandato debe ser objeto de una numeración e inscrito en un registro. Si el mandato es firmado en consecuencia de una venta domiciliaria, un plazo de reflexión de 7 días debe ser respetado.

El mandato puede ser simple o exclusivo:

- El mandato simple le permite al mandante confiar su bien inmueble a otros profesionales o efectuar la búsqueda de un comprador eventual.
- Con mandato exclusivo, la negociación es confiada a un solo agente inmobiliario que tiene la exclusividad. Lo que no impide al mandante, según los contratos, buscar a un comprador o un vendedor.

El mandato es limitado en el tiempo, en general tres meses.

Es importante precisar que el agente inmobiliario es responsable de las menciones que figuran en el acto que hace firmar:

- verifica que su cliente es completamente propietario del bien inmueble que hay que vender o que tiene la capacidad de venderlo.
- verifica el título de propiedad, la superficie del bien, la existencia de servidumbres, la realidad de los diagnósticos inmobiliarios obligatorios que incumben al propietario del bien.
- Además, el agente inmobiliario tiene un deber de consejo sobre el precio del bien puesto a la venta. Sin embargo, en el caso de vicios ocultos, el agente inmobiliario compromete su responsabilidad sólo si tenía conocimiento de la información o si el examen de los lugares había mostrado la presencia de insectos u otros vicios.

Conviene en último lugar abordar el tema de su remuneración. Su comisión está subordinada a la tenencia de un mandato escrito en el momento en el que el bien es presentado al comprador.

Cobra íntegramente, si el agente inmobiliario cumplió los gestiones necesarias entre las que estuvieron la publicidad, la organización de las visitas, la negociación de la transacción. Si su papel fue incompleto, la comisión será inferior a la indicada en el mandato. La comisión es pagada después de la firma del contrato definitivo delante del notario.

En cuanto al importe de su remuneración, los honorarios son libres y calculados en porcentaje sobre el importe de la transacción. Los porcentajes practicados están del orden de 5 al 10 %, y varían con arreglo al importe del bien.

El compromiso de venta y la figura del notario:

El compromiso de venta es lo que se llama un "ante-contrato", una promesa hecha por el vendedor de venderle su bien al comprador, y una promesa hecha por el comprador de comprarle su bien al vendedor.

La firma del compromiso permite fijar su acuerdo sobre el precio del bien vendido, las condiciones generales y particulares a las cuales se realizan la venta, las condiciones suspensivas, así como la fecha límite la cual la escritura de venta debe ser firmada.

Luego, el notario se ocupará de numerosas formalidades previas a la firma de la escritura de venta y, cerca de tres meses después de haber firmado el compromiso, el comprador y el vendedor se encuentran para firmar esta vez una escritura de venta definitiva en casa del notario.

El vendedor debe informar al comprador sobre el estado del bien vendido abasteciéndole un expediente de diagnósticos técnicos. El comprador debe poder consultar este expediente antes de firmar el compromiso con el fin de comprar con todo conocimiento de causa.

El notario también pide, y en particular cuando se trata de la venta de una casa individual, un certificado de saneamiento. Desde el 1 de enero de 2011 el diagnóstico saneamiento forma parte integrante del expediente de diagnósticos técnicos.

Para la firma del compromiso, hay dos elecciones:

- podemos firmarlo entre individuos con la ayuda de un modelo tipo.
- firmarlo delante de notario. Como especialista, puede aconsejar y es él, quien se ocupa de todo: recoge el conjunto de las piezas necesarias y redacta el compromiso que para que no quede más que firmar en el momento de la cita.

La firma del Acto definitivo de venta se efectúa, siempre delante de notario.

Para "bloquear" la venta, el comprador le paga una suma al vendedor en contrapartida del compromiso que toma por su parte a venderle el bien. Esta suma es pagada con ocasión de la firma del compromiso, jamás antes. Corresponde la mayoría de las veces al 5 % o el 10 % del bien.

Cuando la firma del compromiso se efectúa entre individuos, el comprador le envía la suma al final del plazo de retractación de siete días directamente al notario o también en la agencia inmobiliaria, que debe conservar el importe en una cuenta bloqueada.

El cheque es extendido en todos los casos a la orden del notario.

Esta suma está considerada como un pago a cuenta y vendrá pues en deducción del precio de venta en el momento de la firma del Acto definitivo. No obstante, si el comprador se retracta en el plazo de retractación de siete días, recupera la suma pagada en el plazo de veintidós días a partir del día siguiente de su retractación.

Por otro lado, si una de las condiciones suspensivas no se realiza en el plazo previsto, esta suma es también restituida al comprador. En cambio, si no desea comprar por otras razones, el vendedor está en derecho a conservar esta suma.

Así como abordado más arriba, el comprador goza de un derecho de retractación de siete días. Todo comprador particular que compra su vivienda goza de ello, tanto si la transacción sea concluida entre individuos o delante de notario.

En cuanto al vendedor, una vez el compromiso firmado, queda comprometido con el comprador. Si se retracta, deberá pagar una indemnización importante prevista al contrato así como los daños y perjuicios eventuales que resultan de una acción delante de los tribunales.

2.4.2. El notario

Un notario es un oficial público cuyo papel es recibir todos los actos y los contratos los cuales las partes deben o quieren hacer dar el carácter de autenticidad atado a los actos de la autoridad pública para asegurar la fecha, conservar el depósito, librar las copias ejecutorias y expediciones.

Pero es también profesional liberal. Un notario compromete su responsabilidad personal para el conjunto de su actividad profesional. A este título, obligatoriamente debe suscribir un seguro personal que cubre su responsabilidad civil profesional.

Tiene el monopolio de las formalidades que concierne a la hacienda (arrendamientos, compra, venta, sociedad civil inmobiliaria, copropiedad).

Es también competente en derecho de las sociedades: redacción de las cesiones de fondo de comercio o de fondos artesanales, establecimiento de los arrendamientos y su cesión así como todo contrato y los convenios que conciernen a la actividad económica (contratos de arrendamiento financiero, franquicia, cesiones de bloques de control)

En cuanto a la hacienda, acudimos a un notario en los casos siguientes:

- si uno pretende comprar un terreno, una casa, o un apartamento nuevo o antiguo,
- para vender el bien,
- para comprar partes de una sociedad inmobiliaria,
- para comprar o de vender un terreno o una vivienda en renta vitalicia,
- para constituir una servidumbre,
- para transmitir el bien,
- efectuar una donación o de garantizar un préstamo por la constitución de una hipoteca.

En materia de adquisición, el notario interviene antes, después y a la firma de la escritura pública.

Antes de la firma del acto, recolecta las informaciones y los documentos jurídicos y administrativos, opera todas las comprobaciones necesarias particularmente en materia jurídica, fiscal e hipotecaria y urbanismo. Se asegura el pago de las sumas necesarias para la realización del acto (precio, préstamo, gastos y derechos, honorarios).

Luego, la escritura notarial es firmada por las partes y el notario.

Después de la firma del acto, el notario cumple el conjunto de las formalidades requeridas por el acto firmado, para hacerlo abastecer a las administraciones todo documento y piezas necesarias. Paga por nuestra cuenta, por medio de la provisión que pide con este fin, los impuestos.

El producto inmobiliario y su tipología, la compraventa y normativa de aplicación en cuanto a construcción, mantenimiento y desarrollo medioambiental.

La minuta es el acto original firmado por las partes y el notario tiene la obligación de conservarla, y más allá de cien años, tiene que depositarla en los archivos públicos.

Si su intervención es obligatoria en materia inmobiliaria, el notario puede aconsejar y establecer actos, en circunstancias múltiples donde su intervención no es estrictamente obligatoria como en el caso:

- actos diversos: un ante-contrato con vistas a la compra de una vivienda o de un terreno, un arrendamiento de alquiler de menos de doce años, un contrato de préstamo entre los que la naturaleza y el débil importe no necesitan garantía hipotecaria.
- de informaciones jurídicas y fiscales: problema de copropiedad, declaración de la renta ...
- de peritajes para la puesta a la venta del bien, el proyecto de transmisión a sus niños, la declaración fiscal ...
- de gerencia del bien que usted desea confiar: búsqueda de inquilinos, redacción de los arrendamientos y de los estados de los lugares, la fijación y la revisión del alquiler, la asunción de las cargas, las declaraciones fiscales ...
- de transacción: si desea vender un terreno, una vivienda u otro bien inmueble, uno puede confiarle a un notario el cuidado de su realización, consagrándole el mandato a tal efecto.

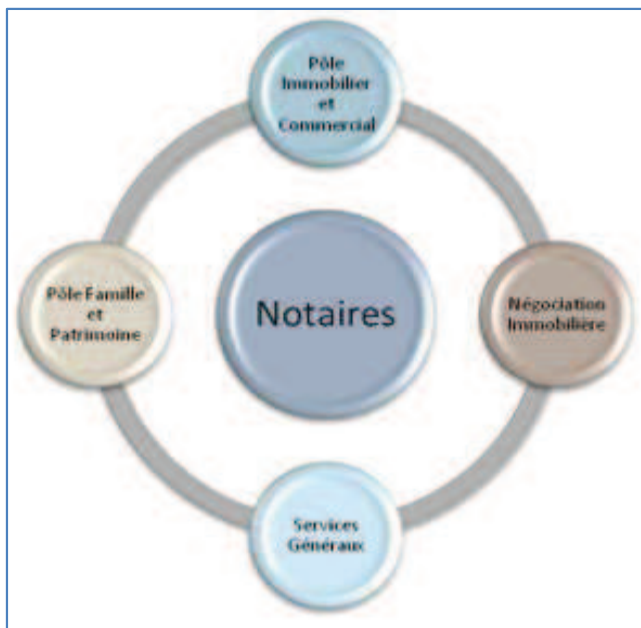


Figura 2.21

Esquema general de competencias de los notarios en relación al mercado inmobiliario:

- **POLO FAMILIA Y PATRIMONIO,**
- **POLO INMOBILIARIO Y COMERCIAL,**
- **SERVICIO NEGOCIACIÓN INMOBILIARIA,**
- **y por fin los SERVICIOS GENERALES**

Fuente: <http://www.notarea.com/l-etude/>

Estos servicios engendran evidentemente ciertos gastos. Las tarifas de las escrituras notariales, son fijadas por decreto. El notario no puede proceder a la firma de un acto del que usted le encargó sin haberle pedido previamente una provisión que cubría sus gastos. El coste de una escritura notarial comprende:

- la remuneración del notario está constituida por el sueldo tarifado y eventualmente por los honorarios libremente convenidos entre el notario y uno mismo,
- los desembolsados (gastos y levantamientos) que el notario comprometió por su cuenta para la obtención de piezas y documentos necesarios para el establecimiento del acto,
- los derechos diversos y los impuestos que van al Estado y a las colectividades locales.

Para saber más, podemos encontrar mucha información en el sitio oficial de los notarios de Francia: <http://www.notaires.fr/>



2.4.3. Los diagnósticos Técnicos

En Francia, en el momento de toda transacción inmobiliaria, sea una venta o un alquiler, el vendedor o el arrendador está obligado a abastecer un conjunto de diagnósticos que concierne al estado del bien vendido o alquilado así como su conformidad con las normas fijadas por la ley.

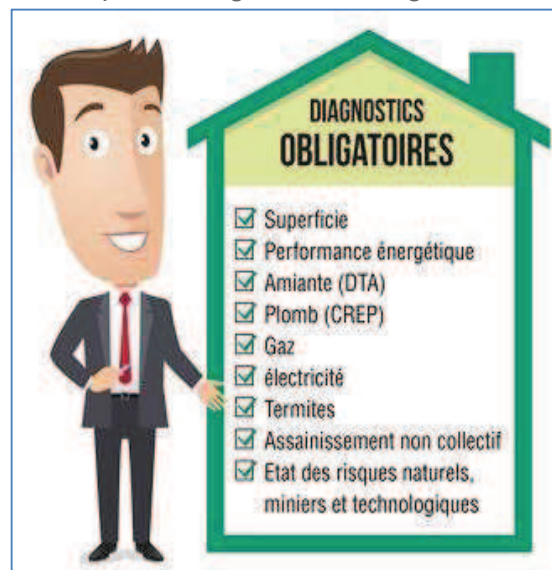
Desde el 1 de noviembre de 2007, los diferentes diagnósticos técnicos inmobiliarios obligatorios en caso de venta inmobiliaria son reagrupados en un expediente único llamado **expediente de diagnóstico técnico (DDT)**.

Este expediente debe obligatoriamente ser adjuntado a toda promesa de venta y a toda venta de una vivienda y proporcionado por el propietario al inquilino o arrendatario de un local de vivienda o de un local a uso mixto de vivienda y profesional.

Debe ser redactado por un profesional cuyas competencias han sido certificadas por un organismo acreditado y el que suscribió un seguro que cubría su responsabilidad (tipo AFAQ-AFNOR, oficina VERITAS certificación).

Figura 2.22:

Esquema diagnósticos obligatorios



Fuente imagen:

<http://www.loi-de-defiscalisation-pinel.fr/>

Distinguimos 10 diagnósticos:

1. El amianto

El amianto ha sido utilizado durante numerosos años como aislador, y ha sido revelado como una sustancia nociva y es prohibido su uso en el sector de la construcción desde el 1997.

Viviendas construidas antes de esta fecha pueden no obstante presentar rastros de este material y así representar un riesgo para la salud de sus ocupantes. Por consiguiente, si compramos una casa o un apartamento, el vendedor debe proporcionar la ficha recapitulativa del expediente de amianto para las partes comunes del edificio, facilitado por el síndico. El diagnóstico corresponde pues, a los propietarios y en su caso a los síndicos de copropiedad.

Es obligatorio para todos los edificios construidos antes del 1 de julio de 1997. El peritaje determina la presencia o no de amianto en los soportes, canalizaciones, el falso techo, las baldosas de suelos, fibrocemento, baños, tabiques y otros materiales. Los casos concretos quedan establecidos en los artículos R 1334-14 y siguientes del Código de la Salud Pública ("Code de la santé publique") y por el Decreto n° 2006-1114 del 05/09/2006 y n° 2006-147 du 14/09/2006, en los que se hace referencia al tipo de búsqueda de amianto en las partes comunes y privativas, dependiendo de que el edificio fuera construido antes de 1980 o entre el 1 de enero de 1980 y el 28 de julio de 1996.

El diagnóstico de amianto debe estar establecido en tres circunstancias distintas: estado de los lugares donde exista amianto (Expediente técnico amianto), trabajos que hay que emprender y proyecto de demolición.

2. El plomo

La ley N°98-657 del 29 de julio de 1998, artículo 123 L32-5 y el Decreto N°99-484 del 9 de junio de 1999 obligó a los vendedores de un bien inmueble a hacer establecer por un experto un estado de los riesgos de accesibilidad al plomo. Al final de este peritaje, él entrega un certificado que debe ser adjuntado a la promesa de venta.

Este peritaje es obligatorio si el bien ha sido construido antes de 1948, o si está situado en una "zona a riesgo de exposición al plomo" delimitada por la prefectura.

Debe haber sido redactado antes de un año a la fecha de la firma de la promesa de venta. En su defecto, el vendedor no podrá exonerarse de la garantía de los vicios ocultos y podría exponerse a sanciones penales.

El diagnóstico del plomo ("Diagnostic plomb - Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP)") se sitúa en el marco de la protección de la infancia, en detectar los riesgos de saturnismo. Esta afección es debida al albayalde utilizado en la confección de las pinturas hasta la segunda guerra mundial.

Ampliado por la ley del 9 de agosto de 2004, completada por un decreto y cuatro órdenes ministeriales ("Arrêtés") del 25 de abril de 2006, reemplaza el estado de los riesgos de accesibilidad al plomo (ERAP) que existía desde la ley del 29 de julio de 1998 y los decretos del 9 de junio de 1999.

3. Las termitas

Es el único diagnóstico que es obligatorio sólo para la firma de la escritura de venta definitiva. Conciernen a los propietarios, vendedores y compradores. Esta obligación está regulada por la Ley n°99-471 del 8 de junio de 1999, que obliga a hacer un análisis sobre todo edificio, se trate de edificios colectivos, copropiedades o no, casas individuales, dependencias pero también las propiedades no edificadas. El peritaje determina la presencia o no de termitas.

Tan pronto como uno tiene conocimiento de la presencia de termitas en el edificio, debe hacer la declaración a los servicios municipales. Tiene un mes para hacerlo, sino el Alcalde puede enviarle un requerimiento con el fin de proceder, en 6 meses a los trabajos preventivos y de erradicación.

El "Estado del edificio relativo a la presencia de termitas" debe tener menos de 6 meses en relación a la fecha de la promesa de venta o de la escritura pública. Debe estar conforme con un modelo reglamentado, establecido por un profesional aceptado.

Esta reglamentación se aplica a todos los edificios edificados, tanto las casas como los apartamentos, a condición de que estén situados en una zona de riesgos.

La ley del 8 de junio de 1999 y el decreto del 3 de julio de 2000 instauraron una serie de obligaciones que concernía a los perjuicios relativos a las termitas.

Para saber si el bien está situado en una zona contaminada, es posible informarse en el ayuntamiento o en la prefectura.

4. Estado de los riesgos naturales y tecnológicos

El vendedor debe adjuntar al compromiso de venta un estado de los riesgos naturales y tecnológicos, datando de menos de 6 meses, si el bien está situado en la zona que contiene tales riesgos.

Este documento nos permite pues saber si el bien, objeto de compra-venta, está en una zona sísmica o inundable por ejemplo.

Concierne a los propietarios, vendedores y compradores. El Decreto N°2005-134 del 15/02/2005 establece la obligación a los propietarios; Los compradores o los inquilinos de bienes inmuebles situados en zonas específicas, deberán ser informados por el vendedor o por el arrendador de la existencia de los riesgos referidos por los planes o los decretos.

Las zonas cubiertas por un plan de prevención de los riesgos tecnológicos o por un plan de prevención de los riesgos naturales previsibles, o en las zonas de frecuencia de seísmos definidas por decreto. Concierne a los bienes situados:

- en el perímetro de exposición a los riesgos delimitado por un plan de prevención de los riesgos tecnológicos aprobado;
- en una zona expuesta a los riesgos delimitada por un plan de prevención de los riesgos naturales previsibles aprobado o cuyas ciertas disposiciones han sido hechas inmediatamente oponibles en aplicación del artículo L. 562-2 del Código del Entorno o Medio Ambiente ("Code de l'Environnement"):
 - en el perímetro puesto en el estudio en el marco de la elaboración de un plan de prevención de los riesgos tecnológicos o de un plan de prevención de los riesgos naturales previsibles prescrito;
 - en una de las zonas de frecuencia de seísmos Ia, Ib, II o III ("Décret n°91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique" art. 4, modificado por "Le Décret 2007-1467" de 16 octubre 2007, que añade para la aplicación de las medidas de prevención del riesgo sísmico a los edificios, los equipamientos y las instalaciones, la categoría dicha "a riesgo normal", tras las cuales el territorio nacional está dividido en cinco zonas de frecuencia de seísmos creciente:
 - Zona 0;
 - Zona I (tiene);
 - Zona I b;
 - Zona II;
 - Zona III.

El reparto de los departamentos, los distritos y los cantones entre estas zonas es definido en el anexo al decreto mencionado.

5. El diagnóstico de resultado energético

El diagnóstico de resultado energético tiene un valor únicamente informativo.

Sin embargo, es obligatorio para todas las ventas y los alquileres de bienes equipados de una calefacción (individual o colectiva).

El fin de este diagnóstico es informar al comprador sobre la cantidad de energía consumada o estimada para una utilización normal del bien.

La realización de estos diagnósticos es obligatoria en caso de venta de cada vivienda o edificio desde el 1 de noviembre de 2006 y debe ser extendida a las entregas de edificios nuevos y a los edificios y las viviendas alquiladas a partir del 1 de julio de 2007.

Estos diagnósticos realizados por profesionales permiten identificar los consumos preventivos de energía de las viviendas y de los edificios puestos a la venta. La lectura del

diagnóstico de realización energética es facilitada por una estimación cifrada en euros y por una utilización de la etiqueta doble y siguiente:

- Una etiqueta para conocer el consumo de energía (como para los electrodomésticos y en lo sucesivo los coches),
- Una etiqueta para conocer el impacto de estos consumos sobre el efecto invernadero.

Este diagnóstico se identifica gracias a la etiqueta energía hábitat, que anota el consumo de calefacción y de agua caliente para el bien, clasificándola de A (económico) a G (consumidor), tal y como se muestra en la **figura 2.23**.

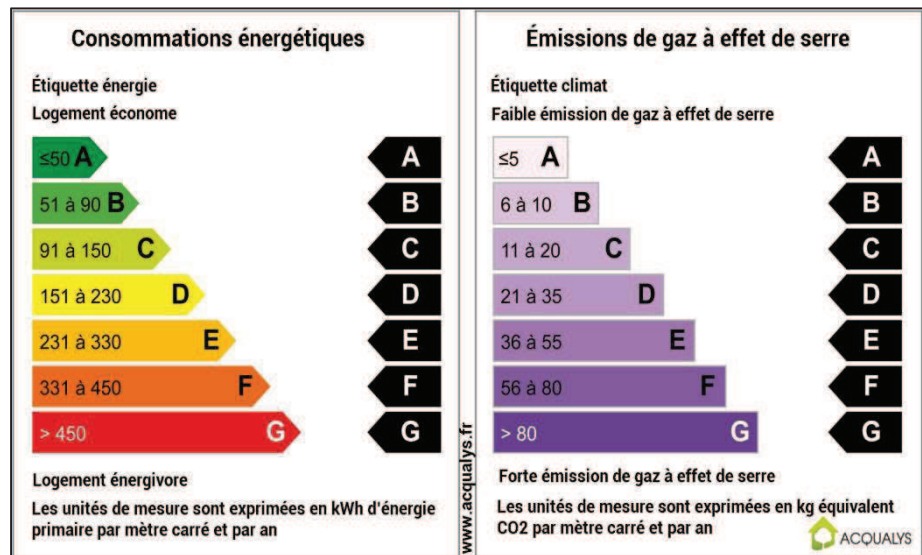
Esta estimación de los consumos de energía estará establecida teniendo como base un diagnóstico efectuado según un método aprobado por el ministerio o bien teniendo como base los consumos comprobados sobre 3 años. Además de esta estimación, el diagnóstico también comprende recomendaciones técnicas que permitirán al propietario reparar en los trabajos más eficaces para ahorrar la energía.

La duración de validez del diagnóstico de realización energética entregado al comprador de un bien inmueble es de 10 años.

Es adjuntado a los compromisos de venta firmados a partir del 1 de noviembre de 2007.

Figura 2.23:
Ejemplo diagnóstico energético

Fuente Imagen:
<http://www.acqualys.fr/>



6. La ley Carrez

Desde diciembre de 1996 con la aprobación de “Loi n°96-1107 du 18 décembre 1996” o “Loi Carrez”, toda venta de bien inmueble en el seno de una copropiedad debe obligatoriamente ser acompañada por un diagnóstico ley Carrez. Esta ley define la obligación de metraje sobre todo lote de copropiedades y partes privativas salvo sótano, garaje, aparcamiento.

El peritaje determina la superficie del lote medido (cerrado y cubierto con una altura bajo techo > 1,80 m).

Este diagnóstico inmobiliario tiene como objetivo garantizarle al comprador la superficie de la vivienda que está a punto de adquirir, pero por igual, de prevenir al vendedor contra todo recurso eventual del comprador en caso de superficie errónea.

Si la mención de la superficie está ausente en la promesa de venta o de compra, o del compromiso, el comprador puede pedir la anulación de la escritura notarial que formaliza la venta.

Si la superficie mencionada en el acto es inexacta, el comprador puede pedir una baja proporcional de precio al error de medida cuando la superficie efectiva es inferior de más de 5 % a la indicada en el acto, y esto durante un plazo de un año a partir de la firma de la escritura notarial.

Todo copropietario del bien cuya superficie es superior a 8 metros cuadrados debe abastecer un diagnóstico Ley Carrez. Esta ley se aplica a todo tipo de bien, sea apartamento, oficina o comercio.

7. Diagnóstico gas

Concierne a los propietarios y los inquilinos o arrendatarios.

La Ley n°2003-8 del 3 de enero de 2003, establece la obligación de que en caso de venta de un bien inmueble, conteniendo una instalación interior de gas natural, un diagnóstico de la instalación deberá ser adjuntado a la escritura pública. Este diagnóstico de gas debe datar de menos de 3 años en el momento de la firma del compromiso de venta puesto que tiene una validez de 3 años.

A defecto, ninguna cláusula de exoneración de los vicios ocultos podrá ser estipulada en la escritura de venta.

Desde el 1 de noviembre de 2007, se establece además la obligación para el vendedor de que si el bien inmueble equipado de una instalación gas datará de más de 15 años, será objeto de un diagnóstico inmobiliario específico, en el momento de la transacción de la vivienda (casa, apartamento, estudio, etc.).

Esta evaluación permite medir los riesgos eventuales para la salud y la seguridad de los futuros ocupantes.

8. Diagnóstico eléctrico

Desde el 1 de enero de 2009, el diagnóstico eléctrico integró la lista de los diagnósticos inmobiliarios que obligatoriamente hay que realizar en el momento de la venta del bien.

Igual que el diagnóstico gas, concierne exclusivamente a los bienes que son equipados de una instalación eléctrica que data de más de 15 años. Concerniendo a un bien inmueble situado en copropiedad, el diagnóstico eléctrico se aplicará sólo las partes privativas.

La ley llamada "Alur" de marzo de 2014 previó que fuera adjuntado a todo contrato de arrendamiento vacío o amueblado a uso de vivienda habitual del inquilino un diagnóstico de electricidad, informando del estado de la instalación interior de electricidad, cuyo objeto es evaluar los riesgos que pueden atentar contra la seguridad de las personas.

No obstante, a día de hoy, este diagnóstico no existe (existe sólo en el marco de una venta inmobiliaria) ya que uno o varios textos de aplicación que lo definen no han sido publicados.

Este diagnóstico está previsto para el 1r trimestre 2016 según el punto de etapa establecido por el ministerio encargado de la vivienda en marzo de 2015.

En consecuencia, el diagnóstico de electricidad no debe ser por ahora adjuntado al contrato de arrendamiento.

9. Diagnóstico Seguridad piscina

Concierne a los propietarios y está regulado por la Ley n°2003-9 del 3 enero de 2003 relativa a la Seguridad de las piscinas.

Con el fin de luchar contra los riesgos de ahogamiento, la legislación impuso varias de las normas de seguridad de la piscina.

- La primera reglamentación data del 1 de enero de 2004, las piscinas nuevas a uso individual o colectivo deben disponer de un sistema de protección que responda tanto a la nueva reglamentación de las normas de seguridades de piscina como al respeto de la comodidad y de la calidad de utilización.

El producto inmobiliario y su tipología, la compraventa y normativa de aplicación en cuanto a construcción, mantenimiento y desarrollo medioambiental.

- La segunda reglamentación data de mayo de 2004: las piscinas existentes de los alquileres temporales deberán también ser proveídas un tal dispositivo de postura en seguridad.
- Y para acabar, la última estuvo establecida en enero de 2006: estas normas de seguridades de piscina deberán equiparse en todas las demás piscinas existentes. Por consiguiente, cuatro tipos de postura en seguridad existen; La barrera de protección (impidiendo que un niño de menos de 5 años pueda acceder al estanque sin la ayuda de un adulto), la cubierta o la cobertura (evitar la inmersión de un niño), el refugio (procede a la seguridad de la piscina haciéndoles inaccesible el estanque a los niños de menos de 5 años) y alarma.

10. El diagnóstico de saneamiento

Se refiere al saneamiento no colectivo y concierne a los propietarios y los inquilinos.

A partir de la Ley n°92-3 del 3 de enero de 1992 modificada por Orden Ministerial del 06/05/1996, las instalaciones individuales serán controladas con el fin de preservar la higiene pública y con el fin de proteger el medio ambiente. Conforme a la ley sobre el agua, el usuario tiene ciertas obligaciones específicas.

Dos tipos de controles reglamentarios:

- El control de las instalaciones nuevas o rehabilitadas en el momento del depósito del permiso de construir o de la solicitud de instalación y antes de hacer o modificar la instalación.

- El control periódico de las instalaciones.

Con el fin de aconsejar y verificar el buen funcionamiento y el buen mantenimiento de los trabajos de una instalación de saneamiento no colectivo, una visita es obligatoria cada 4 años máximo.

Las obligaciones impuestas en términos de saneamiento de las aguas son, en primer lugar, la conexión del bien inmueble a la red de colecta de las aguas sucias; la conexión debe ser efectuada como máximo dos años después de haber arreglado la red de colecta.

En cuanto a las viviendas no enlazadas, deberán ser equipadas de una instalación de saneamiento regularmente mantenida por un inspector aceptado.

El diagnóstico de la instalación de saneamiento no colectivo antes de la venta es obligatorio desde el 1 de enero de 2013.

Tabla 2.13:

Diagnósticos inmobiliarios según compraventa ("transaction") o alquiler ("location")

Fuente:
www.a2ldiagnostics.fr

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS	Transaction	Location	Bien concerné
	DIAGNOSTIC AMIANTE	✓	
DIAGNOSTIC PLOMB	✓	✓	avant le 01/01/1949
DIAGNOSTIC TERMITES	✓		Selon arrêté préfectoral
DIAGNOSTIC DPE	✓	✓	
DIAGNOSTIC GAZ	✓		Installation de plus de 15 ans
DIAGNOSTIC ÉLECTRICITÉ	✓		Installation de plus de 15 ans
DIAGNOSTIC ERNT	✓	✓	
DIAGNOSTIC MESURAGE	✓	✓	
ETAT DES LIEUX		✓	
DIAGNOSTIC LOGEMENT DECENT		✓	
DIAGNOSTIC ASSAINISSEMENT	✓		Logement non raccordé

Tabla 2.14: Esquema de aplicación y duración de validez de los diagnósticos inmobiliarios

LEY CARREZ	Se aplica un lote o una fracción de lote de copropiedad a exclusión de los garajes, el box o los lotes o fracciones de lotes inferiores a 8 m ²	Ilimitada en el caso de una superficie no modificada	
AMIANTO	Concierno a los bienes inmuebles de los que la licencia de obras ha sido librada antes del 1 de julio de 1997.	Ilimitada - Salvo en caso de presencia de amianto	
DPE *	Concierno a las partes privativas de un bien inmueble a excepción de las dependencias siguientes: Sótano, garaje, edificio independiente de menos de 50 m ² .	10 años.	
PLOMO	Se aplica los bienes de vivienda construidos antes del 01.01.1949	1 año si presencia de plomo, si no ilimitada.	
GAS	Concierno a todas las instalaciones interiores de gases anteriores a 15 años.	3 años	
ERNMT **	Concierno a todos los bienes inmuebles situados sobre una zona cubierta por un plan de prevención de los riesgos.	6 meses	
ELECTRICIDAD	Concierno a las instalaciones interiores de electricidad que tienen más de 15 años.	3 años.	

* Diagnóstico de Realización Energética.
** Estado de los Riesgos Naturales Mineros y tecnológicos.

Fuente: <https://www.diagtec.fr>

En el **ANEXO 5** puede encontrar un cuadro detallado de los diagnósticos inmobiliarios, con la siguiente información: **naturaleza del diagnóstico, documento a aportar, inmuebles a los que concierne, duración de la validez, sanción, acto administrativo al cual está ligado y referencia legislativa.**

Ejemplo del cuadro que encontrará en el anexo 5:

NATURE	DOCUMENT A FOURNIR	IMMEUBLES CONCERNES	DUREE DE VALIDITE	SANCTION	ACTE	Réf. LEGISLATIVE
PERFORMANCE ENERGETIQUE	DPE (<i>Diagnostic de performance énergétique</i>)	Tous les logements occupés 4 mois par an minimum	10 ans	Aucune - Document a simple valeur informative	Vente Location depuis le 01/07/07	Directive 2002/91/CE du 16/12/02. Loi n°2004-1343 du 09/12/04 et loi du 13/07/05. Ordonnance n°2005-655 du 08/06/05. Décret n°2006-1147. Arrêtés du 15/09/07.

2.5. ECOLOGIA, DESARROLLO SOSTENIBLE Y ENERGÍA

Francia reforzó su compromiso en el desarrollo sostenible por la revisión de la Constitución, con la Carta del Medio Ambiente, y de modo operacional por la promulgación de las leyes "Grenelle" y la adopción de una estrategia nacional de desarrollo sostenible.

Las orientaciones retenidas al final de las mesas redondas de la ley "Grenelle" del medio ambiente, en otoño de 2007, empezó la mutación ecológica de Francia. La puesta en ejecución de los comités operacionales permitió definir las vías, los medios y las condiciones requeridas para una entrada vigente de las conclusiones de "Grenelle" particularmente el fortalecimiento de la reglamentación térmica desde 2012 para todos los tipos de edificios que están sometidos por ella.

El conjunto de este trabajo sobre la orientación energética de Francia se tradujo concretamente por el voto de las leyes Grenelle I y II. Estas dos leyes sirven en lo sucesivo de zócalo para la elaboración del conjunto de las medidas necesarias para la colocación de la política energética de Francia, particularmente los principios del RT 2012.

2.5.1. El desarrollo sostenible

El concepto en sí mismo aparece como consecuencia de una voluntad de encontrar un consenso internacional el cual permita a la vez un desarrollo viable, soportable y equitativo.

Desarrollo sostenible como sistema complejo:

Como sistema, el desarrollo sostenible también es la suma de las partes que lo constituyen.

Las particularidades intrínsecas de cada cultura, de cada manera de contemplar el desarrollo de un sistema económico particular, de cada mismo sistema político y de cada individuo son ahogadas en la masa y no pueden expresarse más.

En otros términos, es sólo la calidad de las diferentes partes que podrá garantizar la calidad de todo.

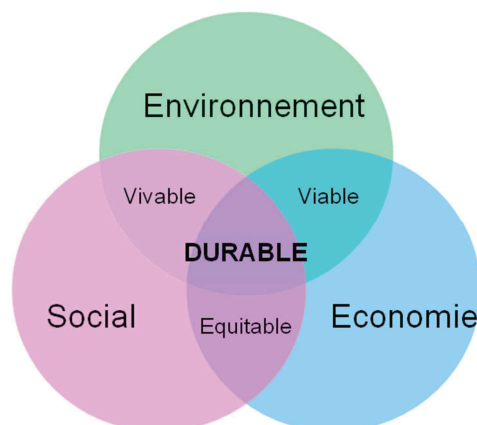
Hay pues, que subir hasta la calidad de la unidad de base, en este preciso caso, al individuo, para evaluar la calidad del sistema global.

El desarrollo sostenible no es un sistema cerrado. Evoluciona en el espacio y el tiempo y las regulaciones nacidas de su organización, no pueden sustraerse a esta espiral. La idea de proceso es pues fundamental al concepto de desarrollo sostenible.

La **figura 2.24** permite mostrar las interacciones sobre las cuales el concepto se organiza, así como los principales sistemas que lo constituyen. Podemos distinguir, dentro del mismo sistema, los enlaces de regulación que engendra o que lo engendran, al mismo tiempo que la influencia fuerte del principio recurrente a todos los estadios de la organización, ser caracterizado éste por las relaciones de doble sentido.

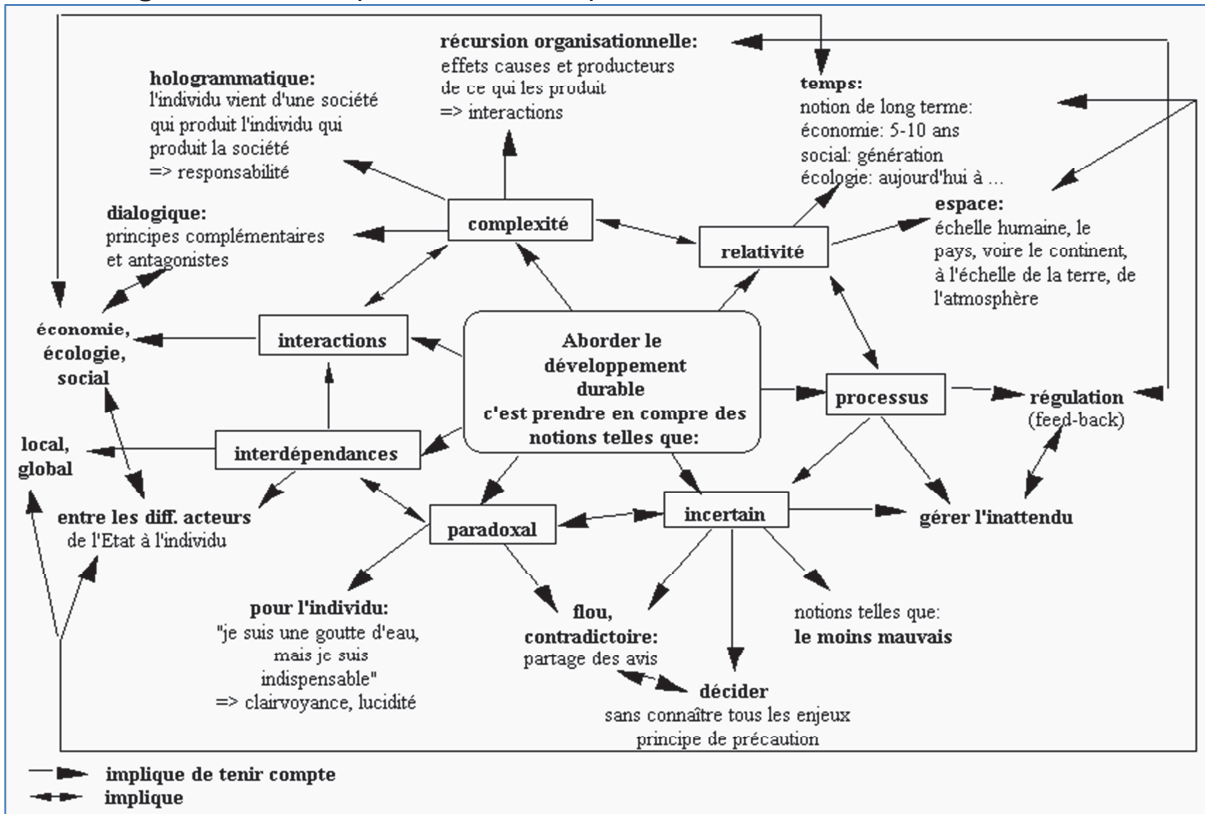
Figura 2.24:

Representación esquemática de las interacciones que rigen el desarrollo sostenible



Fuente: <http://www.3-0.fr/doc-dd>

Figura 2.25: Principales elementos que caracterizan el desarrollo sostenible



Fuente: <http://www.unige.ch/cyberdocuments>

Más simplemente, podríamos decir, que el desarrollo sostenible debe ser a la vez económicamente eficaz, socialmente equitativo y ecológicamente tolerable. Lo social debe ser un objetivo, la economía un medio y el medio ambiente una condición.

Estos tres componentes son vinculados, interconectados e indisolubles.



Figura 2.26

Desarrollo sostenible, una cuestión de equilibrio

Fuente: <http://www.rodezagallo.fr/fr/agglo/developpement-durable>

Gestiones y acciones gubernamentales: los compromisos de la Agenda 21:

Si resumimos los pasos concretos que preconiza la Agenda 21 para un país, vemos que el gobierno tiene la responsabilidad de colocar estructuras que apuntan a:

- Sensibilizar el conjunto de la población con el fin de que cada ciudadano se sienta responsable de la realización de los objetivos a alcanzar y participe en las distintas tomas de decisiones.
- Orientar el mercado hacia productos respetuosos con el hombre y su entorno (medio ambiente).
- Establecer con otros países relaciones económicas sanas, así como la transferencia de tecnologías compatibles con los principios del desarrollo sostenible.
- Velar por la protección de la vida de manera global y de la salud, así como del medio ambiente ecológico entre los que están.
- Velar por la protección de la vida de manera global y de la salud, así como del entorno ecológico del que dependen.
- Delegar a otras instancias ciertas tareas que pretenden promover el desarrollo sostenible.
- Velar por que los objetivos de la Agenda 21 queden prioritarios en todas las tomas de decisiones.

En cuanto a las **tareas delegadas**, principalmente encontramos:

- Las autoridades locales: estableciendo una "Agenda 21 local", deben sensibilizar a la población e instaurar medidas que pretenden promover el desarrollo sostenible en el seno de las ciudades, los municipios y los cantones.
- Las organizaciones no gubernamentales: encargadas principalmente de la formación y de la información al gran público, así como de las tareas precisas que se refieren a la protección del hombre y de la naturaleza.
- Las industrias y el comercio: que deben referirse a una política ecológica a largo plazo, instaurar normas y controles y tender a mejorar su eco-balance.

El estado debe pues, en primer lugar, tomar la decisión política de comprometer al conjunto del país en un proceso de desarrollo sostenible. En segundo lugar, debe instaurar un diálogo con el conjunto de los socios y así crear vínculos entre él y los ciudadanos. Por fin, para llegar a crear este clima "económico-socio-cultural" favorable para el desarrollo "espontáneo" del desarrollo sostenible en las mentalidades y los modos de vida, debe divulgar sus decisiones y sus acciones a gran escala.

La misma voluntad de sensibilizar al público se encuentra alrededor de la problemática de los transportes: sensibilizar al público en las incidencias del transporte y de las costumbres de transporte sobre el medio ambiente, organizando campañas populares.

Hace falta pues, que cada individuo vuelva a discutir su propia manera de vivir, de consumir, de desplazarse, de organizar sus vacaciones, etc. con vistas a modificar sus actos en la dirección del desarrollo sostenible.

Estas "ganas de acción" son el pilar central en el cual se apoya el proceso. Voluntad gubernamental y voluntad de los ciudadanos deben pues conjugarse y es de su sinergia que la dinámica del desarrollo sostenible podrá establecerse.

Agenda 21 y proyectos territoriales de desarrollo sostenible

El proceso de la Agenda 21 es la elaboración de un proyecto de territorio que cumpla con los principios del desarrollo sostenible y se regula mediante una base legislativa. A la **Ley Voynet**, ("LOI n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et portant modification de la loi no 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire") **aprobada en**

1999, debe añadirse la ley en el fortalecimiento y la simplificación de la cooperación intermunicipal (1999) y la ley de solidaridad y renovación urbana (SRU, 2000), la ley de orientación agrícola (LOA 1999) y la ley de la democracia local (2002). Cada una de estas leyes les ofrece a las colectividades locales y a directores de obra los instrumentos que favorecen, a nivel local, una política de desarrollo sostenible en el sentido de las orientaciones de Rio de 1992.

La primera estrategia nacional francesa del desarrollo sostenible, 2003-2008, fijó como objetivo la elaboración de 500 Agenda 21 locales para 2008. La nueva estrategia nacional de desarrollo sostenible 2009-2013 fijó objetivos todavía más ambiciosos de 1.000 Agenda 21 locales en Francia a finales de 2012. Para hacerlo, el Estado desplegó dispositivos de apoyo a las Agenda 21 locales.

En 2007, el Ministerio de desarrollo sostenible colocó un dispositivo de apelación al reconocimiento de la Agenda 21 locales. En 2007 también, el Ministerio y la Federación de los Parques naturales regionales adoptaron un Protocolo que permitía reconocer un mapa de Parque natural regional como Agenda 21 local. En junio de 2010, 141 territorios gozaban del reconocimiento de "Agenda 21 local".

En el marco de la "Grenelle I de l'environnement", la Agenda 21 y el marco ejecutivo de referencia fueron reconocidos por la **ley n° 2010-788 del 12 de julio de 2010**, relativa al compromiso nacional para el medio ambiente. Así, casi 20 años después de haber sido adoptada en la cumbre de la Tierra en Rio, la Agenda 21 local, se hizo en Francia una verdadera herramienta de desarrollo sostenible para las colectividades y los territorios.

La Agenda 21 local marca la voluntad de integrar en los proyectos locales todos los componentes del desarrollo sostenible: equilibrio entre el corto y el largo plazo, en la conciliación de las exigencias económicas, sociales y medioambientales, tomadas en consideración por las apuestas locales y globales (eficacia energética, efecto invernadero), desarrollo ecológicamente y socialmente responsable.

Francia se comprometió en Rio, en el momento de la conferencia sobre el medio ambiente y el desarrollo a poner en ejecución la Agenda 21 de Rio, programa de acciones para el siglo XXI orientado hacia el desarrollo sostenible.

La Declaración de Rio ponía por delante, en su artículo 28, el papel esencial que vuelve a los territorios y a las colectividades locales en materia de desarrollo sostenible. Así es como a cada nivel de colectividad, vuelve la responsabilidad de elaborar, para su territorio, y de poner en ejecución, al responder, un programa de acción a los principios de la Agenda 21.

Adoptado en reunión interministerial en julio de 2006, el marco ejecutivo nacional de referencia de los proyectos territoriales de desarrollo sostenible, elaborado en concertación con otros ministerios, las asociaciones de elegidos y las colectividades locales, permitió dar un marco ejecutivo y una definición común de las agendas 21 locales.

Es importante recordar que el desarrollo sostenible persigue cinco finalidades esenciales:

- lucha contra el cambio climático y protección de la atmósfera
- preservación de la biodiversidad, la protección de los medios y de los recursos
- realización de todos los seres humanos
- cohesión social y solidaridad entre territorios y entre generaciones
- dinámicas de desarrollo que siguen modos responsables de producción y de consumo.

E identifica cinco elementos determinantes para asegurar el éxito de una gestión de desarrollo sostenible:

- una estrategia de mejoramiento continúa
- la participación de los actores
- la organización del pilotaje o personas que lo controlan
- la transversalidad de los enfoques a las aproximaciones
- la evaluación de intercambio

Estos diez puntos claves pueden ser adoptados por todo tipo de territorio.

Si es importante que sean compartidos un lenguaje, un método y objetivos comunes, incumbe por supuesto a cada territorio y, por lo tanto a sus especificidades culturales, geográficas, económicas y sociales, encontrar su propio camino para progresar hacia un desarrollo más sustentable, en el objetivo de construir, para todos ellos, un futuro solidario.

Para saber más: <http://www.agenda21france.org/agenda-21-de-territoire>

2.5.2. El reglamento térmico 2012 (RT2012)

Desde el 1 de enero de 2013, la reglamentación térmica 2012 se aplica a todas las licencias de obras a uso de vivienda o terciario.

Esta reglamentación tiene como objetivo limitar el consumo de energía primaria de los edificios nuevos a un máximo de 50 kWhEP/(m².año).

La energía primaria no tiene que confundirse con la energía final. La energía final (kWhEF) es la cantidad de energía disponible para el usuario final. La energía primaria (kWhEP) es el consumo necesario para la producción de esta energía final.

Concretamente, la reforma impone normas elevadas en materia de aislamiento y en materia de sistema energético. La reducción de las necesidades se establece desde el diseño del proyecto. Los objetivos referidos por esta reglamentación son los siguientes:

- diseño bioclimático,
- consumo de energía primaria
- y comodidad de verano.

Para velar por la aplicación de la reglamentación, han sido instauradas exigencias mínimas de medios y un sistema de certificado.

Evaluación de los softwares DPE (Diagnóstico de Regulación energética)

En respuesta a la entrada en vigor del RT2012, el texto del 21 de septiembre de 2007 relativo al DPE en construcción, necesita ser modificado porque se ha vuelto obsoleto. La orden modificativa está en proceso de redacción.

Esperando su publicación, para los edificios construidos según la norma RT2012, el DPE debe ser realizado a partir del recapitulativo estandarizado por estudio térmico (fichero RSET) concebido en el momento del proyecto.

Para los edificios construidos según la norma RT2005, el DPE a abastecer es el DPE construcción, tal como estuvo previsto en su versión inicial del 2007, sea el texto modificativo publicado o no.

La validez de todo DPE es fijada en 10 años. Por consiguiente, el DPE que había sido realizado antes de la entrada en vigor de las nuevas órdenes publicadas y en respuesta a la colocación del plan de fiabilidad de la disposición, quedan válidos hasta espiración de estos 10 años.

2.5.3. Paso "Objetivos 500.000"

En el marco del paso "Objetivos 500.000", se llevó a cabo una concertación hecha más profundamente con los actores de la vivienda y de la construcción para, proponer en febrero de 2014 un plan de acción compartido a llevar por el Estado y los profesionales para construir y renovar a un nivel elevado de calidad y a costes de materiales.

Los actores representativos del acto de construir (dirección de obra, ingeniería, representantes de las empresas de edificios) fueron invitados a proponer modificaciones de las normas y las reglamentaciones aplicables a los edificios en el marco del "choque de simplificación" deseado por el Presidente de la República en marzo de 2013.

Así, dos proyectos de órdenes fueron objeto de conferencias consultivas durante la segunda parte del año 2014 y fueron publicados a fines del año. Se trata de:

- la orden del 11 de diciembre de 2014 relativa a las características térmicas y a las exigencias de realización energética aplicables a los edificios nuevos y a las partes nuevas de edificio de pequeña superficie y diversas simplificaciones,
- la orden del 19 de diciembre de 2014 que modifica las modalidades de validación de una gestión de calidad para el control de la impermeabilidad al aire por un constructor de casas individuales o de viviendas colectivas, en relación a las características térmicas y a las exigencias de realización energética aplicables a los edificios colectivos nuevos y a las partes nuevas de edificio colectivo.

Estos textos están disponibles en el **ANEXO 6** (Textos de referencias) y son aplicables a todos los proyectos de construcción cuya licencia de obras ha sido depositada después del 1 de enero de 2015.

El RT2012 simplificado después del 1 de enero de 2015: mediante la Orden del 11 de diciembre de 2014 (NOR: ETL1414239A) relativa a las características térmicas y a las exigencias de realización energética aplicables a los edificios nuevos y a las partes nuevas de edificio de pequeña superficie y diversas simplificaciones.

La orden del 11 de diciembre de 2014 viene a simplificar y aliviar la aplicación de la reglamentación térmica RT2012 para los edificios nuevos de pequeñas superficies o atípicos. Los cambios se aplican a las licencias de obras depositadas después del 1 de enero de 2015.

- Supresión del RT2012 para las construcciones o las extensiones de menos de 50 m²

Los proyectos de construcciones o extensiones entre las que la superficie térmica (SRT) y la superficie de suelo son inferiores a 50 m² no están sometidos al RT2012. Para estos casos específicos, sólo un certificado simplificado tiene que adjuntarse a la licencia de obras.

- Modificaciones de las exigencias en el marco de extensiones de casas individuales

Para las extensiones a casas individuales, las exigencias fueron reducidas fuertemente y son las siguientes:

Tabla 2.15: Modificaciones de las exigencias de extensiones de casas individuales

Superficie de la extensión (SRT) ==>	< 50 m ²	Entre 50 et 100 m ²	> 100 m ²
Reglamentación que hay que aplicar	RT que existe por elementos	RT2012 intermediario licencia de obras *	RT 2012 completa

* Sólo el cálculo del BBio debe ser efectuado. El cálculo de Cep ya no es obligatorio y los sistemas de calefacción, la ventilación y el agua caliente sanitaria no son estudiados. Además, el proyecto es eximido de prueba de impermeabilidad y el recurso a las energías renovables se vuelve facultativo.

Fuente de la información: Orden Ministerial del 11 de diciembre de 2014

Para las extensiones de otros edificios (viviendas colectivas, oficinas, etc.), si el SRT es inferior o sea a 50 m², o sea a 150 m² y al 30 % del SRT de los locales existentes, está únicamente sometida a las exigencias definidas por la orden del 3 de mayo de 2007 (dicha RT que existe por elementos).

- Superficie térmica según el RT

La denominación **SHONRT** (Superficie Fuera de Obra Neta en el sentido del RT) es reemplazada por el **SRT** (Superficie térmica en el sentido del RT). Sólo el nombre cambia, las modalidades de cálculo quedan idénticas.

- Cuenta de energía

Simplificación de las obligaciones de seguimiento de los consumos. La cuenta puede ser librada en lo sucesivo a los ocupantes, tiene una mínima mensualmente por vía electrónica o postal y no directamente en el volumen habitable.

- Aligeramiento de la regla de 1/6 de superficie vítrea

Antes del 1 de enero, para todo edificio sometido al RT2012, la suma de las superficies de las oberturas (puertas y ventanas) medida al cuadrado debía ser superior a 1/6 de la superficie habitable. En lo sucesivo, algunas excepciones aparecen:

Para los edificios estrechos cuya superficie de fachada disponible es inferior a la mitad de la superficie habitable y los edificios o la superficie habitable media de las viviendas es inferior a 25 m², la superficie total de las oberturas, medidas al cuadrado, deberá ser superior o igual a 1/3 de la superficie de fachada disponible.

Por otro lado, la regla de 1/6 no se aplica más, si entra en contradicción con las disposiciones de los sectores salvaguardados o de otros tipos de sectores protegidos desde un punto de vista arquitectónico.

- Aumento del Cep Max para las viviendas colectivas

La orden del 19 de diciembre de 2014 prolonga la derogación concedida a las viviendas colectivas de respetar un Cep inferior a 57,5 kWh/m²/por año (en lugar de 50 kWh/m²/por año). Esta modulación es mantenida **hasta finales de 2017**.

Certificados a tener en cuenta de la reglamentación térmica:

La ley n° 2010-788 del 12 de julio de 2010 que llevaba el compromiso nacional para el medio ambiente (ley Grenelle 1) introdujo el dispositivo de los certificados a tener en cuenta de la reglamentación térmica.

El objetivo de este dispositivo es contribuir al mejoramiento de la reforma energética de los edificios nuevos atestiguando la toma en consideración de la reglamentación térmica. Esto se traduce con la creación de dos documentos que coinciden con dos momentos claves del proceso de construcción: en el depósito de la demanda de licencia de obras y en la terminación de los trabajos de construcción de un edificio.

Para tener acceso a los formularios de certificado de toma en cuenta de la reglamentación térmica en el depósito de la licencia de obras y en la terminación de los trabajos, podemos ir a: <http://www.rt-batiment.fr/generalites/actualites.html>

Y para saber más: Ministerio de la Ecología, del Desarrollo sostenible y de la Energía.
[Http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Batiment-et-construction-.html](http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Batiment-et-construction-.html)

2.5.4. Los softwares de cálculo energético de los edificios

Los numerosos softwares permiten evaluar el consumo energético de los edificios. Según el caso, el director de obra o la oficina de proyectos debe escoger la herramienta más adaptada. Las principales herramientas de cálculos energéticos o térmicos de los edificios para uso de los profesionales pueden clasificarse según cuatro grandes familias.

1. Los softwares de determinación de las realizaciones:

- DPE (diagnóstico de realización energética) nuevo: etiqueta energía y clima según regla Th-BCE,
- DPE existente: método 3CL-DPE.

2. Los softwares de cálculo reglamentario (motor Th-BCE, Th-CEex);

3. Los softwares de balance térmico (Mediademe, Dialogue);

4. Los softwares de simulación térmica dinámica (STD).

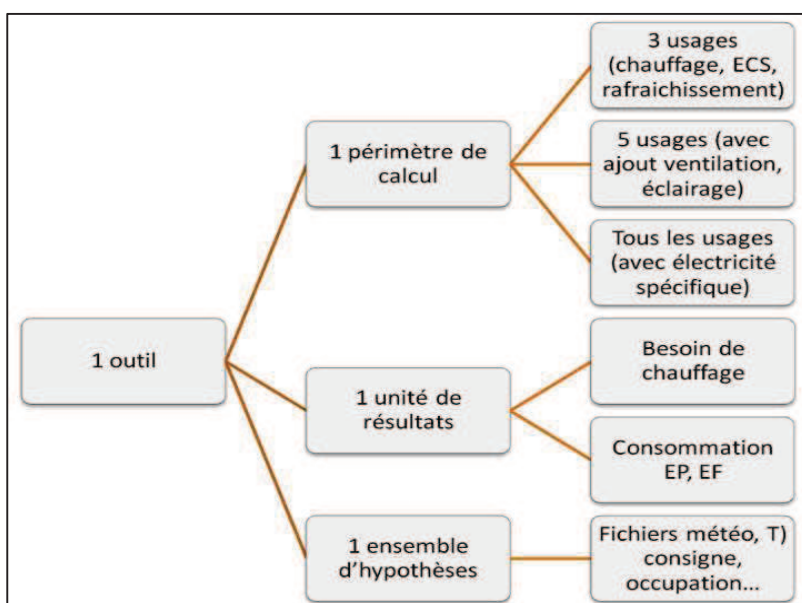


Figura 2.27:

Adaptación de la elección de la herramienta a las necesidades

Fuente:

<http://www.ademe.fr/expertises>

Los cálculos de consumo de energía:

Según el objetivo del cálculo, distinguimos los cálculos "convencionales" y los cálculos "preventivos".

El cálculo convencional es realizado, en principio, en un contexto reglamentario y sirve para fijar una referencia de realización que sea comparable con la de otros edificios de la misma naturaleza (DPE), o sea que demuestra la conformidad con una exigencia (en construcción nueva o en rehabilitación).

Sin embargo: consumos reglamentarios = consumos "convencionales"

Es obtenida por un cálculo según el método Th-BCE 2012 (para el RT 2012), que es un método de Simulación Térmica Dinámica (STD) al paso del tiempo horario, o por un cálculo que se apoya en el método 3CL-DPE (para el DPE).

- evalúa el consumo sobre los usos reglamentados (ninguna ofimática, ascensores);
- es expresada en energía primaria, diferente de la energía final "al contador" facturada al consumidor;
- corresponde a un consumo calculado en condiciones climáticas, de ocupación y de utilización de los edificios convencionales;
- no tiene vocación de predecir finamente los futuros consumos de un edificio.

El consumo preventivo:

Es evaluado en condiciones de cercanía con el futuro entorno climático del edificio así como en su modo proyectado de ocupación. Con relación a un cálculo de consumo reglamentario, el cálculo preventivo puede por ejemplo:

- utilizar datos meteorológicos locales más precisos;
- modificar guiones de ocupación (actividad) (horarios de apertura, períodos de cierre, desplazamiento de los colaboradores, los visitantes, etc.);
- integrar el impacto de los futuros usuarios (temperaturas de consigna,...);
- integrar la previsión de los consumos de los puestos "no reglamentarios".

El objetivo del cálculo es prever lo mejor posible los consumos efectivos de un edificio dado, con el fin de optimizar el proyecto (técnico-económico). Una simulación no es el comportamiento real. Las fuentes de incertidumbre son numerosas.

Herramientas softwares disponibles:

Las herramientas utilizables para los cálculos reglamentados son en general el objeto de validación por los poderes públicos. Encontramos pues listas publicadas por aquellos que han obtenido con éxito la validación:

- para las herramientas utilizables en el DPE, ver:
[Http://www.rt-batiment.fr/batiments-existants/dpe/evaluation-des-logiciels.html](http://www.rt-batiment.fr/batiments-existants/dpe/evaluation-des-logiciels.html)
- para las herramientas relativas a la construcción nueva:
[Http://www.rt-batiment.fr/batiments-neufs/reglementation-thermique-2012/logiciels-daplication.html](http://www.rt-batiment.fr/batiments-neufs/reglementation-thermique-2012/logiciels-daplication.html)

Método de cálculo Th-BCE 2012:

El método de cálculo Th-BCE 2012 ha sido desarrollado por el Centro Científico y técnico del Edificio (CSTB).

La Th-BCE 2012 es un método de cálculo reglamentario utilizado obligatoriamente por las oficinas de proyectos térmicos que desean verificar la conformidad de un edificio con la reglamentación térmica RT 2012. Concretamente, se trata de un documento de 1377 páginas, 1772 fórmulas 249 tablas de referencia y 17 capítulos, que reagrupan todas las reglas de cálculos térmicos que hay que respetar en el marco del RT 2012.

Además de verificar que el edificio respeta la reglamentación térmica 2012, el método Th-BCE 2012 permite calcular diversos datos, tales como las pérdidas en el período invernal, el reparto de Bbio al mes etc.

Podemos encontrar un poco más de información en el **ANEXO 7** de este estudio.

2.5.5. Establecimiento del expediente de diagnóstico técnico (DDT)

El objetivo del expediente de diagnóstico técnico (DDT) es proteger e informar mejor a un futuro propietario o un inquilino sobre los elementos del edificio susceptibles de presentar riesgos para la salud o para la seguridad de las personas. La evaluación de la realización energética del bien también está referida.

El expediente de diagnóstico técnico (excepto* el estado de los riesgos naturales y tecnológicos y el estado de las instalaciones de saneamiento no colectivo) debe estar realizado por profesionales que presentan garantías de competencia y disponen de una organización y de medios apropiados. Los diagnosticadores deben disponer de un certificado de competencia emitido por un organismo de certificación, también acreditado. Este certificado permite garantizar a los consumidores las competencias de los diagnosticadores y garantizar su mantenimiento.

- (*)
- Los servicios públicos de saneamiento no colectivo (SPANC) deben establecer o hacer establecer el estado de las instalaciones de saneamiento no colectivo.
 - El estado de los riesgos naturales y tecnológicos directamente está establecido por el vendedor o el arrendador, si hay necesidad con la ayuda de un profesional de su elección.

Los diagnosticadores deben suscribir un seguro de responsabilidad profesional.

Además, no deben tener ningún lazo de naturaleza que atente contra su imparcialidad y contra su independencia, con propietario o su mandatario ni con una empresa que puede realizar trabajos sobre las obras, las instalaciones o equipos para los cuales les es pedido establecer uno de los documentos mencionados que forman parte del expediente de diagnóstico técnico.

Las sanciones están previstas en el **código de la construcción y de la vivienda** para las personas que realicen los diagnósticos pedidos por la ley sin respetar las condiciones de competencias, de organización, de seguridad, de imparcialidad y de independencia exigidas.

Por otro lado, están previstas sanciones para los propietarios que acudan, para realizar los diagnósticos pedidos por la ley, a personas que no respetan estas mismas condiciones.

Es pues indispensable, antes de hacer realizar un diagnóstico, asegurarse la validez de los certificados de competencia del diagnosticador y de su certificado del seguro de responsabilidad profesional.

Los organismos de certificación:

Ellos tienen a disposición del público la lista, las señas y las competencias de los diagnosticadores a los que han certificado.

Un anuario reagrupa la lista de todas las personas titulares de una certificación en curso de validez. Podemos verificar la validez de un certificado a partir de su número y también visualizar la lista de los diagnosticadores certificados en un cierto perímetro alrededor de un lugar dado, o la lista por empresa.

Para ser certificado, el diagnosticador debe conseguir pasar un examen teórico y luego un examen práctico. La duración de validez de esta certificación es de 5 años.

Con el fin de verificar el mantenimiento de las competencias, el organismo certificador organiza una vigilancia a lo largo del ciclo de certificación. Al cabo de 5 años, el diagnosticador debe ser re-certificado para poder continuar ejerciendo su profesión.

Las obligaciones del vendedor:

El vendedor debe abastecer un expediente de diagnóstico técnico que comprenda:

- el acta de riesgo de exposición al plomo
- el estado que menciona la presencia o la ausencia de materiales o productos que contienen amianto
- el estado relativo a la presencia de termitas en el edificio
- el estado de la instalación interior de gas "natural"
- el estado de los riesgos naturales y tecnológicos
- el diagnóstico de realización energética del edificio
- el estado de la instalación interior de electricidad
- Desde el 1/01/2011, el estado de las instalaciones de saneamiento no colectivo.

Las obligaciones del arrendador:

El arrendador debe abastecer, en el momento de la firma o en el momento de la renovación de un contrato de arrendamiento, un expediente de diagnóstico técnico que comprenda:

- el acta de riesgo de exposición al plomo
- el estado de los riesgos naturales y tecnológicos
- el diagnóstico de realización energética

Fundamentos jurídicos:

Ley n° 89-462 del 6 de julio de 1989 modificada que tiende a mejorar los informes relacionados con el alquiler: art. 3-1

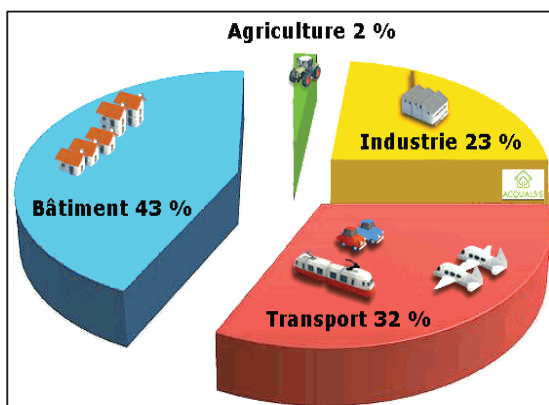
Código de la construcción y de la vivienda: art. L 271-4 - 6, arte. R 271-1 a 5. (ANEXO 8)

2.5.6. Ley de Transición energética: implicaciones para el mercado de la construcción nueva

El 18 de agosto de 2015 ha sido promulgada en el boletín oficial la Ley de Transición Energética para el Crecimiento Verde, cerrando 150 horas de debates parlamentarios y varias lecturas la Asamblea nacional y el Senado. Entre los transportes, la calidad del aire, la lucha contra el despilfarro y las energías renovables, la realización energética de los edificios y los ahorros de energía representan un eje superior de esta ley.

Figura 2.28:

Esquema de consumo energético



Fuente: www.acqualys.fr

En efecto, el sector del edificio es el primer consumidor de energía en Francia y representa el 43 % de las emisiones de gas de efecto invernadero.

Para alcanzar el objetivo de la integridad del parque inmobiliario a las normas "edificio bajo consumo" o similar en 2050, el Estado fijó descansillos intermedios: reducción del 30 % de los consumos de energía primaria en 2030 con relación a 2012, parte de las energías renovables en el mix energético del 32 % en 2030, por ejemplo.

Concretamente, la ley establece un marco estratégico nacional vía la programación plurianual de la energía (PPE).

El primer PPE se referirá hasta 2023 a todas las energías (electricidad, gas y calor) y en todas sus dimensiones: mejoramiento de la eficacia energética y los ahorros de energía, el apoyo de la explotación de las energías renovables, la seguridad de abastecimiento de redes.

Luego estarán establecidas para dos períodos sucesivos de 5 años.

La Ley de integración, aborda una reflexión sobre la "actuación medioambiental" (y más únicamente energética) del edificio.

El artículo 8 prevé imponer desde 2018 una evaluación de la realización medioambiental de las construcciones nuevas. Las modalidades de evaluación todavía no son precisadas pero deberían parecerse a un balance de carbono o un análisis de ciclo de vida.

Si primeramente, esta evaluación será puramente informativa, augura una obligación probable en el próximo RT 2020.

A notar que esta ley ensancha el número de actores autorizados a librar el certificado de toma en cuenta de la reglamentación térmica al fin de una obra. Los organismos certificadores especializados en la realización energética de los edificios pueden ahora también asegurar este control, bajo reserva de que hayan firmado un convenio con este fin con Estado.

Obligación de seguimiento energético de los edificios:

El artículo 11 de la Ley, programa la expedición de un carnet numérico de seguimiento y de mantenimiento de la vivienda, que acompañará éste durante toda su vida útil. Esta "tarjeta de vida" del edificio será obligatoria para las viviendas nuevas cuyo permiso será depositado a partir del 1 de enero de 2017 y para los bienes vendidos a partir de 2025. Se dirigirá a

todas las personas implicadas y a todos los estados de vida del edificio: ocupantes, actores privados (profesionales del edificio, de los bienes inmuebles, de la energía) y actores públicos.

Figura 2.29:

Un carnet numérico para los edificios a uso de vivienda



Fuente : <http://bim-revolution.com/>

Censando el conjunto de los trabajos efectuados a lo largo de la vida del edificio, el carnet numérico de seguimiento quiere ser una herramienta "de consejo y de ayuda a la decisión para el individuo". Así, pone la realización energética en el corazón de las preocupaciones de los habitantes.

Por otro lado, las colectividades pueden concederles ventajas particulares a los promotores de edificios a energía positiva o quienes dan prueba de ejemplaridad energética y medioambiental:

- ayudas financieras bonificadas,
- una prioridad sobre las ayudas,
- una bonificación de COS hasta el 30 % (la medida está en espera de un decreto).

Las colectividades, por una organización del PLU, pueden además reducir el 15 % el número de plazas de aparcamiento obligatorias para un edificio de viviendas colectivas, en contrapartida a la disposición de vehículos eléctricos en auto-reparto. Esta derogación, con destinación a los promotores inmobiliarios, pretende favorecer la economía circular y la calidad del aire que son dos aspectos importantes de la ley.

El Estado da ejemplo imponiendo sistemáticamente construcciones energía positiva:

Vía el encargo público, el Estado también se confirma como un actor superior de la transición energética.

Los edificios públicos estarán en lo posible a energía positiva o a alta realización energética. El Estado gozará del aumento de 5 mil millones de euros del fondo de ahorro de la Caja de los depósitos que acompaña los proyectos estructurantes del sector público local. Este fondo financiará, además de la construcción de edificios a energía positiva, la renovación energética, los transportes limpios y las energías renovables.

Figura 2.30: Principales objetivos de la Ley de Transición Energética



Fuente : <http://desirs-davenir.eu>

Los Decretos que precisarán los estándares que hay que alcanzar para los pedidos públicos saldrán dentro de poco.

Estos fijarán una realización energética inferior de un 20 al 30 % a la que se exige en la reglamentación vigente (RT2012), integrarán la obligación de recurrir a equipos que funcionarán con las energías renovables, y que tengan un coeficiente bajo de carbono (apuesta por los materiales bio-energéticos).

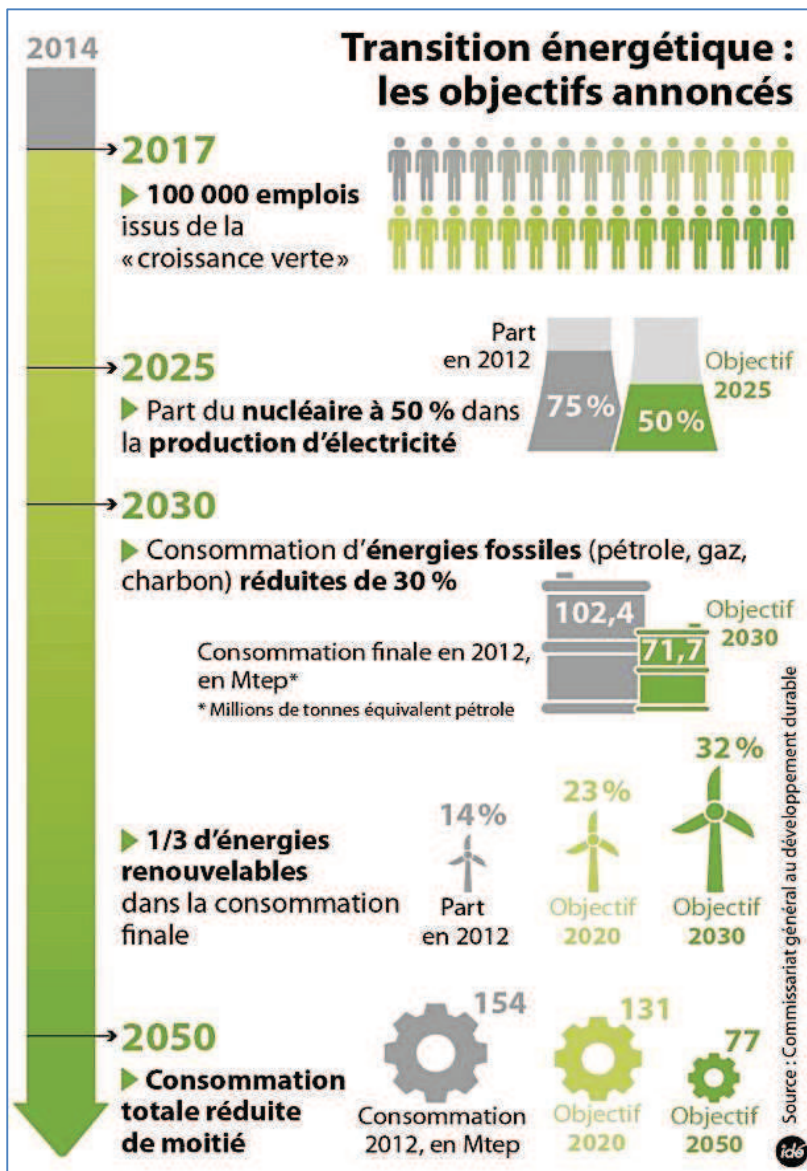


Figura 2.31:

Transición Energética:
Objetivos anunciados

Fuente:
<http://www.franceinfo.fr>

La COP21 vio nacer el acuerdo de París, en diciembre 2015. Por eso, numerosas son las etapas que quedan por atravesar antes de que sea realmente ratificado y luego puesto en ejecución.

Con la COP21, la promulgación de la Ley de Transición Energética para el Crecimiento Verde marca un paso decisivo en la instauración de un crecimiento sostenible. La importancia concedida al edificio confirma el sitio central de este sector y además anuncia la extensión del potencial de mejoramiento.

Más allá de la realización energética de los edificios, la Ley apunta a la organización sostenible del territorio, en todos los aspectos que esto contiene. El despliegue de territorios a energía positiva es la primera piedra.

Uno puede encontrar la definición, un esquema de funcionamiento y un esquema de la evolución de conferencias y de tratados en el ANEXO 9 de este estudio.

2.6. PLU (Planes locales de urbanismo) Y POS (Planes de ocupación de los suelos)

Introducción

Plan Local de Urbanismo (PLU):

El plan local de urbanismo (PLU) es un documento de urbanismo que, a la escala de un agrupamiento de municipio (EPCI) o de un municipio, establece un proyecto global de urbanismo y de organización y fija en consecuencia las reglas generales de utilización del suelo sobre el territorio considerado.

El PLU debe permitir la emergencia de un proyecto de territorio compartido que toma en consideración a la vez las políticas nacionales y territoriales de organización y las especificidades de un territorio (Art. L.121-1 del código del urbanismo).

Determina pues, las condiciones de una ordenación del territorio respetuosa con los principios del desarrollo sostenible (en particular por una gestión económica del espacio) y cubriendo las necesidades de desarrollo local.

Si, el plan local de urbanismo cubre la integridad del territorio comunitario, hablamos entonces de PLU intercomunal o comunitario (**PLUi**), o, si llega el caso, del municipio, a excepción de las partes cubiertas por un plan de salvaguardia y de valorización.

Los objetivos, el contenido, las modalidades de elaboración, de revisión y de seguimiento del PLU(i) son definidos en el marco del código del urbanismo (Libro I - Título II – Capítulo III).

El PLU es el sucesor del POS (“Plan general de ordenación urbana”). El Plan general de ordenación urbana existe aun aproximadamente en 5000 municipios. En efecto, la **ley SRU** (Solidaridad Renovación Urbana) dejó vivir el POS. Este último puede ser objeto de modificaciones menores. En caso de modificación importante, debe transformarse en PLU.

La diferencia fundamental entra el POS y el PLU está constituido por el **PADD (Plan de organización y de desarrollo sostenible)**.

El PLU permite un estado de los lugares y una reflexión sobre el territorio, su futuro.

No puede imponer limitaciones más fuertes que el código del urbanismo para las autorizaciones de urbanismo.

El PLU es elaborado por la iniciativa y bajo la responsabilidad del municipio (pero puede ser hecho a escala intercomunal), es elaborado en varias fases:

- La prescripción: deliberación en ayuntamiento. Los servicios del estado son asociados con la iniciativa del alcalde o a petición del prefecto;
- la instrucción que requiere consultas diversas a: presidentes de los Consejos regionales (**CR**), Consejo general (**CG**), de **EPCI** o Establecimiento público de cooperación intercomunal, alcaldes de las comunes vecinas y presidentes de las asociaciones aceptadas.
La concertación es obligatoria para la creación y revisión del PLU. pero ella es facultativa, en caso de modificación (ordenanza 2012: Clarificación y simplificación de los procedimientos para los documentos de urbanismo);
- la aprobación en la que interviene por deliberación del ayuntamiento.

2.6.1. PLU intercomunal o comunitario (PLUi)

El Estado, a través de la **ley ENE** (“Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l’environnement”) que lleva Compromiso Nacional para el Entorno o Medio ambiente, promovió los planes locales intercomunales de urbanismo (PLUi).

Para hacer frente a las cuestiones de expansión urbana, de preservación de la biodiversidad, de la economía de los recursos y de la penuria de viviendas, el nivel municipal no es hoy en día, el más apropiado.

La mancomunidad, ancho territorio, coherente y equilibrado, es la escala que permite una mutualización de los medios y de las competencias y expresa la solidaridad entre los territorios.

El PLU(i) comprende:

- Un **informe de presentación**, que explica las elecciones efectuadas particularmente en materia de consumo de espacio, apoyándose en un diagnóstico territorial y un análisis del consumo de espacios naturales, agrícolas y forestales.
- Un **proyecto de organización y de desarrollo sostenible (PADD)** que expone el proyecto de urbanismo y define particularmente las orientaciones generales de organización, de urbanismo, de hábitat, de desplazamientos, de equipo, de protección de los espacios y de la preservación o de la entrega en buen estado de las continuidades ecológicas.
- **Orientaciones de organización y de programación (OAP)** que, respetando el PADD, comprenden disposiciones que se refieren a la organización, el hábitat, los transportes y los desplazamientos.
- Un reglamento, que delimita las **zonas urbanas (U)**, las **zonas que urbanizan (AU)**, las **zonas agrícolas (A)** y las **zonas naturales y forestales (N)**, y fija las reglas generales de urbanización.
- **Anexos** (servidumbres de utilidad pública, lista de las urbanizaciones, los esquemas de las redes de agua y de saneamiento, plan de exposición al ruido de los aeródromos, los sectores salvaguardados, **zonas de acción concertada (ZAC)** etc.).

Procedimiento de elaboración:

El PLUi es elaborado por la iniciativa y bajo la responsabilidad del EPCI competente en materia de PLU, en concertación con los municipios miembros, o si es el caso, del municipio.

El procedimiento asocia el conjunto de las personas públicas definidas por el código del urbanismo y asegura una concertación permanente con la población.

Un diagnóstico del territorio del EPCI o del municipio que permite operar la elección de orientaciones que serán retenidas en el PADD y declinadas dentro del conjunto de las piezas oponibles a terceros, debe ser efectuado al principio del procedimiento.

Un debate es organizado en el seno del órgano que delibera el EPCI o el consejo comunitario, lo más tarde dos meses antes de la interrupción del proyecto, sobre las orientaciones generales del PADD.

El órgano deliberante o el ayuntamiento detienen el proyecto de PLU que está sometido a opinión de las personas públicas asociadas, así como a su demanda, a los municipios limítrofes, en el EPCI directamente interesado, etc. Éstas formulan sus observaciones en el plazo de tres meses. El proyecto es objeto de una encuesta pública y, luego es aprobado por deliberación.

La duración de elaboración de un PLU(i) es variable. En la práctica según el EPCI y la naturaleza del documento (PLU, PLUi que hacen las veces de PLH y/o de PDU), esta duración varía de 2 a 4 años por término medio.

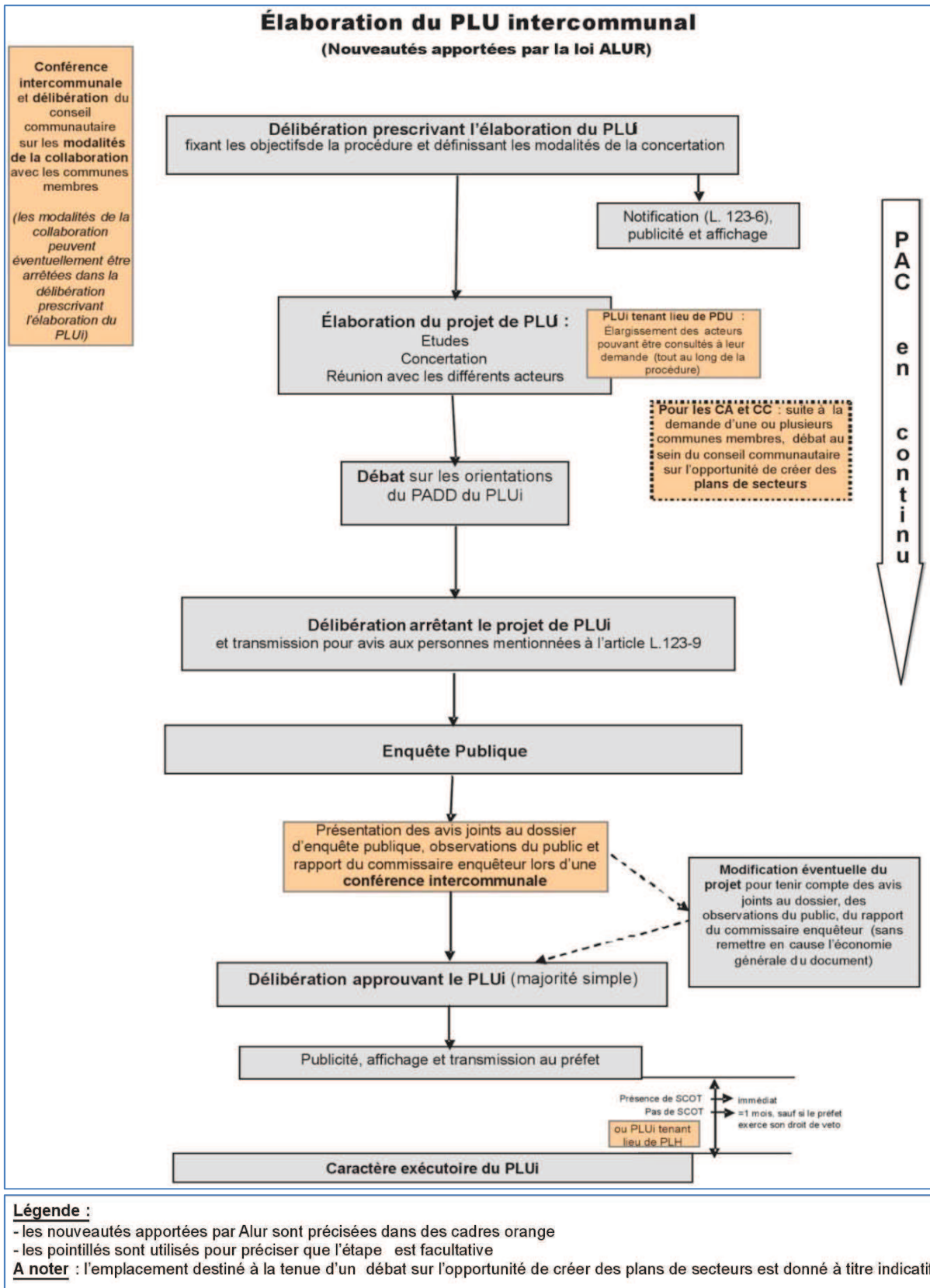


Figura 2.32: Esquema de elaboración del PLU intercomunal
Fuente: PLUi - © METL

Procedimientos de modificación y de revisión:

El PLU(i) puede ser objeto de cuatro tipos de procedimientos según la importancia de las modificaciones contempladas:

- El procedimiento de modificación simplificada,
- El procedimiento de modificación,
- El procedimiento de revisión,
- El procedimiento de postura en compatibilidad

Desde la ordenanza del 5 de enero de 2012 y el decreto del 29 de febrero de 2012, ya no es posible, para el EPCI o los municipios que disponen de un PLUi, modificar el contenido de su documento de urbanismo por el procedimiento de revisión simplificado para integrar un proyecto de interés general.

Este procedimiento es reemplazado en lo sucesivo por el procedimiento de postura en compatibilidad asociada con una declaración de proyecto.

Una vez el PLUi aprobado sobre el territorio de la colectividad y vuelto ejecutorio, el reglamento, las piezas gráficas y las orientaciones de organización y de programación se aplican a todo proyecto de organización o de construcción, que requiere o no una autorización de urbanismo.

2.6.2. La ley ALUR

Ley nº 2014-366 del 24 de marzo de 2014 para el Acceso a la Vivienda y para el Urbanismo Renovado (ALUR).

Mientras que las comunidades urbanas y las metrópolis ya tenían de derecho la competencia para elaborar un PLUi, la ley Alur hace obligatoria la transferencia de esta competencia para las comunidades de municipios y comunidades de aglomeración, en el plazo de tres años después de la publicación de la ley, salvo oposición por lo menos de un cuarto de los municipios miembro que representan por lo menos al 20 % de la población.

Caducidad de los Planes generales de ordenación urbana:

La ley Alur prevé que los POS no transformados en PLU a 31 de diciembre de 2015 se vuelven caducos sin entrega vigente del documento anterior y con aplicación del reglamento nacional de urbanismo.

La caducidad del POS no provoca una entrega vigente del documento de urbanismo anterior: es el **Reglamento nacional de urbanismo (RNU)** que se aplicará al territorio municipal a partir del 1 de enero de 2016.

2.6.3. El Decreto nº 2015-1783 del 28 de diciembre de 2015

Decreto relativo a la parte reglamentaria del libro I del código del urbanismo y a la modernización del contenido del plan local de urbanismo.

El decreto que instaura un contenido modernizado para el Plan local de urbanismo (PLU) entra en vigor el 1 de enero de 2016. Nacida de una concertación con los profesionales y las colectividades, este nuevo contenido reglamentario permite responder a las apuestas actuales de organización de los territorios.

Su apuesta principal consiste en responder a una necesidad general de clarificación, de postura en coherencia y de legibilidad de las reglas de urbanismo, para facilitar la utilización y la traducción operacional. Este decreto reafirma el lazo entre el proyecto de territorio, la

regla y su justificación, por la traducción de los objetivos estructurantes a los cuales debe responder el PLU:

- El fortalecimiento del carácter mixto funcional y social,
- El maestría del recurso territorial y la lucha contra el crecimiento urbano,
- La preservación y la valorización del patrimonio medioambiental, paisajístico y arquitectural.

Con el fin de traducir mejor el proyecto de organización y de desarrollos sostenibles, el nuevo reglamento del PLU es estructurado en lo sucesivo alrededor de tres grandes ejes:

- la afectación de las zonas y el destino de las construcciones
- las características urbanas, arquitecturales, naturales y paisajísticas
- los equipos y las redes

2.6.4. La evaluación medioambiental

Los PLUi susceptibles de tener efectos notables sobre el entorno, deben ser objeto de una evaluación medioambiental y deben tomar en consideración los "esquemas de coherencia ecológica" (tramas verdes y azules) y "planes territoriales para el clima".

En materia de lucha contra el calentamiento climático, el PLUi así como SCOT (Esquema de Coherencia Territorial) y los mapas municipales deben determinar las condiciones que permiten asegurar la reducción de las emisiones de gas de efecto invernadero.

Las orientaciones de organización y de programación podrán imponer reglas de realizaciones energéticas y medioambientales reforzadas en los sectores abiertos a la urbanización.

Apoyándose en una reflexión de conjunto que permite poner en perspectiva las diferentes puestas del territorio, el PLU intercomunal (PLUi) constituye pues un documento de planificación privilegiado para responder a los objetivos del desarrollo sostenible.

2.6.5. Ley de Transición energética para el Crecimiento Verde

El 18 de agosto de 2015 ha sido promulgado en el boletín oficial, la Ley de Transición Energética para el Crecimiento Verde.

La Ley apunta a la organización sostenible del territorio, en todos los aspectos que esto contiene.

Los alcaldes que desean comprometer su municipio sobre la vía de la realización energética son sostenidos en su acción por la ley.

Ésta los autoriza a modificar el plan local de urbanismo (PLU) para imponer un estándar más exigente que la reglamentación (RT 2012) en ciertas zonas. Esta derogación les permitirá por ejemplo imponer que para una parte muy importante de la energía consumida por el edificio sea cubierta por energías renovables.

La puesta en ejecución de la ley de transición energética: con la publicación del decreto firmado el 18 de diciembre de 2015 sobre las acciones para el clima, obligatorios para las empresas y los inversores institucionales.

Con este decreto, Francia es el primer país que se dota de una reglamentación ambiciosa en materia de acciones financieras para el clima, como fue subrayado durante la jornada por la Acción sobre las empresas en el COP21.

Este decreto, tomado en aplicación del artículo 173 de la ley de transición energética por el crecimiento verde, permitirá aumentar la movilización de los inversores en la transición hacia una economía de bajo-carbono.

El decreto, que se aplicará desde el ejercicio 2016, va a conducir a los inversores a:

- mejorar la información que abastecen sobre las emisiones de gas de efecto invernadero de su cartera,
- definir la parte verde de sus inversiones,
- colocar una estrategia bajo-carbono para contribuir a los objetivos climáticos.

El texto prevé también disposiciones para mejorar las prácticas respecto a las vueltas de experiencia de los primeros años. Varias grandes empresas francesas (entre ellas "Engie") indicaron que aplicarían con anticipación estas reglas, para sus cuentas 2015.

El decreto recibió las opiniones favorables del Consejo superior de la mutualidad y del comité consultivo de la legislación y de la reglamentación financiera.

Nuevo marco jurídico de la autoridad de financiación:

Las sociedades públicas de financiación podrán adelantar en lo sucesivo, el importe de los trabajos a los individuos que se comprometen en la renovación energética de su vivienda.

Esta medida resulta del Decreto n° 2015-1526 del 25 de noviembre de 2015 que lleva a la aplicación del artículo 149 de la ley n° 2015-990 del 6 de agosto de 2015 para el crecimiento, la actividad y la igualdad de posibilidades económicas, en aplicación de la ley de transición energética para el crecimiento verde. Permite precisar las condiciones de ejercicio de las actividades de crédito por estas sociedades

El Gobierno reforzó las medidas a favor de la renovación energética de los edificios permitiéndoles a los individuos gozar de un servicio de financiación. Consiste en hacer financiar los trabajos por un tercero que administra la operación del diseño de los trabajos hasta su realización integrando la financiación. El nuevo marco jurídico sólido y eficaz, instituido por el decreto del 25 de noviembre de 2015, apunta a:

- facilitar la renovación energética de las viviendas;
- hacer bajar las facturas de energía de los hogares;
- crear los empleos del crecimiento verde en el edificio.
- Reducir el consumo de energías en el edificio

El edificio representa cerca del 43 % del consumo de energía en Francia. Para hacer ahorros de energía, reducir la factura de los habitantes y mejorar su comodidad, la renovación energética de las viviendas goza de numerosos apoyos fiscales y financieros:

- crédito de impuesto del 30 %,
- tasa de IVA se reduce,
- eco-préstamo a tasa cero,
- ayudas de la agencia nacional del hábitat (Anah) para las personas con recursos modestos,
- certificados de ahorro de energía.

Las sociedades de tercera-financiación aparecen para completar este panel, facilitando la decisión de trabajos, particularmente en las copropiedades.

Según el Gobierno, el edificio en el corazón del crecimiento verde:

"75 000 empleos pueden ser creados en la construcción, si el objetivo energético de 500 000 renovaciones al año se hace de aquí a 2017 "

Fuente: <http://www.developpement-durable.gouv.fr>

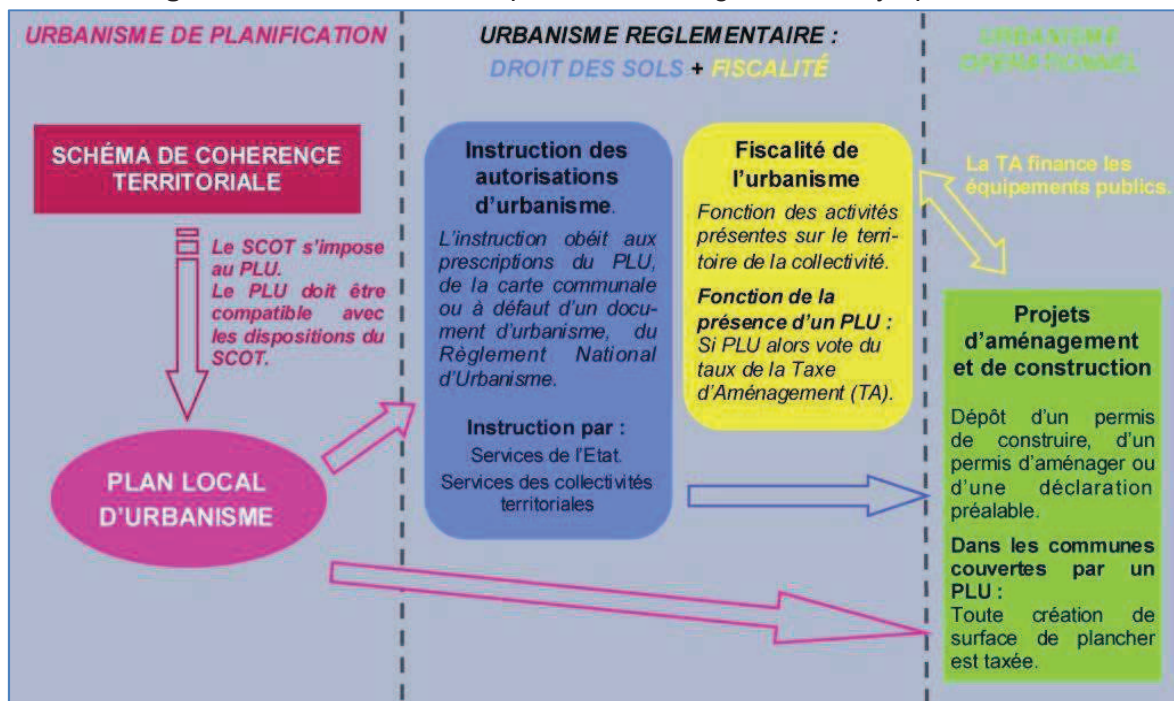
2.7. URBANISMO Y CATASTRO

Las prácticas y las técnicas del urbanismo emanan de la puesta en ejecución de las políticas urbanas (de la vivienda, los transportes, del entorno, pero también las actividades comerciales con la organización de zonas de actividades económicas).

La dimensión "de organización del espacio" recoge la planificación urbana y la gestión del territorio, para que esté habitado o no. El fin del urbanismo es organizar la ocupación del espacio optimizando su potencial armonizando los usos diversos del suelo (uso residencial, agrícola, industrial, turístico y ecológico) y mejorando el bienestar de los usuarios del territorio: residentes, activos y turistas.

De manera general el urbanismo se divide en 3 categorías de reflexión: la planificación territorial, la reglamentación del derecho de los suelos y por fin el urbanismo operacional, según la figura siguiente:

Figura 2.33: Urbanismo de planificación, reglamentario y operacional



Fuente: <http://www.cc-thieracheducentre.fr/urbanisme.html>

El documento de urbanismo fija el proyecto municipal en materia de organización del espacio y tiene por consecuencia reglamentar la instrucción de las autorizaciones de urbanismo. Las autorizaciones de urbanismo reagrupan la licencia de obras, la declaración previa de trabajos, el permiso de acondicionar...

Existen 3 tipos de documentos de urbanismo: **el Esquema de Coherencia Territorial (SCOT)**, **el Plan Local de Urbanismo (PLU)** y **el mapa municipal**. Cada uno reflejado (a grados diferentes de precisión) en:

- La organización de los modos de transportes y del servicio de vías públicas,
- La vitalidad de los comercios (vecindad, estacionamientos, etc.),
- La delimitación de las zonas construibles y su destinación (zona que hay que urbanizar, zona comercial, zona natural): la zonificación del PLU.
- El reglamento de las construcciones con arreglo a su localización (proximidad de un edificio clasificado a los Monumentos Históricos, etc.),

El producto inmobiliario y su tipología, la compraventa y normativa de aplicación en cuanto a construcción, mantenimiento y desarrollo medioambiental.

- La protección de elementos notables (elementos paisajísticos o arquitectónicos tales como un árbol notable, una iglesia fortificada, una fuente etc.).

- **Mapa municipal (CC)**

El mapa municipal es un documento de urbanismo simple que delimita los sectores del municipio donde las licencias de obras pueden ser libradas: permite fijar claramente las reglas de juego.

Puede extender el perímetro construible más allá de las "partes actualmente urbanizadas" o crear nuevos sectores construibles que obligatoriamente están situados en continuidad con la urbanización existente. Puede también reservar sectores destinados a la implantación de actividades industriales o artesanales.

Contrariamente al PLU, no puede reglamentar de modo detallado las modalidades de implantación sobre las parcelas (tipos de construcciones autorizadas, densidades, reglas de retroceso (distancia), aspecto de las construcciones, el estacionamiento, las zonas verdes) y no puede contener orientaciones de organización. Son las disposiciones del reglamento nacional de urbanismo que se lo aplican.

El mapa municipal debe respetar los principios generales enunciados al artículo L.110 y L.121-1 del código del urbanismo, particularmente los objetivos de equilibrio, de gestión económica del espacio, de diversidad de las funciones urbanas y del carácter mixto social.

- **Esquemas de Coherencia Territorial (SCoT)**

Los Esquemas de Coherencia Territorial (SCoT) reemplazaron los esquemas directivos, en aplicación de la ley de "Solidaridad y Renovación Urbana" (SRU) del 13 de diciembre de 2000.

El SCoT es la herramienta de concepción y de puesta en obra de una planificación estratégica intercomunal, a gran escala o de una área urbana, en el marco de un proyecto de organización y de desarrollo sostenible (PADD).

El SCoT es destinado a servir de marco de referencia para las diferentes políticas sectoriales, particularmente las centradas sobre las cuestiones de organización del espacio y del urbanismo, del hábitat, de la movilidad, de la organización comercial, del entorno.... Asegura la coherencia, así como asegura la coherencia de los documentos sectoriales intercomunales:

- planes locales intercomunales de urbanismo (**PLUi**),
- programas locales del hábitat (**PLH**),
- planes de desplazamientos urbanos (**PDU**),
- y de los PLU o mapas municipales establecidos en el nivel municipal.

SCoT debe respetar los principios del desarrollo sostenible:

- Principio de equilibrio entre la renovación urbana, el desarrollo urbano controlado, el desarrollo del espacio rural y la preservación de los espacios naturales y de los paisajes;
- Principio de diversidad de las funciones urbanas y del carácter mixto social;
- Principio de respeto del entorno (medio ambiente).

Y contiene 3 documentos:

- un **informe de presentación**, que contiene particularmente un diagnóstico y una evaluación medioambiental

- **el proyecto de organización y de desarrollo sostenible (PADD)**
- **el documento de orientación y de objetivo (DOO)**, que es oponible en el PLUi y PLU, PLH, PDU y mapas municipales, así como en las principales operaciones de organización (ZAD, ZAC, urbanizaciones de más de 5000 m², reservas territoriales de más de 5ha...)

2.7.1. PLU y los nuevos municipios

En estos períodos de carencia, un fuerte movimiento de reagrupación de las municipalidades acaba de producirse.

Los municipios creados a partir del 1 de enero de 2016, crearán seguramente un desorden en las bases de datos aplicables a los Planes Locales de Urbanismo:

Los municipios nuevos y la dirección:

Estas transformaciones tienen un impacto importante sobre las cuestiones de dirección. En resumen, anoté dos puntos principales:

- La creación de un nuevo municipio común no está sin consecuencia sobre las direcciones existentes.
- Una atención particular será llevada a las calles que tendrán el mismo nombre en los municipios concernidos por la reagrupación.

Es esencial que este cambio de nombre no aporte ambigüedad para la dirección de los habitantes, las empresas y los servicios públicos.

Por tanto, la información de los habitantes, las empresas, los organismos públicos y para públicos, es indispensable para asegurar la difusión de la nueva dirección.

Las consecuencias sobre el número INSEE (Instituto Nacional de Estadística y de Estudios Económicos):

Lo que va a impactar mucho más la geomática y todos los sistemas de observación local es la evolución de los **códigos INSEE** para estos municipios. Los códigos de las comunas delegadas no serán utilizados más y todo será reagrupado sobre el código INSEE del municipio considerado como la cabeza de distrito.

El número INSEE del municipio sede, es otorgado automáticamente al municipio recientemente creado. Los números INSEE de los otros municipios son conservados pero no son activos.

El nombre del nuevo municipio, va a sustituirse por el nombre de municipio sede y por tanto el nuevo municipio no va a aparecer en el motor de búsqueda del **código oficial geográfico del INSEE** (base de datos que censa la redacción de las colectividades territoriales) y en las bases de datos de los organismos que se apoyan en esta codificación.

Vencimientos 2016:

Desde 2016, los documentos de urbanismo deberán ser publicados en versión numérica. Esta obligación nueva fue decidida por ordenanza del 19 de diciembre de 2013 que se refiere al mejoramiento de las condiciones de acceso a los documentos de urbanismo y a las servidumbres de utilidad pública.

2.7.2. El catastro, un referencial central del urbanismo

En Francia, el catastro es una base de esencia fiscal, construido para calcular los diferentes impuestos locales: impuesto territorial edificado, no edificado, impuesto sobre los rendimientos del trabajo y contribución urbana.

El catastro, desde el punto de vista gráfico, es un dato válido a una escala más o menos del 2000è, a veces hasta en el 1000è. Los datos gráficos se presentan en forma de hojas digitalizadas, o sea bajo forma totalmente numérica.

Están compuestas por datos gráficos (plano) y por una base de datos (matriz).

En su versión totalmente numérica, el catastro comprende varias capas de información: parcelas evidentemente, edificios (duros y ligeros), secciones catastrales, nombre de las vías, los números de servicio de vías públicas, lugares llamados, contornos municipales...

Estos datos son librados en dos formatos: DXF y édigéo. Los datos asociados con plano, la matriz, se presentan bajo la forma de 6 ficheros que constituyen la base de datos:

- casero = pone en una lista a propietarios
- “fantoir” = lista vías
- edificado
- no edificado
- partes de lotes = permite describir las copropiedades
- vínculo lote / local

Estos datos, entregados en formato txt, no son construidos según los principios de una base de datos relacional.

Es por eso que existen instrumentos de consulta específica que facilitan su integración y su uso. Estas herramientas de consulta del catastro primero han sido desarrolladas en forma de softwares mono-puestos, y por lo tanto instalados sobre cada ordenador, principalmente en los servicios urbanismo. Cada vez son, más integrados en consultas de internet con accesos más o menos reservados.

Los diferentes usos del catastro:

El catastro constituye verdaderamente una base de urbanismo, es decir un dato de base para todo interventor en materia de organización del espacio.

De manera más profunda, podemos distinguir tres usos diferentes del catastro:

1. La información de los propietarios en primer lugar, papel primero del catastro. Esta información es también útil para los servicios de aplicación del derecho de los suelos en el momento de la instrucción de las autorizaciones de urbanismo o puede permitir colocar sistemas de alarma.
2. El catastro también ofrece un fondo de plan continuo sobre el conjunto del territorio francés a una escala que se llama en SIG un dato a gran escala. Sin alcanzar el nivel de precisión de los planos desarrollados por ciertos municipios o aglomeraciones, teniendo como base planos topográficos, el catastro ofrece una buena precisión para territorios que no poseen tal soporte, pesado y costoso a desarrollar.

También permite realizar estudios de factibilidad y por ejemplo evaluar la capacidad constructiva de una parcela.

3. Por fin, el catastro puede constituir un verdadero soporte de análisis espaciales, o sea directamente sobre los datos gráficos, o cruzándolos con los datos de la matriz. A este título, se hace el soporte de análisis estadísticos o de localizaciones diversas y previas a la constitución de nuevas bases de datos: densidades de viviendas, localización de las propiedades públicas, la estructura de la propiedad, la localización de las copropiedades, la altura del edificado, fechas de construcción...

El soporte gráfico es fácilmente accesible en internet, en el sitio del catastro: www.cadastre.gouv.fr o bien en el "géoportail": www.geoportail.fr.

Hay que anotar que el sitio del catastro es actualizado muy regularmente y que permite acceder a numerosas informaciones sobre la parcela, fuera de datos nominativos desde luego. Permite editar un extracto parcelario y un plano de situación útiles para un expediente, por ejemplo, de licencia de obras.

Algunas explicaciones sobre el código parcelario:

En complemento, traslado aquí una explicación sobre la definición y la presencia del campo "PREFIXO" en la composición del identificador completo de una parcela:

El prefijo de sección es destinado a identificar de manera única parcelas que provienen de municipios fusionados o absorbidos y, también existe sobre los municipios recortados en distritos.

Ejemplos:

1. Los municipios Alfa (**codcom 001**) y Omega (**codcom 099**) han sido fusionados para dar lugar a uno común Alpha-Omega (**codcom 250**), entonces las nuevas parcelas del común Alpha-Omega serán identificadas de la manera siguiente:

Tabla 2.16: Ejemplo 1- caso fusión

codcom	prefixe	cosec	dnupla	
250	001	AB	001	para la parcela AB 001 que proviene del Municipio Alpha
250	099	AB	001	Para la parcela AB 001 que proviene del Municipio Omega

2. En el caso de una absorción, el municipio absorbente conserva sus identificadores parcelarios en estas condiciones, las parcelas del municipio absorbido es identificado así:

Tabla 2.17: Ejemplo 1- caso absorción

codcom	prefixe	cosec	dnupla	
099	001	AB	001	Para la parcela AB 001 que proviene del Municipio Alpha, absorbido por Omega
099	000	AB	001	Para la parcela AB 001 que proviene del Municipio Omega (sin cambios)

NOTA: Por defecto, los datos MAJIC II son completados y abastecidos con un prefijo a 000, para todos los municipios donde no hay particularidad.

Le propongo ver el **ANEXO 10**, donde doy un ejemplo de gestión administrativa de plano catastral, acerca del ayuntamiento de Amélie-les-Bains-Palalda.

2.7.3. La edificación y el urbanismo

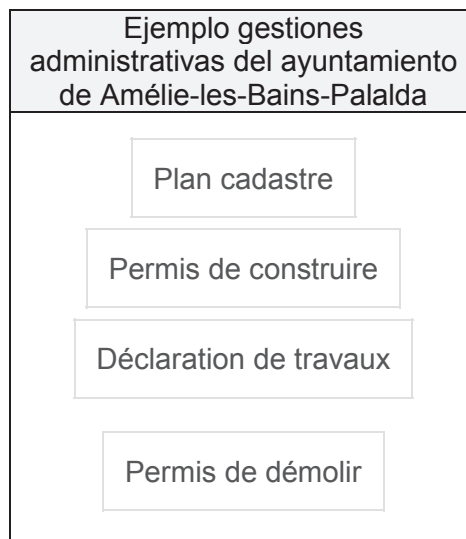
Gestiones administrativas y ayuntamientos:

Ciertos trabajos deben ser objeto de una demanda de permiso, otros de una declaración simple y previa, otros al final no están sometidos a permiso ni a declaración y simplemente deben respetar las reglas locales de urbanismo.

Existen 3 tipos de permiso y un procedimiento de declaración:

- la licencia de obras (permiso)
- permiso de acondicionar o habilitar
- la licencia de demolición (permiso)
- la declaración previa de trabajos

Según la naturaleza del proyecto usted debe establecer una solicitud o una declaración sobre el formulario correspondiente.

**Licencia de obras de una casa individual o sus anexos:**

La licencia de obras actual, entró en vigor desde la ley del 15 de junio de 1943. Reemplazó las múltiples autorizaciones que hacían falta entonces con el fin de construir. La licencia de obras pretende asegurarse que las construcciones respetan las reglas del código del urbanismo.

Para saber cómo y acerca de que debe constituir su expediente de demanda de licencia de obras, conocer los plazos de instrucción y las vías de recurso, se puede consultar [el expediente licencia de obras](#) (“le dossier permis de construire” en francés), en la web del ayuntamiento correspondiente.

Permiso de acondicionar o habilitar:

El permiso de acondicionar o habilitar, como la licencia de obras, es un documento librado por la administración que autoriza al beneficiario a la realización de trabajos de organización.

Según los casos, el permiso de acondicionar, puede autorizar la realización de las demoliciones o de las construcciones. El permiso de acondicionar le permite a la administración controlar el respeto de las reglas de urbanismo en el marco de los trabajos de acondicionamiento específicos (consultar “[travaux d'aménagement](#)”).

Licencia de demolición:

La licencia de demolición es una autorización administrativa de demolición total o parcial de una construcción. La licencia de demolición tiene por objeto evitar que construcciones que presenten un valor arquitectónico o histórico sean destruidas.

No todas las destrucciones requieren forzosamente una licencia de demolición (ver “[permis de démolir](#)” en francés).

Declaración previa de trabajos:

Mientras que para ciertos trabajos de importancia, obtener una licencia de obras es indispensable, otras construcciones u habilitaciones más modestas, no están sometidas a la liberación de un permiso. Éstos deben ser precedidos no obstante por una declaración previa de trabajos (“[déclaration préalable de travaux](#)”).

Estas declaraciones pueden corresponder a: construcciones, trabajos, instalaciones o acondicionamientos no sometidos a permiso, comprendiendo o no demoliciones.

Esta declaración permite a las autoridades administrativas competentes, de asegurarse que el proyecto está conforme con las reglas de urbanismo.

Para más información relativa a los permisos citados y las declaraciones, uno puede encontrarla en los consejos municipales, departamentales o gubernamentales en materia de un urbanismo.

Otras declaraciones a tener en cuenta:

- **Declaración de apertura de obra:**

La declaración de apertura de los trabajos ("déclaration d'ouverture des travaux (DOC)") interviene después de la obtención de la autorización de urbanismo.

Es un documento que permite señalarle a la administración el comienzo de los trabajos. Debe obligatoriamente ser efectuada desde la apertura de la obra.

- **Declaración de terminación de los trabajos:**

La declaración que atestigua la terminación y la conformidad de los trabajos "déclaration attestant d'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)") es un documento que permite señalarle a la administración la terminación de los trabajos y la conformidad de la construcción con relación a la autorización concedida de urbanismo. Debe obligatoriamente ser efectuada en cuanto los trabajos se acaban.

Para saber más:

- **Orden del 11 de octubre de 2011** relativo a los certificados de la Reglamentación Térmica 2012. Dirección de la información legal y administrativa (Primer ministro)
- **Respetar la reglamentación térmica RT 2012.** Ministerio a cargo de la vivienda

Certificado de urbanismo:

El certificado de urbanismo es un documento que indica las reglas aplicables de urbanismo sobre un terreno dado y le permite saber si la operación inmobiliaria que usted proyecta es realizable. Su entrega no es obligatoria, pero si es recomendable hacer la solicitud antes de empezar la realización de un proyecto.

Existen 2 categorías de certificado de urbanismo: el certificado de urbanismo de información y el certificado de urbanismo operacional.

Figura 2.34:
Modelo certificado de urbanismo

Le Département de la Martinique
Direction de l'Urbanisme, de l'Aménagement et de l'Environnement

Demande de Certificat d'urbanisme

Cadre réservé à la note du lot du projet

C U

La présente demande a été reçue à la mairie le _____ à _____ heures.

ib _____

Catégorie à renseigner

1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

a) Certificat d'urbanisme d'information
pour les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes applicables au terrain

b) Certificat d'urbanisme opérationnel
pour le terrain pour être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

mandeurs

et destinataire de la décision

indiquez leurs coordonnées sur la fiche complim

Monsieur Prénom : _____

Fuente: <http://www.com-saint-martin.fr/>

Certificado de urbanismo de información:

Informa sobre:

- las reglas de urbanismo aplicables a un terreno,
- las limitaciones administrativas al derecho de propiedad (servidumbres de utilidad pública, derecho de tanteo),
- la lista de los impuestos y las participaciones de urbanismo (impuesto de construcción, proyecto urbano asociado...).

Certificado de urbanismo operacional:

Además de las informaciones dadas por el certificado de información, indica:

- si el terreno puede ser utilizado para la realización del proyecto,
- y el estado de los equipos públicos (vías y redes) existentes o prever que perjudican o perjudicarán al terreno.

Duración del certificado de urbanismo:

La duración del certificado de urbanismo (se trate de un certificado de urbanismo de información o de un certificado de urbanismo operacional) es de 18 meses.

La duración puede ser prolongada desde un año y tanto tiempo como las reglas de urbanismo, las servidumbres de utilidad pública y los impuestos aplicables al terreno no cambien.

La solicitud se efectúa por correo simple, acompañada por el certificado de urbanismo que hay que prolongar. Debe ser enviada al ayuntamiento del municipio donde se sitúa el terreno, por lo menos 2 meses antes del vencimiento del plazo de validez de 18 meses.

La decisión del ayuntamiento también puede no dar lugar a una respuesta escrita. En este caso, la ausencia de respuesta del ayuntamiento en 2 meses a contar desde la recepción de la solicitud, vale como prórroga del certificado de urbanismo.

Garantías del certificado de urbanismo:

Durante la duración de validez del certificado de urbanismo, ninguna nueva participación financiera ni de nueva servidumbre de utilidad pública (otras que no tengan como objeto la preservación de la seguridad o de la higiene pública) puede ser impuesta al titular o tenedor del certificado de urbanismo.

Textos de referencia:

- **Code de l'urbanisme** : articles A410-1 à A410-5.
Contenu du certificat d'urbanisme
- **Code de l'urbanisme** : articles R410-1 à R410-21.
Procédure de demande de certificat d'urbanisme
- **Code de l'urbanisme** : article L410-1. *Durée de validité d'un certificat d'urbanisme*
- **Loi n° 2000-321 du 12 avril 2000** relative aux relations entre citoyens et les administrations: article 21. *Instruction de la demande*

2.8. FEDERACIÓN FRANCESA DE LA CONSTRUCCIÓN (FFB), OFICIOS Y FORMACIONES

La FFB (“FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT”) asegura la defensa de la profesión al lado de la administración, los Poderes públicos, los responsables económicos y los actores de la construcción.

La FFB está presente en todas las instancias donde los intereses del sector y de las empresas están en juego.

Portadores de más de 10 000 mandatos, los profesionales de la FFB dedican toda su energía y su influencia al servicio de la construcción

La FFB interviene en Bruselas para recordar los derechos de las empresas de la construcción, en los expedientes comunitarios y dispone allí de una tribuna permanente por el canal del **FIEC** (Federación de la Industria europea de la Construcción).

Al servicio de la libertad de emprender, la FFB multiplica los pasos y las iniciativas para

- Disminuir las limitaciones que son un peso en la construcción, para la simplificación administrativa, la reducción del coste del trabajo y de las deducciones obligatorias...
- Dinamizar la política social de la profesión gracias al diálogo con los socios, al desarrollo de la prevención y de la seguridad...
- Valorizar la imagen de la profesión para la formación de los asalariados, la acogida de los jóvenes, la calificación y la certificación de las empresas...
- Reconquistar el mercado de los individuos y actuar para facilitar la acceso a la propiedad, reducir el sistema de contribuciones de las transacciones inmobiliarias y luchar contra el trabajo clandestino,...
- Desarrollar el encargo público e incitar las colectividades locales que invierten y que re-dinamizan la conservación y la valorización de su patrimonio.

La FFB representa:

50000 adherentes de los que 35000 son empresas de talla artesanal y defiende los intereses colectivos de la profesión

32 Uniones y Sindicatos de oficios

Exprimen la riqueza y la diversidad de los oficios de la construcción. Representan su profesión y la FFB está a su lado, en las instancias nacionales, europeas e internacionales en materia de investigación y desarrollo, en materia de análisis de las necesidades de formación y de promoción de los oficios.

APUESTA de la FFB:

CONSEGUIR LA TRANSICIÓN ENERGÉTICA

Figura 2.35: WEB FFB



Fuente: <http://www.ffbatiment.fr>

<p>Una Federación en cada departamento:</p> <p>FÉDÉRATION DU BÂTIMENT ET DES TP DES PYRÉNÉES-ORIENTALES</p> <p>Adresse : Maison du BTP - TECNOSUD 552 rue Félix Trombe F- 66100 PERPIGNAN</p> <p>Tél. : <u>04 68 56 94 52</u> Fax : 04 68 56 94 57 E-mail : fbtp66@d66.ffbatiment.fr Site : http://www.d66.ffbatiment.fr</p>	<p>Una Federación en cada región:</p> <p>FÉDÉRATION RÉGIONALE DU BÂTIMENT DU LANGUEDOC-ROUSSILLON</p> <p>Adresse : Maison du Bâtiment 359 avenue des Prés d'Arènes F- 34070 MONTPELLIER</p> <p>Tél. : <u>04 67 58 52 20</u> Fax : 04 67 58 23 60 E-mail : ffblr@languedoc.ffbatiment.fr Site : http://www.languedoc-roussillon.ffbatiment.fr</p>
--	--

2.8.1. Oficios en la construcción del edificio

La Construcción contiene un amplio abanico de oficios. Cada oficio acude a aptitudes diferentes. Para formarse en estos oficios, existe:

- Cerca de 70 diplomas de la Educación nacional,
- 75 títulos del ministerio del Trabajo
- y 34 certificados de calificación profesionales (CQP) especializada.

Uno puede escoger formarse a tiempo completo o alternativamente:

- A tiempo completo: por la vía escolar o universitaria, en liceo, IUT o escuela de ingeniero. Los períodos de prácticas en empresa son integrados en los estudios.
- Alternativamente (contrato de aprendizaje o contrato de profesionalización): con una parte del tiempo dedicado al establecimiento de formación y el otro en empresa. Este dispositivo es un privilegiado en la construcción, porque los oficios se aprenden antes, sobre el terreno.

Las ventajas de la alternación en la CONSTRUCCIÓN Y OBRAS PÚBLICAS (BTP):

La alternación prepara diplomas, títulos o certificaciones profesionales de todos los niveles, del CAP al diploma de ingeniero. Para entrar en el Edificación, son posibles varias vías.

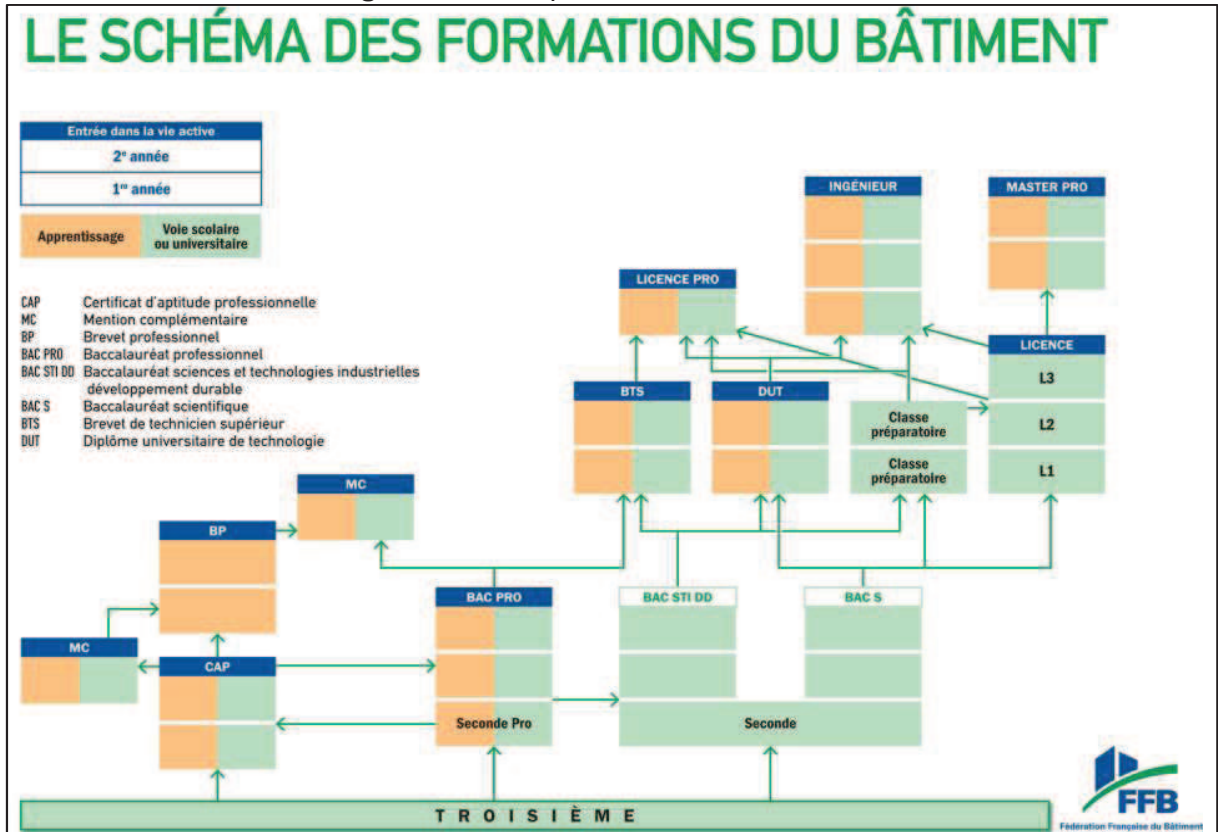
Se puede entrar en CAP o Bac Pro (3 años) directamente después del 3º o bien orientarnos hacia el sector, después de un Bac S o de un Bac STIDD.

Es la garantía de ser formado en la práctica del oficio, en los métodos de la empresa, y de ser operacional desde el fin de la formación.

La alternación ofrece la posibilidad de construir un trayecto propio de formación, cualquiera que sea el nivel de entrada. Con arreglo a su objetivo profesional, es posible, en cada etapa, adquirir competencias complementarias, encadenar con formaciones que desembocan en una calificación más elevada (ej.: un BP después de un CAP) o de entrar en la vida activa.

En la **figura 2.36** se muestra un esquema de las formaciones por las dos vías: la del aprendizaje y la vía escolar o universitaria.

Figura 2.36: Esquema de las formaciones



Fuente: <http://www.ffbatiment.fr>

aprendizaje

la vía escolar o universitaria

CAP = Certificado de aptitud profesional
MC = Mención complementaria
BP = Título profesional
BAC PRO = Bachillerato profesional
BAC STI DD = Bachillerato ciencias y tecnologías industriales desarrollo sostenible
BAC S = Bachillerato científico
BTS = Diploma técnico superior
DUT = Diploma de licenciatura de tecnología

2.8.2. Las calificaciones en construcción: Calificación Profesional

La calificación traduce el grado de competencia de la empresa o profesional que interviene en las diferentes misiones vinculadas a los trabajos en un edificio. Este grado está orientado hacia un “buen” signo de calidad. En Francia, esta calificación se considera de gran importancia, la emiten organismos de calificación y estos pueden también modificar el grado en función del trabajo bien realizado o no del profesional calificado.

Las calificaciones, materializadas por su signo de calidad, conciernen a una gran parte de los campos profesionales en el edificio: ingeniería, economía, trabajos, instalaciones... Existe así un gran número de calificaciones, libradas por diferentes organismos de

calificación y no es pues totalmente igual en cuanto a "nivel", el contenido de la base de exigencias que es definido por cada organismo.

Para encontrar una empresa cualificada, uno puede consultar los anuarios en línea de los diferentes organismos de calificación cuya lista, no exhaustiva, le es ofrecida en la rúbrica "Organismos de calificación".

Y ,si desea saber más sobre el tema: www.territoires.gouv.fr/qualifications-pour-le-batiment

A continuación señalo algunas de las profesiones calificadas en relación a su trabajo y profesionalidad y, remarco en color grisáceo las 2 profesiones que podemos ejercer con el grado en Arquitectura Técnica y Edificación:

Operario diplomado ("Ouvrier professionnel"):

Él o ella realizan trabajos corrientes de su especialidad. Empleos que piden un buen conocimiento de las técnicas de base del oficio y el respeto de las reglas profesionales.

Compañero profesional ("Compagnon professionnel"):

Él/ella realiza todo trabajo de oficio. Empleos que piden de buenos a muy buenos conocimientos profesionales.

"Maestro-obrero, jefe de equipo" ("Maître-ouvrier, chef d'équipe "):

Él/ella realiza trabajos complejos u organiza y presenta el trabajo de un equipo. Empleos que piden un perfecto control de maestría del oficio y una técnica demostrada.

Jefe de obra, técnico de estudios o mantenimiento / obra, aparejador ("Chef de chantier, technicien d'études ou maintenance / chantier, métreur "):

Él/ella participa en el marco de los equipos o establece los estudios y los precios. Empleos que piden una gran técnica y conocimientos polivalentes.

Conductor de trabajos ("Conducteur de travaux"):

Él/ella dirige, planifica, organiza y controla los trabajos sobre la obra. Empleos que piden excelentes conocimientos técnicos así como calidades de gerente.

Ingeniero obra / estudios / métodos / encargado de negocios

("Ingénieur chantier / études / méthodes / chargé d'affaires"):

Él/ella ejerce en diferentes campos:

Técnico, comercial, gestión, comunicación y dirección. Empleos de concepción, preparación, organización de todo o parte del trabajo de una empresa.

Jefe de empresa, artesano ("Chef d'entreprise, artisan"):

Él/ella dirige, organiza, gestiona y administra el conjunto de las actividades vinculadas a la negociación y a la ejecución de los mercados. Marketing, gestión de los recursos humanos, la organización de la producción, la gestión financiera.

Cabe señalar, que en Francia, la experiencia en el sector profesional, también es objeto de calificación. Ver **tabla 2.18**.

Tabla 2.18: Los oficios y las formaciones	Estructura y gran obra: <ul style="list-style-type: none"> • Carpintero madera • Conductor de máquinas • Constructor madera • Constructor en hormigón armado • Constructor en suelos industriales • Constructor metálico • Demoledor • Realizador fachadas • Operador de grúa • Albañil • Montador de andamios • Montador de elevador • Cantero 	Revestimiento exterior: <ul style="list-style-type: none"> • Acuerdista • Techador (tejado) • Hermetizador • Carpintería metálica • Espejero • Persianero
	Equipamientos técnicos: <ul style="list-style-type: none"> • Electricista • Instal. calefacción y climatización • Fontanero (Plomero) 	Acondicionamiento y acabados: <ul style="list-style-type: none"> • Ordenador • Embaldosador • Carpintero • Metaldeador-cerrajero • Pintor • Yesero • Soldador moquetista

Fuente información: <http://www.ffbatiment.fr>

LAS CERTIFICACIONES

Llaman certificaciones, a los **diplomas**, a los **títulos** del ministerio del Trabajo y a los **CQP** (certificados de calificación profesional, de los que hemos hablado en el apartado anterior) de cada sector.

El sector de la construcción dispone de un número importante de diplomas, títulos y CQP que cubre los diferentes campos profesionales. Atestiguan la capacidad de su tenedor/tenedora que ejerce un oficio o una función. Estas diferentes certificaciones conciernen a todos los niveles de formación, del CAP al ingeniero.

Si consulta el **ANEXO 11** podrá observar y distinguir la gran cantidad de **títulos, diplomas y certificados profesionales** que emiten los Organismos Públicos franceses.

2.8.3. Intervenciones en una operación inmobiliaria

- **PROMOTOR O CLIENTE** (“MAÎTRE D’OUVRAGE OU MAÎTRISE D’OUVRAGE“)

El director de obra (abreviado en MB o MOA) o la dirección de obra es el ordenante en provecho de que la obra sea realizada.

El director de obra es una persona física o moral de derecho público o de derecho privado.

- **DIRECTOR DE OBRA DELEGADO** (“MAÎTRE D’OUVRAGE DÉLÉGUÉ ”)

El director de obra delegado es la persona o la entidad a la que el director de obra da mandato para ejercer en su nombre y para su cuenta todo o parte de sus responsabilidades y prerrogativas de director de obra.

El profesional interviene en calidad de mandatario del dueño de la obra y no en calidad de consejero simple de éste.

En lugar del dueño de la obra, el delegado elabora y firma los diferentes contratos, escoge las empresas y los proveedores, prepara y administra sus mercados, se ocupa de la gestión financiera y administrativa de la operación.

- **DUEÑO DE OBRA O DIRECCIÓN DE OBRA** (“MAÎTRE D'ŒUVRE OU MAÎTRISE D'ŒUVRE”)

El director de obra es la persona o la empresa (arquitecto, oficina de proyectos) encargada del diseño. Asegura el seguimiento de los trabajos y la coordinación de los diferentes gremios. El promotor es simplemente el cliente.

Bajo el título de la dirección de obra, encontramos diferentes oficios del edificio y de la ingeniería civil: arquitectos, economistas de la construcción, oficinas de estudios técnicos (BET), ingeniería.

Sus actividades consisten en estudiar, concebir, hacer realizar una obra y asistir al promotor en la puesta en funcionamiento de la obra.

Los dueños de obra pueden ser solicitados para concebir un proyecto de construcción o de rehabilitación, es decir establecer los planos, elaborar los documentos técnicos, coordinar los trabajos y desempeñar un papel de asistencia en las relaciones con las empresas.

- **ARQUITECTO**

El arquitecto ejerce una profesión de ejercicio exclusivo, necesitando una inscripción en la Orden de los Arquitectos.

El arquitecto abastece de servicios vinculados al diseño, la construcción, la ampliación, la preservación, la reconstrucción, la renovación o la modificación de un edificio o de un grupo de edificios.

Sus servicios comprenden particularmente la planificación, el diseño urbano, los estudios preliminares, los esbozos, las maquetas, los dibujos, el anteproyecto sumario (APS), el anteproyecto detallado (APD), presupuestos y documentos técnicos, la coordinación de documentos técnicos preparados por otros profesionales, la gestión de los costes de construcción, la administración, el contrato, la vigilancia general de los trabajos y la dirección de proyecto.

Se puede solicitar a los arquitectos para identificar las posibilidades técnicas de reconversión de un sitio, producir estudios de factibilidad o asegurar la dirección general de la ejecución de los trabajos por las empresas.

- **OFICINA DE PROYECTOS TÉCNICOS** (“BUREAU D'ÉTUDE TECHNIQUE (BET)”)

Ingenieros que realizan los cálculos de estructura (hormigón / metal / madera), sobre los fluidos (VMC / CALEFACCIÓN / ELECTRICIDAD), o específicos (Por ejemplo acústico).

- **OFICINA DE CONTROL** (“BUREAU DE CONTRÔLE”)

Las oficinas de control aseguran prestaciones que se refieren particularmente al estado de los edificios y en su posicionamiento respecto a la reglamentación.

Pueden, por otro lado, ser solicitados puntualmente, de manera facultativa, para aportar clarificaciones sobre el estado técnico de los edificios, la compatibilidad de un proyecto frente a las reglamentaciones (número de unidades de paso necesarias por ejemplo).

También podemos solicitarlos en el marco de la cesión de un bien inmueble para la realización de los diagnósticos obligatorios: diagnósticos amianto y plomo, ley Carrez, parásitos.

- **COORDINADOR SPS** (Seguridad y Protección de la Salud sobre las obras)
 - Obligatorio si hay varias empresas en la obra
 - Intervención desde el diseño
 - La responsabilidad del director de obra subsiste, sobre todo si no dio los medios financieros adecuados
 - Realiza el expediente para las Intervenciones Posteriores sobre la Obra
 - El papel del coordinador SPS (Seguridad y Protección de la Salud sobre las obras de edificio y de obras públicas):

La ley n° 93-1418 del 31 de diciembre de 1993 y los decretos de aplicación n° 94-1159 del 26 de diciembre de 1994 y n° 2003-68 del 24 de enero de 2003 definen la organización de la seguridad sobre las obras de edificio y de ingeniería civil. Estipulan en particular la integración de la seguridad desde la fase de diseño, incluido para las intervenciones posteriores sobre la obra

En efecto, una coordinación en materia de seguridad y en materia de protección de la salud de los trabajadores debe ser organizada para toda obra de edificio o de ingeniería civil donde son llamados a intervenir varios trabajadores independientes o empresas, empresas subcontratistas incluidas, con el fin de prevenir los riesgos que resultan de sus intervenciones simultáneas o sucesivas y de prever, cuando se impone, la utilización de los medios comunes tales como las infraestructuras, los medios logísticos y las protecciones colectivas (L 235-3).

Así pues, un coordinador debe ser designado por el director de obra para toda operación de edificio o de ingeniería civil que implica más de una empresa o un trabajador independiente.

El coordinador debe ser designado desde "el principio de la fase de elaboración del anteproyecto sumario" para el diseño y "antes del lanzamiento de la consulta" para la obra.

La responsabilidad del MOA no es apartada, a pesar de la intervención de un coordinador SPS, sobre todo si puede ser demostrado que el MOA no le dio los medios para tratar su misión en las mejores condiciones.

- **ECONOMISTA**

El economista puede intervenir para:

- Determinar los procedimientos técnicos, los métodos de organización de los trabajos y el coste de los proyectos de diseño, rehabilitación o modificación de obra,
- Efectuar el estudio de ejecución.
- es posible solicitar a los economistas para estas prestaciones en el marco de proyectos de reconversión de sitios.

- **PROGRAMADOR**

El programador tiene por vocación ayudar a los directores de obra en la definición de su proyecto inmobiliario, la formulación y el seguimiento de sus pedidos cerca de los dueños de obra.

Puede ser solicitado en el momento de la elaboración de los proyectos de reconversión de sitios para integrar los parámetros urbanos, medioambientales, sociales, técnicos y económicos.

- **SERVICIO FRANCIA DOMINIO**

El servicio Francia dominio está relacionado con la Dirección general de las Finanzas Públicas (**DGFIP**)

El servicio del “Dominio” da su opinión a las condiciones financieras de las operaciones de adquisición, de toma de alquiler y de cesión llevadas por las colectividades en un marco jurídico reglamentado. También procede en la determinación de los valores de los edificios en caso de derecho preferente de compra por las colectividades territoriales.

- **SERVICIO DEPARTAMENTAL DE LA ARQUITECTURA Y DEL PATRIMONIO (SDAP)**

Arquitecto de los edificios de Francia (ABF):

Colocados bajo la autoridad del Prefecto departamental, el SDAP son unos servicios desconcentrados por el ministerio de la Cultura y de la Comunicación, en la escala departamental.

A este título, el SDAP:

- Aconsejan y promueven una arquitectura y un urbanismo de calidad, particularmente haciendo tomar en consideración el contexto en el cual las construcciones deben integrarse.
- Libran de opiniones sobre todos los proyectos que tienen por resultado el aportar modificaciones en los espacios protegidos edificados o naturales, con la ambición de mantenerlo e incluso de mejorar la calidad.
- Conservan los monumentos históricos situados bajo la responsabilidad de la dirección de la arquitectura y del patrimonio (catedrales, castillos) y aseguran la dirección de obra de los trabajos de mantenimiento de los edificios clasificados en calidad de monumentos históricos.

Desde que se inicia una reflexión sobre el devenir del bien protegido, o en un radio de 500 m del bien protegido, puede acercarse a esta estructura. Es por otra parte aconsejable consultar el SDAP antes del depósito de un expediente de solicitud de autorización administrativa en el Ayuntamiento o ante el Prefecto. EL ABF puede así orientar el proyecto en armonía con contexto cercano.

2.8.4. Dueño Obra o Dirección Obra (“maître d’œuvre o maîtrise d’œuvre”)

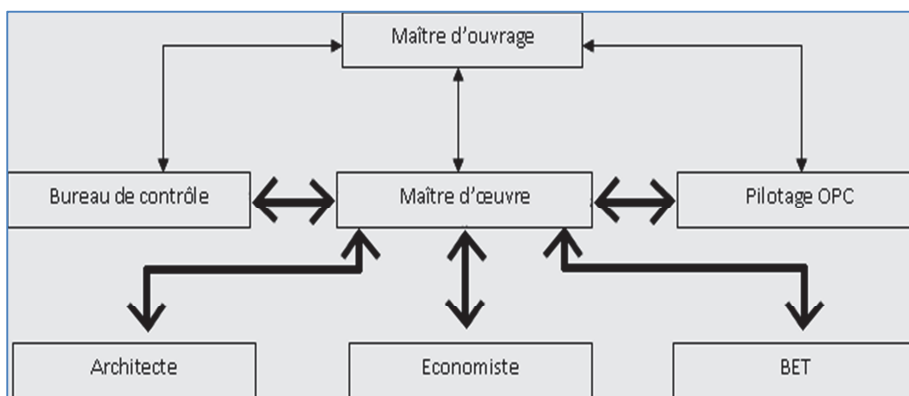


Figura 2.37:
Relaciones con la Dirección de obra

Fuente:
<http://www.ibac-ingenierie.fr/c/maitrise-d-oeuvre>

La misión como dueño de obra:

- Asistencia al promotor:
 - Ayuda, consejo eventual para la búsqueda del impuesto territorial.
 - Ayuda al promotor en cuanto a sus obligaciones frente de las limitaciones de implantaciones, de conexiones a las redes.
 - Ayuda a la redacción frente a las limitaciones tipo expediente ICPE (instalaciones clasificadas para la protección del medio ambiente) ...
 - Realización de APS (“Avant-projet sommaire”), APD (“Avant-projet définitif”) y del estimatorio del proyecto.
- Elaboración de la licencia de obras con un arquitecto.

El producto inmobiliario y su tipología, la compraventa y normativa de aplicación en cuanto a construcción, mantenimiento y desarrollo medioambiental.

- Depósito de las licencias de obras en ayuntamiento.
 - Establecimiento de los CCTP (“Cahier des Clauses Techniques Particulières”) lote por lote.
- Consulta de las empresas.
- Realización de una planificación detallada de la obra.
 - Establecimiento de la D.R.O.C (“Déclaration d’Ouverture Réglementaire de Chantier”), después de la D.A.T. (“Déclaration d’achèvement des travaux”).
- Establecimiento de los expedientes concesionarios.
- Seguimiento de obra:
 - Realización de las reuniones de obras semanales durante cada duración de los trabajos.
 - Redacción de informe de obras después de cada reunión y difusión.
- Gestión financiera de la obra cerca de las empresas:
 - Comprobación de las situaciones.
 - Certificado de pago.
- Operación de recepción de los trabajos:
 - Establecimiento del PV de recepciones.
 - Establecimiento de las listas de las reservas lote por lote.
 - Levantamiento de las reservas.
 - Perfecciona la terminación de los trabajos 1 año después de recepción.
 - Intervención durante la duración de la garantía decenal.
- Velar por que todas las empresas respeten sus compromisos, particularmente:
 - Procediendo a la comprobación de sus calificaciones y certificados de seguros.
 - Comprobación de los trabajos y de la calidad a lo largo de la obra.

2.8.5. Equivalencia de los diplomas españoles y extranjeros en Francia para una continuación de estudios

“Un sistema declinado y armonizado en toda la Unión Europea”.

Fuente: <http://www.espagne.campusfrance.org>

Para estudiar en Francia, usted debe poseer:

- para una inscripción en primer año en la Universidad: ser titular del diploma de bachillerato y del PAU (Prueba de Acceso que tiene la Universidad) o de un título equivalente.
No hay nota selectiva para entrar en primer año de Licencia en la Universidad.
- para inscribirse en Máster: ser titular de Grado, de un antiguo licenciatura o diplomatura.
- para acceder al Doctorado: ser titular de un Máster o un título equivalente a 300 ECTS.

Atención: No existe en Francia una equivalencia automática entre diplomas extranjeros y diplomas franceses.

ESPAGNE	Crédits (ECTS)	FRANCE
DOCTORADO		DOCTORAT
MASTER 120 60	300/ 360	MASTER
GRADO	240	
	180	LICENCE
TÉCNICO SUPERIOR	120	DEUST, DUT, BTS
	60	
PRUEBA DE ACCESO		BACCALAUREAT

Cada centro de formación (sea universitario o no) determina sus propios criterios de admisión, con arreglo al trayecto previo del estudiante y de las exigencias de la formación contemplada. El centro en el cual usted desea estudiar es el único habilitado para validar su formación anterior.

Normativa sobre el reconocimiento de los diplomas y de los grados de la enseñanza superior:

- Decreto nº 2008-34 del 10 de enero de 2008 que redacta la publicación del acuerdo entre el Gobierno de la República francesa y el Gobierno del Reino de España en el reconocimiento de los diplomas y de los grados de la enseñanza superior, es firmado en Gerona el 16 de noviembre de 2006.
- Boletín Oficial del Estado (español) del 13 de febrero de 2008: acuerdo entre el Gobierno del Reino de España y el Gobierno de la República francesa sobre el reconocimiento de los títulos y los diplomas de la enseñanza superior.
- + Corrección BOE España

Puesto que resulta de gran importancia, conocer bien el contenido de los acuerdos entre países, procedo a la transcripción y subrayado en cuanto a los puntos de interés personal, a los que se refiere **el Acuerdo entre el Gobierno de España y el de la República Francesa, publicado en el BOE núm. 38 de 13 de febrero de 2008:**

BOE núm. 38	Miércoles 13 febrero 2008	7707
<p>ACUERDO ENTRE EL GOBIERNO DEL REINO DE ESPAÑA Y EL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA FRANCESA SOBRE EL RECONOCIMIENTO DE TÍTULOS Y GRADOS DE LA ENSEÑANZA SUPERIOR</p> <p style="text-align: center;">“ARTÍCULO 4</p> <p>Reconocimiento de títulos acreditativos de la completa superación de un grado</p> <p>A los efectos del presente Acuerdo el término «reconocimiento» significa que la autoridad competente de una Parte declara que un título obtenido en la otra Parte tiene el mismo nivel que el previsto para surtir los efectos establecidos en el punto 1.a), b) y c), del presente artículo.</p> <p>1. Previa solicitud de los interesados, los grados obtenidos en una de las Partes serán reconocidos como equivalentes, de conformidad con lo previsto en los siguientes apartados.</p> <p>a) Los títulos español y francés de doctor serán recíprocamente reconocidos en las condiciones definidas en el punto 2 del presente artículo,</p> <p>b) Los títulos español y francés de máster serán recíprocamente reconocidos en las condiciones definidas en el <u>punto 2</u> del presente artículo.</p> <p>c) Los títulos español de grado y francés de «licence» serán recíprocamente reconocidos en las condiciones definidas en el punto 2 del presente artículo, en aquellos supuestos en que el título de grado represente una formación de 180 créditos. En aquellos supuestos en que dicho título de grado se expida tras la obtención de 240 créditos, <u>se reconoce de nivel equivalente de «maîtrise», diploma intermedio entre los grados franceses de «licence» y «máster».</u></p> <p>Para la Parte española, dicho reconocimiento no exime, en su caso, de la homologación a los títulos específicos de Grado que figuran en el catálogo de títulos universitarios oficiales, ni a los títulos oficiales de Máster para los que el Gobierno establezca una reglamentación</p>		

específica.

2. Este reconocimiento surtirá los efectos siguientes:

a) Acceso a los estudios de educación superior de la otra Parte, sin que sea necesario someterse a exámenes complementarios, cuando el grado obtenido autorice a su titular, en la Parte que lo haya expedido, a continuar los mismos estudios u otros distintos sin necesidad de efectuar exámenes complementarios.

b) Acceso a los empleos en las administraciones públicas de la otra Parte sin perjuicio de las otras condiciones requeridas en cada uno de los países:

Para la Parte española: la Administración General del Estado, las administraciones de las Comunidades Autónomas, las entidades que componen la administración local y las entidades de derecho público dotadas de personalidad jurídica, vinculadas con una de las administraciones públicas o dependientes de ella.

Para la Parte francesa: la función pública del estado, la función pública territorial y la función pública hospitalaria.

c) Acceso a las categorías y niveles profesionales de la otra Parte correspondientes a dicho grado, sin perjuicio de las otras condiciones requeridas en cada uno de los países:

En Francia, dichos efectos laborales se producirán sin excepción y sin condiciones particulares.

En España, dichos efectos laborales no eximen de la homologación del título extranjero al título español oficial específico exigido para el ejercicio de las profesiones reguladas, del modo indicado en el artículo 4, punto 1. c).

d) El reconocimiento obtenido en aplicación del punto 1 del presente artículo no eximirá al interesado de la observancia de las demás condiciones, requeridas en cada uno de los países.

e) El reconocimiento de títulos o grados a efectos distintos de los previstos en el punto 1 del presente artículo se efectuará conforme a las disposiciones vigentes en cada una de las Partes.

f) El reconocimiento de grados surtirá todos los efectos previstos en el punto 1 del presente artículo, salvo que la resolución que así lo acuerde indique motivadamente otra cosa.

g) El reconocimiento obtenido en aplicación del presente Acuerdo en una de las Partes no podrá otorgar mayores derechos que aquellos que se tengan reconocidos en la otra Parte.

3. La autoridad competente para el reconocimiento será:

Para la continuación de estudios, tanto en España como en Francia: el centro de enseñanza superior en el que se inscriba el estudiante.

Para el reconocimiento de Títulos:

En España: El Ministerio de Educación y Ciencia con respecto al reconocimiento del grado académico correspondiente a los estudios oficiales de grado y, durante el período transitorio para el reconocimiento de los grados académicos de diplomado y licenciado.

La universidad española elegida por el interesado, para el reconocimiento de los grados académicos de Máster y de Doctor.

En Francia: El Centro Nacional de Reconocimiento Académico y de Reconocimiento Profesional-Centro ENIC-NARIC France del Centro Internacional de Estudios Pedagógicos (CIEP)."

“ARTÍCULO 10**Duración del Acuerdo**

El presente Acuerdo se concluye por un período de **cinco años**, después del cual se prorrogará tácitamente por períodos de un año, pudiendo denunciarlo cualquiera de las dos Partes mediante Nota Verbal dirigida a la otra Parte seis meses antes de la fecha de expiración.

En fe de lo cual los abajo firmantes, debidamente facultados por sus respectivos Gobiernos, firman el presente Acuerdo.

Hecho en Gerona, el 16 de noviembre de 2006, en doble ejemplar, en español y francés, siendo ambos textos igualmente auténticos.”

A modo de resumen:

- Supuesto 1: En los casos en que el título de grado se expida tras la obtención de **240 créditos**, se reconoce un nivel equivalente a **“maîtrise”, diploma intermedio entre los grados franceses de “licence” y “máster”**.
- Supuesto 2: En cambio el título español de grado y francés de “licence” serán recíprocamente reconocidos, cuando el título de grado represente una formación de **180 créditos**.

Si bien, se permite la continuidad en ambos casos para la obtención de “master”, para complementar los 300 créditos, en el supuesto 1, faltarían 60 créditos (equivalentes a un año).

Para la continuación de estudios, la autoridad tanto en España como en Francia: será el centro de enseñanza superior en el que se inscriba el estudiante.

Para el reconocimiento de Títulos en Francia, uno debe dirigirse al Centro Nacional de Reconocimiento Académico y de Reconocimiento Profesional, Centro ENIC-NARIC France del Centro Internacional de Estudios Pedagógicos (CIEP).

En cuanto a los efectos laborables, Francia da acceso:

- a la función pública del estado y a la función pública territorial.
- a las categorías y niveles profesionales correspondientes a dicho grado, sin perjuicio de las otras condiciones requeridas en cada uno de los países. En Francia, dichos efectos laborales se producirán sin excepción y sin condiciones particulares.

La Maestría, definición:

La maestría, o maestría universitaria, es un grado o un diploma de licenciatura correspondiente al grado o al título de "maestro". Existe en varios países y corresponde a diferentes niveles según éstos. Los términos máster y magister son traducciones del término “maestro” en inglés y latino....

Este diploma existe o existió en numerosos países, particularmente en Francia, dónde la maestría existía hasta la reforma LMD (Licencia Master Doctorado) un diploma que sancionaba el cuarto año de estudios superiores (el segundo año del segundo ciclo); ha sido reemplazada por el máster, preparado en 2 años después de la licencia (el quinto año de estudios superiores).

La reforma LMD (Licencia Máster Doctorado) fue instaurada en 2004, tiene por objeto armonizar los diplomas de educación superior en Europa. La reforma permite también la instauración del sistema europeo de unidades capitalizables y transferibles, dicho: sistema europeo de créditos - ECTS (European Credit Transfer System)".

En la **tabla 2.19** se muestra la evolución de los estudios tecnológicos en Francia.

NOTA: No ha sido traducido el texto, puesto, que resulta comprensible y además distorsiona el resultado en relación con la persona que desee hacer uso de estos datos.

Tabla 2.19: Evolución de la formación de estudios tecnológicos en Francia

TECHNOLOGIQUE		
1968 à 1994	1995 à 2012	depuis 2013
F1 (Construction Mécanique) F2 (Électronique) F3 (Électrotechnique) F4 (Génie Civil) F9 (Énergie-Équipement) F10A (Microtechnique option Appareillage) F10B (Microtechnique option Optique)	STI (Sciences & Techniques Industrielles) <ul style="list-style-type: none"> • Génie Mécanique Bois • Génie Mécanique Matériaux Souples • Génie Mécanique Production Mécanique • Génie Mécanique Systèmes Motorisés • Génie Mécanique Microtechniques • Génie Mécanique Structures Métalliques • Génie Civil • Génie Énergétique • Génie des Matériaux • Génie Électronique • Génie Électrotechnique • Génie Optique 	STI2D (Sciences & Technologies de l'Industrie et du Développement Durable) <ul style="list-style-type: none"> • ITEC (Innovation Technologique & Éco-Conception) • SIN (Système d'Information & Numérique) • EE (Énergies & Environnement) • AC (Architecture & Construction)
1980 à 1997	1998 à 2012	depuis 2013
F12 (Arts Appliqués)	STI Arts Appliqués	STD2A (Sciences & Technologies du Design et des Arts Appliqués)

En el **ANEXO 12**, encontrará los textos asociados relativos a las misiones de dirección de obra confiadas por directores de obra públicos a prestatarios de derecho privado.

- **Ley n ° 85-704 del 12 de julio de 1985** (Artículo 2 ley MOP)
- **Decreto n°93-1268 del 29 de noviembre de 1993** relativo a las misiones de dirección de obra confiadas por directores de obra públicos a prestatarios de derecho privado (Capítulo I: El contenido de la misión de dirección de obra. Artículos 2-27)

Si desea saber más sobre el tema: "Maîtrise d'œuvre (MOE - Loi MOP)" puede consultar el **ANEXO 13**.

Y si quiere conocer los honorarios en relación a este oficio, puede consultar en el "OBSERVATOIRE DES COÛTS DE LA CONSTRUCTION", apartados:

- "IV - 1 - Honoraires de maîtrise d'œuvre Construction / Réhabilitation totale
- IV - 2 - Honoraires prestations intellectuelles"

2.9. PROCESOS DE HOMOLOGACIÓN Y RECONOCIMIENTO PROFESIONAL, TRABAJAR EN EUROPA

2.9.1. Información sobre los procesos de homologación y reconocimiento profesional en España y en otros países

El centro NARIC España, perteneciente a la red internacional de centros de información ENIC-NARIC, ofrece información sobre los procesos de homologación, equivalencia y reconocimiento profesional en España y en otros países, en el ámbito de la Educación Superior.

El centro NARIC España depende de la Subdirección General de Títulos y Reconocimiento de Cualificaciones del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte



Para obtener información sobre el estado de un proceso de homologación, equivalencia, reconocimiento o acreditación puede utilizar cualquiera de los servicios de atención al ciudadano del Ministerio.

La dirección del Centro NARIC España:

Centro NARIC ESPAÑA
Subdirección General de Títulos y Reconocimiento de Cualificaciones
Ministerio de Educación, Cultura y Deporte
C/ Torrelaguna, 58-2ª planta
28027 Madrid
Tel.: + 34 91 506 55 93

Consulta en atención al ciudadano:

Tras un sinfín de dudas en cuanto a reconocimiento de mis títulos personales, me puse en la web del Ministerio de Educación, cultura y deporte, de España, donde no pude averiguar apenas nada. Dado el fracaso hice una consulta electrónica en atención al ciudadano, como se puede ver en la **Figura 2.38**.

Datos de la consulta: ¿Qué títulos o acreditaciones profesionales tendría en Francia si quisiera trabajar allí? A continuación comento mis títulos Actuales, con la pequeña presunción de que ya tengo el de Grado en Arquitectura Técnica y Edificación, así como un título de Técnico Superior, un Certificado de la UPC en Gestión Inmobiliaria y un Master en Dirección Administrativo-Financiera.

Figura 2.38: Consulta en la web del Ministerio de Educación, cultura y deporte, de España

La respuesta fue muy rápida, pero un poco desoladora, me decían que tenía que contactar con el país en el cual quería el reconocimiento de mis títulos o certificados así como el reconocimiento profesional y me informan sobre la documentación previsible que me pueden pedir.

Transcribo a continuación la respuesta a la consulta telemática, para mejor comprensión y posterior análisis:

Respuesta MECD: Consulta nº: 1598515. Asunto temático: equivalencia

“Estimado/a usuario/a:

En primer lugar comunicarle que hemos recibido su consulta y que la hemos incluido en nuestra base de datos con el número: **1598515**

Con relación al tema que nos plantea, le informamos que los trámites requeridos para la “homologación de títulos”, para la “convalidación de estudios” o para el “reconocimiento profesional” de títulos se deben consultar a las autoridades pertinentes del país al que se pretende dirigir.

Los documentos más previsible, e incluso imprescindibles, que debe aportar son:

- Título,
- Certificación académica,
- Acreditación de Títulos españoles’ (si procede: en el caso de “Reconocimiento Profesional en aplicación de Directivas Europeas” SÓLO cuando dicho título corresponda a una `PROFESIÓN REGULADA`)

No obstante le pueden exigir cualquier otro requisito o documentación que consideren oportunos, como puede ser certificados de haber ejercido profesionalmente, la legalización de firmas (Apostilla de La Haya), traducción autorizada en destino de la documentación anterior, etc. Es recomendable que consulte con las autoridades competentes en dicho reconocimiento profesional en el país de acogida.

En ese caso, y especialmente si se trata de estudios no universitarios le sugerimos contactar con el Centro NARIC o ENIC del país de acogida. Más información: <http://www.enic-naric.net/credential.aspx>

Encontrará la información adecuada sobre `Reconocimiento y ACREDITACIÓN de Títulos para el ejercicio de las profesiones reguladas por la Directiva 2005/36/CE` en la web:

<http://www.mecd.gob.es/educacion-mecd/areas-educacion/universidades/educacion-superior-universitaria/titulos.html>

<http://www.mecd.gob.es/servicios-al-ciudadano-mecd/catalogo/educacion/gestion-titulos.html>

Las profesiones de Títulos NO universitarios (FP) se gestionan en el ámbito autonómico donde se expidió el título.

Le recordamos que NO TODOS LOS TÍTULOS ESTÁN REGULADOS por Directivas Profesionales de la UE. En esos casos NO PROCEDE LA ACREDITACIÓN y se debe consultar a las autoridades del país receptor las posibilidades de reconocimiento académico y/o profesional.

Es recomendable aportar, en el caso de estudios universitarios, el Suplemento Europeo al Título que sólo le puede proporcionar su Universidad, o, en el caso de título universitarios

“pre-Bolonia”, el certificado de “correspondencia de nivel MECES” que puede solicitar en nuestra web.

Para estudios de Formación Profesional, el “Suplemento Europass” que se puede descargar en nuestra web:

<http://www.todofp.es/todofp/orientacion-profesional/movilidad/que-es-el-suplemento-europass.html>

En caso de necesitar más información sobre este asunto puede consultar nuestra página web: www.mecd.gob.es

Esperamos que la información facilitada le haya resultado útil. Gracias por utilizar este servicio.

Centro de información al ciudadano
Ministerio de Educación, Cultura y Deporte.

NOTA: la información facilitada a través de este correo electrónico tiene carácter meramente informativo, sin que en ningún caso pueda derivarse de ella efecto jurídico vinculante alguno (Real Decreto 208/1996, art. 4 b).

Tras leer el documento, procedo a realizar consultas de los distintos enlaces ofrecidos, y a extraer la información que me puede interesar a mí personalmente o a personas que se encuentren en mi situación.

Primera consulta, en la web:

<http://www.mecd.gob.es/educacion-mecd/areas-educacion/universidades/educacion-superior-universitaria/titulos.html>, sobre Reconocimiento y ACREDITACIÓN de Títulos para el ejercicio de las profesiones reguladas por la Directiva 2005/36/CE.

En la página se muestran dos opciones en títulos universitarios, que seguidamente analizo:

- Gestión de títulos
- Suplemento europeo al título

Gestión de títulos:

- Títulos españoles
- Expedición de Títulos Universitarios
- **Acreditación de Títulos españoles en aplicación de la Directiva 2005/36/CE**
- Consulta de Títulos Universitarios Oficiales
- Correspondencia entre Títulos Universitarios Oficiales ("pre-Bolonia") y niveles MECES
- Legalización

Acreditación de Títulos españoles en aplicación de la Directiva 2005/36/CE

A través de este servicio se puede solicitar la acreditación de títulos españoles correspondientes a las profesiones reguladas por la directiva 2005/36/CE, a efectos de su ejercicio en otro país de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo.

Destinatarios

- Titulados de nivel universitario cuyos títulos hayan sido expedidos u homologados en España.

- Titulados en Formación Profesional homologados por el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte español u obtenidos en Ceuta, Melilla, o en centros de titularidad española en el exterior.

La acreditación, en España, es un trámite imprescindible para obtener, en los países antes mencionados, el reconocimiento profesional.

Textos de referencia:

- [Directiva 2005/36/CE](#)
- [Directiva 2013/55/UE](#)

Suplemento europeo al título:

Definición: *“El Suplemento Europeo al Título (SET) es el documento que acompaña al título universitario de carácter oficial y validez en todo el territorio nacional con la información unificada, personalizada para cada titulado universitario, sobre los estudios cursados, los resultados obtenidos, las capacidades profesionales adquiridas y el nivel de su titulación en el sistema nacional de educación superior. Este documento lo expiden las universidades según la normativa vigente.”*

La Expedición del Suplemento Europeo al Título correspondiente a las enseñanzas universitarias oficiales de Grado y Máster son reguladas por el [Real Decreto 1393/2007, de 29 de octubre](#), modificado por el [Real Decreto 22/2015, de 23 de enero](#), por el que se establecen los requisitos de expedición del Suplemento Europeo a los títulos regulados en el Real Decreto 1393/2007, de 29 de octubre y se modifica el [Real Decreto 1027/2011, de 15 de julio](#), por el que se establece el Marco Español de Cualificaciones para la Educación Superior

Para la Expedición del Suplemento Europeo al Título correspondiente a enseñanzas universitarias oficiales previas (títulos pre-Bolonia):

- [Real Decreto 1044/2003, de 1 de agosto](#), por el que se establece el procedimiento para la expedición por las universidades del Suplemento Europeo al Título.

Si uno busca el Grado de Arquitectura Técnica y Edificación, no aparece por ningún lado pero si el Título Universitario Oficial de Arquitecto Técnico. Y, si busca aún más aparece una resolución de Agencia Nacional de Evaluación de la Calidad y Acreditación (ANECA) de fecha 24/04/2015 en la que tras la evaluación para determinar la correspondencia del título de Grado (nivel 2 en MECES) y el Título Oficial de Arquitectura Técnica, concluye tener la misma categoría: nivel 2 en MECES, acreditando prácticamente ser lo mismo.

El **nivel 2 (Grado) del Marco Español** de Cualificaciones para la Educación Superior se corresponde con el **nivel 6 del Marco Europeo de Cualificaciones**. El nivel 3 (Máster) del [Marco Español de Cualificaciones para la Educación Superior](#) (MECES) se corresponde con el nivel 7 del Marco Europeo de Cualificaciones. El nivel 4 (Doctor).

O sea, que seguimos con la misma profesión regulada para el Arquitecto Técnico, para ejercer en España y hemos estudiado un año de más.

Concluyo mi intervención en esta materia exponiendo que incluso la propia Universidad Politécnica de Catalunya, lo confirma, y apunto mi decepción, puesto que yo inicié mis estudios en Arquitectura Técnica y no en grado, y prácticamente se me pasó el expediente, de una titulación a la otra, pasando también por Grado en Ciencias y Tecnologías de la Edificación.

Lo único que puedo afirmar, querido lector, es que por suerte el reconocimiento en Europa, de las atribuciones profesionales, no son establecidas por un Colegio Profesional, sino por el

Estado a donde usted se dirija. Así pues uno puede ser un “Maestro de obra” en Francia y percibir por su categoría laboral lo correspondiente, o un Ingeniero en Holanda,... Infórmese bien, se lo sugiero.

Segunda consulta, en la web:

<http://www.mecd.gob.es/servicios-al-ciudadano-mecd/catalogo/educacion/gestion-titulos.html>

Después de leerme el Real Decreto 596/2007, de 4 de mayo, por el que se establece la ordenación general de las enseñanzas profesionales de artes plásticas y diseño, no he sacado ningún provecho más que la información general del título de Técnico Superior de Artes Plásticas y Diseño en la especialidad que corresponda.

Puesto que el Ministerio en su respuesta a mi consulta afirma que “*Las profesiones de Títulos NO universitarios (FP) se gestionan en el ámbito autonómico donde se expidió el título*”, prosigo buscando en el google “Técnico superior en proyectos y dirección de obras de decoración” y doy con <http://www.educaweb.com/estudio/titulacion-tecnico-superior-proyectos-direccion-obras-decoracion/>, sin ningún resultado.

Pero el Ministerio se cura en salud y me dice “*Le recordamos que NO TODOS LOS TÍTULOS ESTÁN REGULADOS por Directivas Profesionales de la UE. En esos casos NO PROCEDE LA ACREDITACIÓN y se debe consultar a las autoridades del país receptor las posibilidades de reconocimiento académico y/o profesional.*”

Menudo lío para casi nada. Lo único interesante ha sido conocer que existe el Suplemento Europeo al Título, en el caso de estudios universitarios, que sólo nos puede proporcionar la Universidad donde se han cursado los estudios, o, en el caso de título universitarios “pre-Bolonia”, el certificado de “correspondencia de nivel MECES” que se puede solicitar en la web del Ministerio.

Y para estudios de Formación Profesional, el “Suplemento Europass” que también se puede descargar en la web *: <http://www.todofp.es/todofp/orientacion-profesional/movilidad/que-es-el-suplemento-europass.html>

*Extracción de datos de interés:

¿Qué es el suplemento Europass?:

El Suplemento Europass es un documento adjunto a un Título oficial de Formación Profesional, destinado a facilitar la comprensión a terceros, en particular a empleadores o instituciones de otro país, del significado del Título en términos de las competencias adquiridas por su titular.

El Suplemento Europass no es un sustituto del título oficial sino un complemento informativo en inglés.

Son cinco documentos que le ayudarán a presentar sus capacidades y cualificaciones de manera sencilla y fácilmente comprensible en toda Europa para encontrar trabajo o formación. Así mismo servirán tanto para que los empleadores comprendan las capacidades y cualificaciones de sus trabajadores como para que las autoridades educativas y de formación definan y comuniquen de forma eficaz el contenido de los programas de estudio.

Dos documentos son de libre acceso, puede elaborarlos el propio interesado:

- El **Curriculum Vitae (CV)**, que le permite presentar sus capacidades y cualificaciones

personales con claridad y eficacia.

- El **Pasaporte de Lenguas** es una herramienta para autoevaluación de las destrezas y cualificaciones lingüísticas.

Tres documentos que expiden las autoridades de educación y formación:

- El **documento de Movilidad Europass**, en el que figuran los conocimientos y las capacidades adquiridas en otros países europeos.

- **Suplementos Europass a los Títulos de FP (LOE)**

- **Suplementos Europass a los Títulos de FP (LOGSE)**

Describen los conocimientos y las capacidades adquiridas por el titular en función al título de Técnico o Técnico Superior de su interés. Es un complemento a la información incluida en los títulos oficiales que facilita su comprensión, en particular, en otros países distintos al que los expide.

Dirección y contacto del Centro Nacional Europass en España:

Servicio Español Para la Internacionalización de la Educación
 Calle General Oráa, 55
 28006 Madrid
 Tel. (+34) 91 5506768
 Fax (+34) 91 5506750
 E-mail: europass@sepie.es
<http://www.sepie.es>

2.9.2. Trabajar en Europa

Existen servicios y redes, que pueden ayudarnos a este fin. A continuación expongo la Información sobre EURES, ENIC-NARIC, Euroguidance y Drop'Pin @ EURES. Adjunto al final un aporte sobre las embajadas y los consulados, que también pueden ser de utilidad.

- **EURES**

EURES (European Employment Service - Servicio Europeo del Empleo) contribuye a facilitar la libre circulación de trabajadores dentro de los países del Espacio Económico Europeo. Son socios de la red de servicios públicos de empleo, sindicatos y organizaciones empresariales, coordinados por la Comisión Europea.

Cometidos principales:

- informar, orientar y asesorar a trabajadores potencialmente móviles sobre oportunidades de empleo y condiciones de vida y de trabajo en el Espacio Económico Europeo;
- ayudar al empleador en la contratación de trabajadores de otros países;
- ofrecer orientación y asesoramiento válido a trabajadores y empresarios de regiones fronterizas.



<http://ec.europa.eu/eures/>

- **Las redes ENIC y NARIC**

La red ENIC (European Network of Information Centers - Red Europea de Centros de Información) coordina a los Centros Nacionales de Información, cuya función es informar y asesorar sobre:

- reconocimiento de títulos extranjeros de primer o segundo ciclo u otras cualificaciones académicas o profesionales;
- sistemas educativos en otros países europeos y en el propio;
- oportunidades para estudiar en el extranjero, incluyendo información sobre becas y préstamos y sobre cuestiones prácticas relativas a la movilidad y la experiencia.

La red NARIC (National Academic Recognition Information Centers - Centros Nacionales de Información sobre Reconocimiento Académico) fue creada en 1984 con el objetivo de mejorar el reconocimiento académico de títulos o periodos de estudio en los Estados Miembros de la Unión Europea, el Espacio Económico Europeo y los países de la Europa Central y del Este.

<http://www.enic-naric.net/>

- **Euroguidance**

Euroguidance es la red de Centros Nacionales de Recursos para la Orientación Profesional.

Cometidos principales:

- proporcionar información sobre oportunidades educativas y formativas en Europa, fundamentalmente a profesionales de la orientación, que acabarán transmitiendo ésta a los ciudadanos con el tiempo;
- apoyar el intercambio de información de calidad sobre sistemas y cualificaciones educativas y formativas en la Unión Europea, el Espacio Económico Europeo y los países de la Europa Central y del Este;
- apoyar el portal Ploteus.



<http://www.euroguidance.net/>

Profesiones reguladas

<http://ec.europa.eu/growth/tools-databases/regprof/>

Trabajar en Europa: sus derechos

http://europa.eu/youreurope/citizens/work/index_es.htm

- **Drop'Pin @ EURES**

Sea cual sea el tipo de oportunidad que busca para mejorar sus posibilidades de empleo en Europa, Drop'pin@EURES tiene algo que ofrecerle.

Ofertas de aprendizaje, periodos de prácticas, programas de formación, cursos de aprendizaje electrónico (e-learning), formación lingüística, programas de tutoría y orientación y diversos servicios sociales (por ejemplo, ayuda a la búsqueda de alojamiento)... Drop'pin es la plataforma europea de oportunidades para los jóvenes.



<https://ec.europa.eu/eures/droppin/es>

En caso de necesitar más información sobre este asunto puede consultar la página web: www.mecd.gob.es

Embajadas y consulados:

La Embajada

Las funciones principales de la Embajada son:

Proteger los intereses españoles en la República Francesa y el Principado de Mónaco, tanto los de nuestros ciudadanos como los de las empresas.

- Informar al Gobierno español sobre la evolución de la política francesa o monegasca, ya sea interior o exterior.
- Fomentar las relaciones amistosas con ambos países, y desarrollar las relaciones económicas, culturales y científicas.
- Promover la imagen de España.

El Embajador de España en París es el máximo representante de España en la República Francesa y en el Principado de Mónaco. Nombrado en Consejo de Ministros,

- dirige el trabajo de todas las oficinas que dependen de la Embajada
- informa al Gobierno sobre la evolución de los acontecimientos en los países en los que está acreditado,
- negocia en nombre de España, puede firmar o ratificar convenios,
- observa el desarrollo de las relaciones bilaterales en todos los campos y se asegura de la protección de los intereses españoles y de sus ciudadanos en Francia y en Mónaco.

REPRESENTACIÓN DE ESPAÑA:
Embajada de España en Francia

Puede consultar los datos de localización y contacto de las Consejerías de la Embajada.

Así como, la lista de Consulados Generales y Consulados Honorarios de España en Francia.

Embajada de España en Francia

22, Avenue Marceau.- 75008 Paris

Teléfono: 01 44 43 18 00 (desde España: +33 1 44 43 18 00)

Fax: 01 47 23 59 55 (desde España: +33 1 47 23 59 55)

emb.paris@maec.es

Página web:

www.exteriores.gob.es/Embajadas/Paris

Embajador: Ramón de Miguel

Consejerías de la Embajada:

Los datos de contacto de los distintos departamentos que componen una embajada, pueden ayudarnos mucho dependiendo de la situación en la que nos encontremos en otro País.

Por ejemplo, si uno desea implantar una empresa o negocio en otro País, puede encontrar el lugar donde le ofrecerán información a través del servicio de empresas de la Oficina Económica y Comercial. Por ejemplo, en Francia:

Oficina Económica y Comercial

11, avenue d'Iena

75016 Paris

Teléfono: 0033 (0) 1 53 57 95 50

Fax: 0033 (0) 1 47 20 97 22

paris@comercio.mineco.es

<http://francia.oficinascomerciales.es>

Consejero Jefe: Santiago Mendióroz Echeverría

En el caso concreto de la Embajada de España en Francia, nos pueden interesar también los siguientes departamentos:

<p>Consejería de Hacienda 22, avenue Marceau.- 75008 Paris Teléfono: 0033 (0) 1 44 43 30 38 Fax: 0033 (0) 1 44 43 30 42 finances.paris@minhap.es Consejera: Juana Lázaro Ruiz.</p> <p>Oficina Española de Turismo 22, rue Saint Augustin.- 75002 Paris Escalera G 1º piso Teléfono: 0033 (0) 1 45 03 82 50 Fax: 0033 (0) 1 45 03 82 51 paris@tourspain.es www.spain.info/fr_FR Directora: Elena Valdés del Fresno</p> <p>Consejería de Empleo y Seguridad Social 6, rue Greuze.- 75116 Paris Teléfono: 0033 (0) 1 53 70 05 20 Fax : 0033 (0) 1 53 70 05 30 francia@meys.es www.empleo.gob.es/es/mundo/consejerias/francia Consejero: Ignacio Niño Pérez</p> <p>Oficina Cultural 22, avenue Marceau.- 75008 Paris Teléfono: 0033 (0) 1 44 43 18 43 Fax: 0033 (0) 1 44 43 18 49 emb.paris.ofc@maec.es www.exteriores.gob.es/Embajadas/PARIS/es/Embajada/InfoCultura/Paginas/CentrosCulturales.aspx Consejero: Francisco Elías de Tejada</p> <p>Consejería de Educación 22, avenue Marceau.- 75008 Paris Teléfono: 0033 (0) 1 44 43 19 60 Fax: 0033 (0) 1 47 20 62 18 consejeria.fr@meecd.es www.educacion.gob.es/fr Consejero: Justo Zambrana Pineda</p>	<p>Consejería de Industria 22, avenue Marceau.- 75008 Paris Teléfono: 0033 (0) 1 44 43 19 21 Fax: 0033 (0) 1 47 20 82 54 minerpar@magic.fr Consejero: Alfonso de las Heras Gonzalo</p> <p>Consejería de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente 22, avenue Marceau.- 75008 Paris Teléfono: 0033 (0) 1 44 43 19 41 Fax: 0033 (0) 1 44 43 19 42 paris@magrama.es Consejero de Agricultura y Alimentación: Alberto López-Asenjo</p> <p>Agregaduría de Defensa 22, avenue Marceau.- 75008 Paris Teléfono: 0033 (0) 144 43 18 83 Fax: 0033 (0) 1 47 20 53 05 agredpar@oc.mde.es Agregado de Defensa y Aéreo: Alfredo Ortega Bolado</p> <p>Consejería de Información 22, avenue Marceau.- 75008 Paris Teléfono: 0033 (0) 1 44 43 19 26/27 Fax: 0033 (0) 1 47 23 95 76 consejeria.paris@mpr.es Consejero: Carlos Gallego Abaroa</p> <p>Colegio de España CIU 7E Bvd. Jourdan.- 75690 PARIS CEDEX 14 Teléfono: 0033 (0) 1 40 78 32 00 Fax: 0033 (0) 1 45 80 39 58 colesp@colesp.net www.colesp.org Director: Juan Ojeda Sanz</p>
--	---

Incluso instituciones como en **EL INSTITUTO CERVANTES EN FRANCIA:**

<p>Instituto Cervantes - París 7, rue Quentin Bauchart.- 75008 Paris Teléfono: 0033 (0) 1 40 70 92 92 Fax : 0033 (0) 1 47 20 27 49 cenpar@cervantes.es www.paris.cervantes.es/ Director: Juan Manuel Bonet Planes</p>	<p>Instituto Cervantes - Burdeos 57, Cours de l'Intendance.- 33000 Bordeaux Teléfono: 0033 (0) 5 56 52 79 37 Fax : 0033 (0) 5 56 81 40 71 bordeaux@cervantes.es www.burdeos.cervantes.es Director: Juan Pedro Basterrechea Moreno</p>
<p>Instituto Cervantes - Toulouse 31, rue des Chalets.- 31000 Toulouse Teléfono: 0033 (0) 5 61 62 80 72 Fax : 0033 (0) 61 62 70 06 difusion@cervantes.es www.toulouse.cervantes.es Directora: M^a Jesús García González</p>	<p>Instituto Cervantes - Lyon 58, Montée de Choulans.- 69005 Lyon Teléfono: 0033 (0) 4 78 38 72 41 Fax : 0033 (0) 78 37 81 10 cenlyo@cervantes.es www.lyon.cervantes.es Director: Domingo García Cañedo</p>

Los consulados

Servicios Consulares:

Expongo en este apartado aquellos servicios que pueden ser útiles a aquellos españoles que residan en el extranjero y aquellos que trasladen allí su residencia habitual.

<p>Inscripción Consular: Altas y bajas: Los españoles residentes en el extranjero deben inscribirse en el Registro de Matrícula Consular correspondiente a la demarcación en la que tienen su domicilio.</p>	
<p>Registro Civil: En el Registro Civil se inscriben los hechos concernientes al estado civil de las personas y aquéllos otros que determina la ley</p>	
<p>Pasaporte y otra documentación: Los documentos que pueden tramitarse a través de los Consulados son el pasaporte, la fe de vida, el Certificado de Residencia y Baja Consular y la solicitud de los certificados necesarios para obtener o renovar el DNI en España.</p>	
<p>Legalizaciones: La legalización es un acto administrativo por el que se otorga validez a un documento público extranjero, comprobando la autenticidad de la firma puesta en un documento y la calidad en que la autoridad firmante del documento ha actuado.</p>	
<p>Consejo de Residentes en el extranjero: Los Consejos de Residentes Españoles (en adelante, CREs) son órganos consultivos de las oficinas consulares, entendiéndose por tales tanto los Consulados Generales propiamente dichos como las secciones consulares de las Embajadas, en las cuestiones de interés para la comunidad española de residentes en su demarcación.</p>	

Si desea más información:

<http://www.exteriores.gob.es/Embajadas/PARIS/es/Embajada/ServiciosConsulares>

Otros servicios consulares:

Los servicios consulares también pueden realizar funciones notariales, ayuda en la búsqueda de paraderos, informar sobre el traslado de cadáveres y restos mortales a España, certificado de antecedentes penales, renovación del permiso de conducir, y presentación telemática del IRPF y Patrimonio.

Para saber más:

<http://www.exteriores.gob.es/Embajadas/PARIS/es/Embajada/ServiciosConsulares/Paginas/OtrosServiciosConsulares.aspx>

Además, nos ofrecen informaciones generales del país, direcciones y teléfonos de interés y recomendaciones importantes en seguridad, movilidad... incluso en sanidad, del cual apartado extraigo una recomendación concreta:

Recomendaciones sanitarias

“Se recomienda a quienes vayan a viajar a Francia que soliciten la Tarjeta Sanitaria Europea (TSE) en cualquiera de los centros de atención e información de la Seguridad Social en España. La Tarjeta da derecho a su titular a recibir las prestaciones sanitarias que pueda necesitar durante una estancia temporal en Francia, independientemente de que el objeto de la estancia sea el turismo, una actividad profesional o los estudios.”

Puede consultar cómo solicitar la Tarjeta Sanitaria Europea en la página web del Ministerio de Empleo y Seguridad Social.

Las embajadas, también nos ofrecen información sobre el centro que nos puede ayudar en caso de necesidad. Por ejemplo la información en Francia a través del “**Centre National des Liaisons Européennes et Internationales de Sécurité Sociale**”, el cual nos ofrece:

- Información en español
- Información sobre cobertura de españoles en Francia

“Aquellas personas que tengan previsto viajar a los Departamentos y Colectividades de ultramar deben tener en cuenta que presentan características específicas en función de la zona y el clima. En algunos casos, hay que tomar precauciones para evitar enfermedades como la malaria, el dengue o, en el Caribe, el chikungunya.”

“Encontrará más información sobre vacunas y riesgos para la salud en la página del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad (Sanidad Exterior).”

Direcciones y Teléfonos de interés (en este caso en Francia):

Prefijo País: 33

Teléfonos de interés:

17- Policía Nacional y Gendarmería

18- Bomberos

15- SAMU (Servicio médico de urgencia)

112- Número único de urgencia europeo

Objetos perdidos:

- [SNCF](#) (ferrocarriles): 3635 o

- París y región: 08 21 00 25 25

- Transporte público en París: 3246

Los consulados también pueden ayudarnos una vez estamos en otro País, pues tienen delegaciones en muchos departamentos y provincias. En mi caso particular, he buscado el más cercano, aunque también hay otro en Montpellier.

Consulado general de España en Perpignan

12, rue Franklin 66000

Perpignan

04.68.34.33.78

cog.perpignan@maec.es

<http://www.mae.es/consulados/perpignan/es/home>

Otras demarcaciones consulares (Datos del 28/10/2015)

<p>Consulado General de España en París 165, Boulevard Maiesherbes.- 75017 PARIS Tel: 00 33 (0) 1 44 29 40 00 Fax: 00 33 (0) 1 40 54 04 74 cog.paris@maec.es www.exteriores.gob.es/Consulados/Paris Cónsul General: D. Francisco Javier Conde de Saro</p> <p>Viceconsulado Honorario en LE HAVRE 12, rue du Roi Albert 76310 SAINTE ADRESSE Tel: 00 33 (0) 2 35 44 41 16 Móvil: 0033 (0) 6 09 25 76 40 danielguy.voillot@yahoo.fr Vicecónsul Honorario: Daniel-Guy Voillot</p> <p>Consulado Honorario en FORT DE FR4ANCE Pointe la Rose.- 97231 LE ROBERT Tel: 00 33 (0) 5 96 38 03 47 Cónsul honorario: Philippe Lachenez-Heude</p> <p>Consulado Honorario en RENNES 2, allée des Açores.-35200 RENNES Tel: 00 33 (0) 6 07 87 11 40 sanchez.jean-pierre@wanadoo.fr Cónsul honorario: Jean-Pierre Sánchez</p> <p>Viceconsulado Honorario en LA ISLA DE LA REUNION 2B, Allée des Dahlias 97410 SAINT-PIERRE Tel.: 00 33 (0) 262 56 62 45 ocesprun@gmail.com Vicecónsul honorario: David Leon Jiménez</p> <p>Viceconsulado Honorario en TAHITI Immeuble Manutahi - La Mission Route de l'Evêché. B.P. 186 98713 PAPEETE (Tahití - Polinesia francesa) Tel: 00 33 (0) 6 89 22 09 17 miguellao@ymail.com Vicecónsul honorario : Miguel Teksine Lao</p> <p>Viceconsulado Honorario en SAN MARTIN 6 Immeuble Soualiga ZAC de Bellevue B.P. 539 Marigot - 97150 SAINT MARTIN Tel.: 0033 (0) 590 29 38 07 Móvil: 0033 (0) 690 73 03 76 Fax: 0033 (0) 590 29 38 10 luc.godefroy@live.fr Vicecónsul Honorario Luc Godefroy</p>	<p>Consulado General de España en Bayona Résidence du Parc 4, Av. du B.A.B. 64100 BAYONNE Tel: 00 33 (0) 5 59 59 03 91/05 59 59 38 91 Fax: 00 33 (0) 5 59 25 73 09 cog.bayona@maec.es www.exteriores.gob.es/Consulados/Bayona Cónsul General: D. Julio Albi de la Cuesta</p> <hr/> <p>Consulado General de España en Burdeos 1, rue de Notre Dame. -3000 BORDEAUX Tel: 00 33 (0) 5 56 52 80 20 Fax: 00 33 (0) 5 56 81 88 43 cog.burdeos@maec.es www.exteriores.gob.es/Consulados/Burdeos Cónsul General: D. Jacobo González-Arno Campos</p> <p>Viceconsulado Honorario en LA ROCHELLE 8, rue de la Bonette 17000 La Rochelle Tel: 00 33 (0) 6 09 32 61 98 viceconsul.espagne@orange.fr Vicecónsul honorario: Jean-Loup Cabanas</p> <hr/> <p>Consulado General de España en Estrasburgo B.P. 26/R 1 13, Quai Kléber 40026 STRASBOURG CEDEX Tel: 00 33 (0) 3 88 32 67 27 Fax: 00 33 (0) 3 88 23 07 17 cog.strasbourg@maec.es www.exteriores.gob.es/Consulados/Estrasburgo Cónsul General: D. Alberto Antón Cortés</p> <p>Viceconsulado Honorario en BESANÇON Résidence "Le Président" 2E, rue Isembart 25000 Besançon Tel: 00 33 (0) 3 81 80 64 58 Vicecónsul honorario: Brigitte Lehl</p> <hr/> <p>Consulado General de España en Lyon 1, rue Louis Guérin.-69100 VILLEURBANNE Tel: 00 33 (0) 4 78 89 64 15 Fax: 00 33 (0) 4 78 89 89 25 cog.lyon@maec.es www.exteriores.gob.es/Consulados/Lyon Cónsul General: Sr. D. Manuel Pradas Romani</p> <p>Viceconsulado honorario en Dijon 11, rue de Tillot - 21000 DIJON laurencekaroubi@hotmail.com Vicecónsul: Laurence Nordon</p>
---	--

ANEXOS (“ANNEXES“): TRADUCCIÓN DEL TÍTULO EN ESPAÑOL

ANEXO 1: Lista de las antiguas y nuevas regiones de Francia

ANEXO 2: Los precios de los bienes inmuebles al detalle e información local

ANEXO 3: Tipos de ERP en función de la naturaleza de su explotación

ANEXO 4: Clasificación de los edificios para vivienda

ANEXO 5: Cuadro detallado de los diagnósticos inmobiliarios

ANEXO 6: Textos de referencia

ANEXO 7: Método de cálculo Th-BCE 2012

ANEXO 8: Código de la construcción y la vivienda: artículo. L 271-4 6, artículo R 271-1 a 5

ANEXO 9: Ejemplo de gestión administrativa de plan catastral, del ayuntamiento de Amélie-les-Bains-Palalda y Arles-sur-Tech

ANEXO 10: Definición, esquema de funcionamiento y evolución de conferencias y Tratados (COP21)

ANEXO 11: Títulos, diplomas y certificados profesionales

ANEXO 12: Textos asociados relativos a las misiones de dirección de obra confiadas por directores de obra públicos a prestatarios de derecho privado

ANEXO 13: Dirección de obra (MOE - Ley MOP)

ANNEXES

ANNEXE 1 : Liste des anciennes et nouvelles régions de France**Liste des anciennes régions françaises**

Voici la liste et la carte des 27 anciennes régions françaises et le code départemental :



Source : <http://www.cartesfrance.fr/carte-france-ville>

Liste des nouvelles régions françaises de 2016

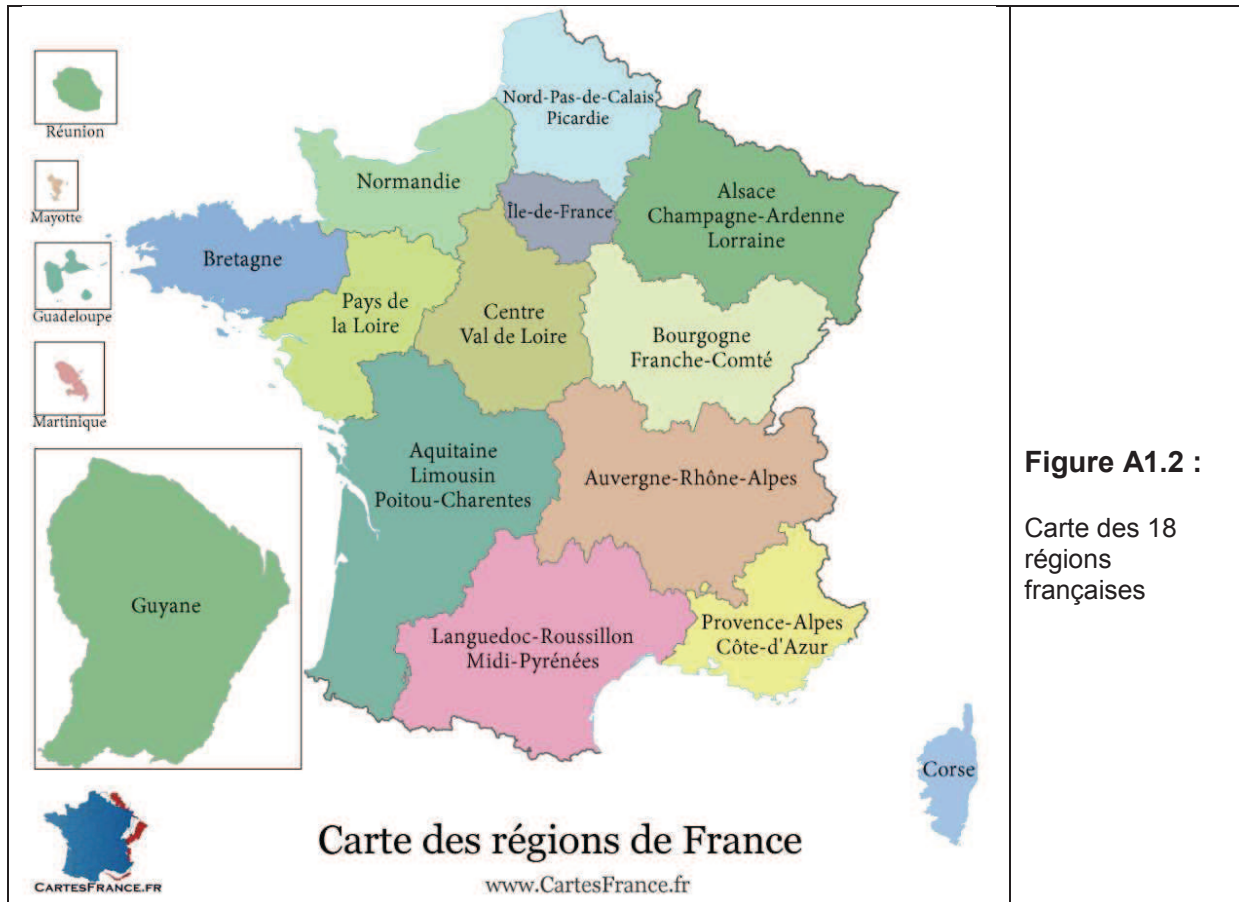
Voici la liste et la carte des 18 régions françaises, leur préfecture et leur origine:

- Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine (Strasbourg) - Fusion de 3 régions
- Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes (Bordeaux) - Fusion de 3 régions
- Auvergne-Rhône-Alpes (Lyon) - Fusion de 2 régions
- Bourgogne-Franche-Comté (Dijon) - Fusion de 2 régions
- Bretagne (Rennes) - Région inchangée
- Centre-Val de Loire (Orléans) - Région renommée (2015)
- Corse (Ajaccio) - Région inchangée
- Île-de-France (Paris) - Région inchangée
- **Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées (Toulouse) - Fusion de 2 régions**

- Nord-Pas-de-Calais-Picardie (Lille) - Fusion de 2 régions
- Normandie (Rouen) - Fusion de 2 régions
- Pays de la Loire (Nantes) - Région inchangée
- Provence-Alpes-Côte d'Azur (Marseille) - Région inchangée

Régions d'outre-mer:

- Guadeloupe (Basse-Terre) - Région inchangée
- Martinique (Fort-de-France) - Région inchangée
- Guyane (Cayenne) - Région inchangée
- La Réunion (Saint-Denis) - Région inchangée
- Mayotte (Mamoudzou) - Région inchangée



Source : <http://www.cartesfrance.fr/carte-france-ville>

Voici la liste des départements de chaque région objet d'intérêt:

Région : Midi-Pyrénées	Région : Languedoc-Roussillon
(09) Ariège	(11) Aude
(12) Aveyron	(30) Gard
(31) Haute Garonne	(34) Hérault
(32) Gers	(48) Lozère
(46) Lot	(66) Pyrénées Orientales*
(65) Hautes Pyrénées	
(81) Tarn	
(82) Tarn-et-Garonne	
	* attention particulière

Région Languedoc-Roussillon :

El producto inmobiliario y su tipología, la compraventa y normativa de aplicación en cuanto a construcción, mantenimiento y desarrollo medioambiental.

La région du Languedoc-Roussillon porte le numéro 91 et est composée de 5 départements, 14 arrondissements, 186 cantons et 1545 communes. Ci-dessous vous trouverez la carte du Languedoc-Roussillon.



La superficie de la région du Languedoc-Roussillon est de : 27 375,79 km².

La densité de population de la région du Languedoc-Roussillon est de : 92,57 habitants par km².

Les plus grandes villes du Languedoc-Roussillon :

Noms des villes principales	Surface (km ²)	Densité (hab/km ²)	Altitude (m)
Montpellier (34)	56.88	4 460.48	35 m
Nîmes (30)	161.85	886.43	46 m
Perpignan (66)	68.07	1 704.73	40 m
Béziers (34)	95.48	758.92	50 m
Narbonne (11)	172.96	296.64	13 m
Carcassonne (11)	65.08	731.71	110 m
Sète (34)	24.21	1 774.97	30 m
Alès (30)	23.16	1 731.78	140 m
Lunel (34)	23.90	1 006.03	5 m
Frontignan (34)	31.72	727.24	4 m
Agde (34)	50.81	415.35	7 m
Bagnols-sur-Cèze (30)	31.37	590.12	50 m
Lattes (34)	27.83	597.74	3 m
Mauguio (34)	49.56	314.10	6 m
Beaucaire (30)	86.52	176.54	10 m
Castelnau-le-Lez (34)	11.18	1 359.66	40 m
Saint-Gilles (30)	153.73	85.94	10 m
Villeneuve-lès-Avignon (30)	18.27	692.06	30 m
Canet-en-Roussillon (66)	22.39	543.28	5 m
Mende (48)	36.56	332.41	740 m
Castelnaudary (11)	47.72	236.97	170 m
Vauvert (30)	109.86	101.38	30 m
Saint-Estève (66)	11.67	952.87	59 m

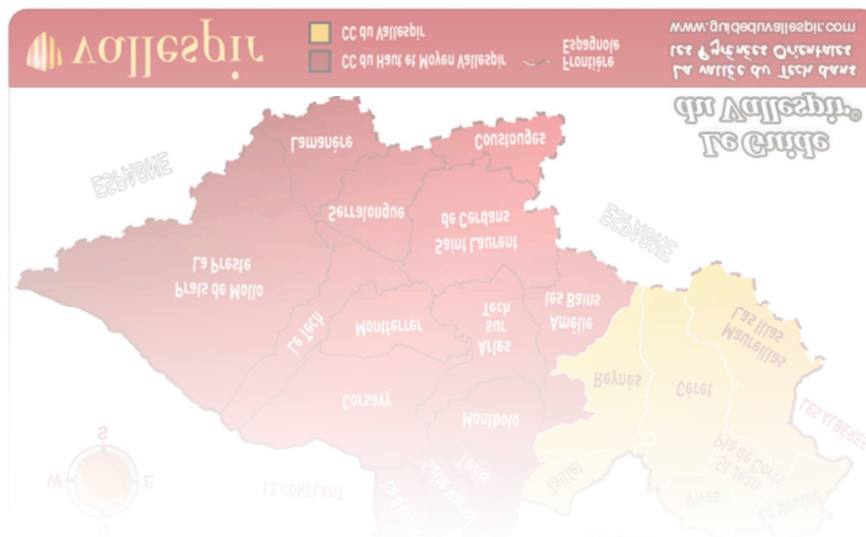
En savoir plus: <http://www.cartesfrance.fr/carte-france-region/carte-region-Languedoc-Roussillon.html>

Autor: Emèlia Puigvert Tubau



Figure A1.3
Carte du Vallespir

Source :
<http://www.guideduvalléespir.com/>



Les villages de la Communauté de Communes du Haut Vallespir

Amélie-les-Bains-Palalda, Arles-sur-Tech, Corsavy, Coustouges, Montbolo, Montferrer, Prats de Mollo-la Preste, La Bastide, Lamanère, Saint laurent de Cerdans, Taulis, Saint Marsal, Serralongue, Le Tech.

Les villages de la Communauté de Communes du Vallespir :

Céret, Le Boulou, Maureillas-las-Illas, Reynès, Saint-Jean-Pla-de-Corts, Taillet, Vivès, Les Cluses, L'Albère, Le Perthus

NOTE : les villes mentionnées sont étudiés en termes de prix de l'immobilier et de l'investissement dans cette étude.

ANNEXE 2 : Les prix de l'immobilier en détail et informations locales**Le marché immobilier à Céret (66400)**

Prix de l'immobilier à la vente				Prix de l'immobilier à la location	
Prix immobilier	Prix m ² bas	Prix m ² moyen	Prix m ² haut	Type d'appartement	Loyer mensuel moyen / m ²
Prix m ² appartement	1 016 €	1 833 €	2 571 €	Studio	12,1 €
Prix m ² maison	1 158 €	2 090 €	2 931 €	2 pièces	10,8 €
Loyer mensuel / m2	6,1 €	8,2 €	9,8 €	3 pièces	8,4 €
Source: Estimations de prix MeilleursAgents au 1 décembre 2015. Prix exprimés en net vendeur.				4 pièces et +	7,9 €
				Tous type de bien	8,2 €

Céret : les prix de l'immobilier en détail

L'estimation du prix m² moyen à Céret est de 1 994 €, tous types de biens confondus.

Prix m2 appartement	Prix m2 maison
Si le prix du m ² à Céret cote 1 833 € en moyenne, il peut valoir entre 1 016 € et 2 571 € selon les zones.	En ce qui concerne les maisons, le prix m2 moyen est plus élevé : à 2 090 € en moyenne (avec une fourchette allant de 1 158 € à 2 931 €), cela fait un écart de +14,0 % par rapport aux appartements

Céret (66400) : Informations locales

Population	Céret
Population	7 583 habitants
Croissance démographique (2006-2011)	+0,2 %
Age médian	51 ans
- Part des moins de 25 ans	22,4 %
- Part des plus de 25 ans	77,6 %
Densité de la population (nombre d'habitants au km ²)	200 hab. / km ²
Superficie (en km ²)	37,9 km ²
Logement	Céret
Nombre total de logements	4 719 logements
- Part des résidences principales	79,4 %
- Part des résidences secondaires	13,6 %
- Part des logements vacants	7,1 %
Part des logement sociaux / HLM	5,6 %
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	59,5 %
Part des ménages locataires de leur résidence principale	36,3 %
Part des résidences principales 1 pièce	2,7 %
Part des résidences principales 2 pièces	10,5 %
Part des résidences principales 3 pièces	25,8 %
Part des résidences principales 4 pièces	30,4 %
Part des résidences principales 5 pièces ou plus	30,6 %
Revenus - Emploi - Chômage	Céret
Revenu annuel médian par ménage	24 590 €
Taux d'activité des 15 à 64 ans	68,1 %
Taux de chômage des 15 à 64 ans	18,4 %

Le marché immobilier à Maureillas-las-Illas (66480)

Prix de l'immobilier à la vente				Prix de l'immobilier à la location	
Prix immobilier	Prix m ² bas	Prix m ² moyen	Prix m ² haut	Type d'appartement	Loyer mensuel moyen / m ²
Prix m ² appartement	851 €	1 618 €	2 344 €	Studio	12,8 €
Prix m ² maison	1 057 €	2 008 €	2 909 €	2 pièces	10,3 €
Loyer mensuel / m2	5,8 €	7,8 €	9,3 €	3 pièces	8,2 €
Source: Estimations de prix MeilleursAgents au 1 décembre 2015. Prix exprimés en net vendeur.				4 pièces et +	7,7 €
				Tous type de bien	7,8 €

Maureillas-las-Illas : les prix de l'immobilier en détail

Tous types de biens confondus, l'estimation du prix m² moyen est de 1 964 €.

Prix m2 appartement	Prix m2 maison
S'il est de 1 618 € en moyenne, le prix du m ² à Maureillas-las-Illas peut valoir entre 851 € et 2 344 € selon les zones.	En ce qui concerne les maisons, le prix m ² moyen est bien plus élevé : à 2 008 € en moyenne (avec une fourchette allant de 1 057 € à 2 909 €), cela fait un écart de +24,1 % par rapport aux appartements.

Maureillas-las-Illas (66480) : Informations locales

Population	Maureillas-las-Illas
Population	2 672 habitants
Croissance démographique (2006-2011)	+5,0 %
Age médian	48 ans
- Part des moins de 25 ans	26,1 %
- Part des plus de 25 ans	73,9 %
Densité de la population (nombre d'habitants au km ²)	63 hab. / km ²
Superficie (en km ²)	42,6 km ²
Logement	Maureillas-las-Illas
Nombre total de logements	1 577 logements
- Part des résidences principales	76,1 %
- Part des résidences secondaires	14,8 %
- Part des logements vacants	9,1 %
Part des logement sociaux / HLM	1,6 %
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	76,3 %
Part des ménages locataires de leur résidence principale	21,2 %
Part des résidences principales 1 pièce	1,2 %
Part des résidences principales 2 pièces	5,2 %
Part des résidences principales 3 pièces	23,5 %
Part des résidences principales 4 pièces	33,2 %
Part des résidences principales 5 pièces ou plus	36,9 %
Revenus - Emploi - Chômage	Maureillas-las-Illas
Revenu annuel médian par ménage	27 024 €
Taux d'activité des 15 à 64 ans	66,3 %
Taux de chômage des 15 à 64 ans	16,0 %

Le marché immobilier à Reynès (66400)

Prix de l'immobilier à la vente				Prix de l'immobilier à la location	
Prix immobilier	Prix m² bas	Prix m² moyen	Prix m² haut	Type d'appartement	Loyer mensuel moyen / m²
Prix m ² appartement	910 €	1 701 €	2 053 €	Studio	12,8 €
Prix m ² maison	1 205 €	2 253 €	2 719 €	2 pièces	10,3 €
Loyer mensuel / m2	5,1 €	6,8 €	8,1 €	3 pièces	8,0 €
Source: Estimations de prix MeilleursAgents au 1 décembre 2015. Prix exprimés en net vendeur.				4 pièces et +	7,4 €
				Tous type de bien	6,8 €

Reynès : les prix de l'immobilier en détail

Tous types de biens confondus, l'estimation du prix m² moyen à Reynès au 1 décembre 2015 est de 2 141 €.

Prix m2 appartement S'il cote 1 701 € en moyenne, le prix du m ² à Reynès peut valoir entre 910 € et 2 053 € selon les immeubles	Prix m2 maison En ce qui concerne les maisons, le prix m2 moyen est bien plus élevé : à 2 253 € en moyenne (avec une fourchette allant de 1 205 € à 2 719 €), cela fait un écart de +32,5 % par rapport aux appartements.
---	---

Reynès (66400) : Informations locales

Population	Reynès
Population	1 194 habitants
Croissance démographique (2006-2011)	-5,7 %
Age médian	49 ans
- Part des moins de 25 ans	22,1 %
- Part des plus de 25 ans	77,9 %
Densité de la population (nombre d'habitants au km ²)	43 hab. / km ²
Superficie (en km ²)	27,7 km ²
Logement	Reynès
Nombre total de logements	718 logements
- Part des résidences principales	76,1 %
- Part des résidences secondaires	18,4 %
- Part des logements vacants	5,5 %
Part des logement sociaux / HLM	0,3 %
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	73,7 %
Part des ménages locataires de leur résidence principale	22,0 %
Part des résidences principales 1 pièce	1,3 %
Part des résidences principales 2 pièces	6,3 %
Part des résidences principales 3 pièces	20,7 %
Part des résidences principales 4 pièces	35,7 %
Part des résidences principales 5 pièces ou plus	36,0 %
Revenus - Emploi - Chômage	Reynès
Revenu annuel médian par ménage	29 351 €
Taux d'activité des 15 à 64 ans	66,7 %
Taux de chômage des 15 à 64 ans	12,7 %

Le marché immobilier à Amélie-les-Bains-Palalda (66110)

Prix de l'immobilier à la vente				Prix de l'immobilier à la location	
Prix immobilier	Prix m ² bas	Prix m ² moyen	Prix m ² haut	Type d'appartement	Loyer mensuel moyen / m ²
Prix m ² appartement	916 €	1 569 €	2 178 €	Studio	11,7 €
Prix m ² maison	1 106 €	1 895 €	2 631 €	2 pièces	8,4 €
Loyer mensuel / m ²	6,1 €	8,1 €	9,7 €	3 pièces	7,7 €
				4 pièces et +	7,4 €
				Tous type de bien	8,1 €

Source: Estimations de prix MeilleursAgents au 1 décembre 2015. Prix exprimés en net vendeur.

Amélie-les-Bains-Palalda : les prix de l'immobilier en détail

Au 1 décembre 2015, l'estimation du prix moyen du m² à Amélie-les-Bains-Palalda est de 1 627 €, tous types de biens confondus.

<p>Prix m² appartement Si le prix du m² à Amélie-les-Bains-Palalda cote 1 569 € en moyenne, il peut varier entre 916 € et 2 178 € en fonction des quartiers.</p>	<p>Prix m² maison Quant aux maisons, le prix moyen du mètre carré est nettement plus cher : à 1 895 € en moyenne (avec une fourchette variant entre 1 106 € et 2 631 €), cela fait un écart de +20,8 % par rapport aux appartements.</p>
--	--

Amélie-les-Bains-Palalda (66110) : Informations locales

Population	Amélie-les-Bains-Palalda
Population	3 688 habitants
Croissance démographique (2006-2011)	+0,9 %
Age médian	56 ans
- Part des moins de 25 ans	18,1 %
- Part des plus de 25 ans	81,9 %
Densité de la population (nombre d'habitants au km ²)	125 hab. / km ²
Superficie (en km ²)	29,4 km ²
Logement	Amélie-les-Bains-Palalda
Nombre total de logements	5 196 logements
- Part des résidences principales	39,7 %
- Part des résidences secondaires	54,5 %
- Part des logements vacants	5,8 %
Part des logement sociaux / HLM	2,3 %
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	51,3 %
Part des ménages locataires de leur résidence principale	45,4 %
Part des résidences principales 1 pièce	10,8 %
Part des résidences principales 2 pièces	22,1 %
Part des résidences principales 3 pièces	31,1 %
Part des résidences principales 4 pièces	19,0 %
Part des résidences principales 5 pièces ou plus	17,0 %
Revenus - Emploi - Chômage	Amélie-les-Bains-Palalda
Revenu annuel médian par ménage	18 709 €
Taux d'activité des 15 à 64 ans	63,4 %
Taux de chômage des 15 à 64 ans	23,8 %

Le marché immobilier à Arles-sur-Tech (66150)

Prix de l'immobilier à la vente				Prix de l'immobilier à la location	
Prix immobilier	Prix m ² bas	Prix m ² moyen	Prix m ² haut	Type d'appartement	Loyer mensuel moyen / m ²
Prix m ² appartement	713 €	1 569 €	1 856 €	Studio	12,8 €
Prix m ² maison	792 €	1 568 €	2 062 €	2 pièces	8,7 €
Loyer mensuel / m2	5,5 €	7,3 €	8,8 €	3 pièces	7,8 €
Source: Estimations de prix MeilleursAgents au 1 décembre 2015. Prix exprimés en net vendeur.				4 pièces et +	7,1 €
				Tous type de bien	7,3 €

Arles-sur-Tech : les prix de l'immobilier en détail

Au 1 décembre 2015, l'estimation du prix m² moyen à Arles-sur-Tech est de 1 521 €, tous types de biens confondus.

Prix m2 appartement	Prix m2 maison
Si le prix du m ² à Arles-sur-Tech cote 1 411 € en moyenne, il peut valoir entre 713 € et 1 856 € selon les zones.	Le prix du m2 pour les maisons est quant à lui plus élevé, puisqu'il est estimé à 1 568 € en moyenne (soit +11,1 % par rapport aux appartements) ; il peut néanmoins varier entre 792 € et 2 062 € selon les rues et le standing de la maison.

Arles-sur-Tech (66150) : Informations locales

Population	Arles-sur-Tech
Population	2 700 habitants
Croissance démographique (2006-2011)	-0,7 %
Age médian	51 ans
- Part des moins de 25 ans	23,6 %
- Part des plus de 25 ans	76,4 %
Densité de la population (nombre d'habitants au km ²)	95 hab. / km ²
Superficie (en km ²)	28,4 km ²
Logement	Arles-sur-Tech
Nombre total de logements	1 670 logements
- Part des résidences principales	73,2 %
- Part des résidences secondaires	9,7 %
- Part des logements vacants	17,1 %
Part des logement sociaux / HLM	2,1 %
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	67,9 %
Part des ménages locataires de leur résidence principale	28,7 %
Part des résidences principales 1 pièce	0,8 %
Part des résidences principales 2 pièces	8,1 %
Part des résidences principales 3 pièces	23,7 %
Part des résidences principales 4 pièces	32,9 %
Part des résidences principales 5 pièces ou plus	34,4 %
Revenus - Emploi - Chômage	Arles-sur-Tech
Revenu annuel médian par ménage	22 781 €
Taux d'activité des 15 à 64 ans	67,5 %
Taux de chômage des 15 à 64 ans	16,3 %

ANNEXE 3 : Types d'ERP en fonction de la nature de leur exploitation

Types d'ERP en fonction de la nature de leur exploitation				
Nature de l'exploitation	Type	Seuils d'assujettissement de la 5e catégorie		
		Ensemble des niveaux	En sous-sol	En étages
Structure d'accueil pour personnes âgées	J	25 résidents (100 en effectif total)	X	X
Structure d'accueil personnes handicapées	J	20 résidents (100 en effectif total)	X	X
Salle d'audition, de conférence, multimédia Salle de réunion, de quartier, réservée aux associations	L	200	100	X
Salle de spectacle (y compris cirque non forain) ou de cabaret Salle de projection, multimédia Salle polyvalente à dominante sportive de plus de 1 200 m ² ou d'une hauteur sous plafond de moins de 6,50 m	L	50	20	X
Magasin de vente et centre commercial	M	200	100	100
Restaurant et débit de boisson	N	200	100	200
Hôtel, pension de famille, résidence de tourisme	O	100	X	X
Salles de danse et salle de jeux	P	120	20	100
Établissement d'enseignement et de formation Internat des établissements de l'enseignement primaire et secondaire Centre de vacance et centre de loisirs (sans hébergement)	R	200	100	100
Crèche, école maternelle, halte-garderie, jardin d'enfants	R	100	interdit	20 (si un seul niveau situé en étage)
Bibliothèque et centre de documentation	S	200	100	100
Salle d'exposition	T	200	100	100
Établissement de santé public ou privé, clinique, hôpital, pouponnière, établissement de cure thermale	U	sans hébergement : 100 avec hébergement : 20	X	X

Types d'ERP en fonction de la nature de leur exploitation				
Nature de l'exploitation	Type	Seuils d'assujettissement de la 5e catégorie		
Lieu de culte	V	300	100	200
Administration, banque, bureau (sauf si le professionnel ne reçoit pas de clientèle dans son bureau)	W	200	100	100
Établissement sportif clos et couvert, salle omnisports, patinoire, manège, piscine couverte, transformable ou mixte Salle polyvalente sportive de moins de 1 200 m ² ou d'une hauteur sous plafond de plus de 6,50 m	X	200	100	100
Musée	Y	200		
Établissement de plein air	PA	300		
Chapiteau, tente et structure	CTS	x		
Structure gonflable	SG	x		
Parcs de stationnement couvert	PS	x		
Gare (pour sa partie accessible au public)	GA	x		
Hôtel-restaurant d'altitude	OA	20		
Établissement flottant	EF	x		
Refuge de montagne	REF	x		
Établissement pénitentiaire				

Exemples de calcul :

- une structure d'accueil pour personnes âgées est classée en catégorie 5 si elle accueille moins de 25 résidents, et en catégorie 4 si elle accueille entre 25 et 300 résidents,
- un magasin de 100 m² en rez-de-chaussée d'une capacité d'accueil de moins de 200 personnes est classé en catégorie 5 s'il est indépendant (devanture donnant sur une rue).
-

Les espaces non clos par une enceinte ou non couverts (parking non couvert, station-service hors magasin de vente, etc.) ou les logements (bâtiments à usage exclusif d'habitation) ne sont pas considérés comme des ERP.

Textes de référence :

- Code de la construction et de l'habitation : articles R*123-2 à R*123-17
- Arrêté du 25 juin 1980 sur les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP)

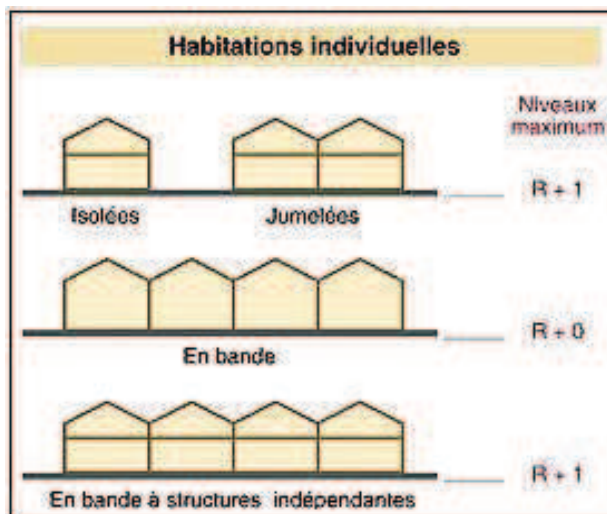
ANNEXE 4 : Classification des bâtiments d'habitation

1° Première famille:

Elle comprend :

- Habitations individuelles isolées ou jumelées à un étage sur rez-de-chaussée, au plus.
- Habitations individuelles à rez-de-chaussée groupées en bande.

Toutefois, sont également classées en première famille les habitations individuelles à un étage sur rez-de-chaussée, groupées en bande, lorsque les structures de chaque habitation, concourant à la stabilité du bâtiment, sont indépendantes de celles de l'habitation contiguë.



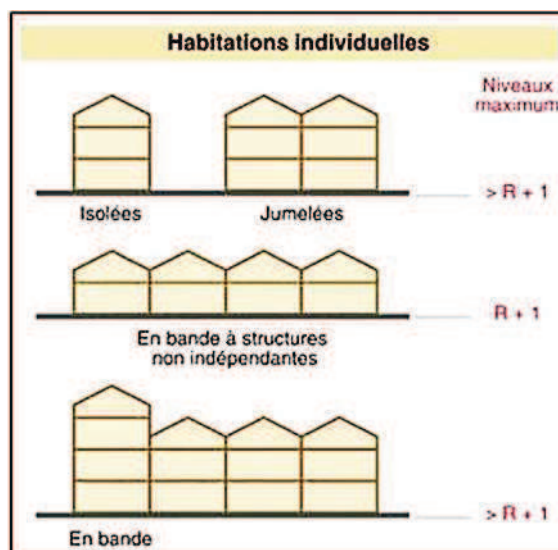
Source Image:

<http://www.ideal-incendie.net/dasm/reglementation/regle/bat.htm>

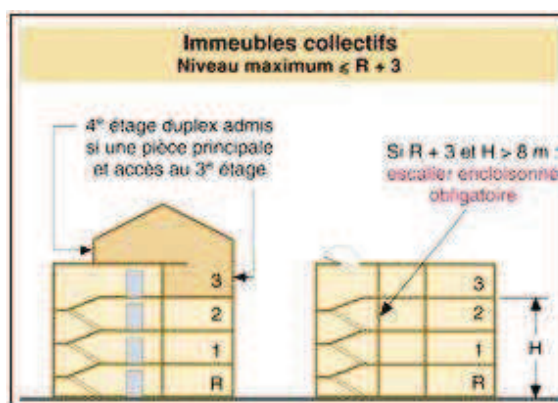
2° Deuxième famille :

Elle comprend :

- Habitations individuelles isolées ou jumelées de plus d'un étage sur rez-de-chaussée.
- Habitations individuelles à un étage sur rez-de-chaussée seulement, groupées en bande, lorsque les structures de chaque habitation, concourant à la stabilité du bâtiment, ne sont pas indépendantes des structures de l'habitation contiguë.
- Habitations individuelles de plus d'un étage sur rez-de-chaussée groupées en bande.



- Habitations collectives comportant au plus trois étages sur rez-de-chaussée.



Source Images:

<http://www.ideal-incendie.net/dasm/reglementation/regle/bat.htm>

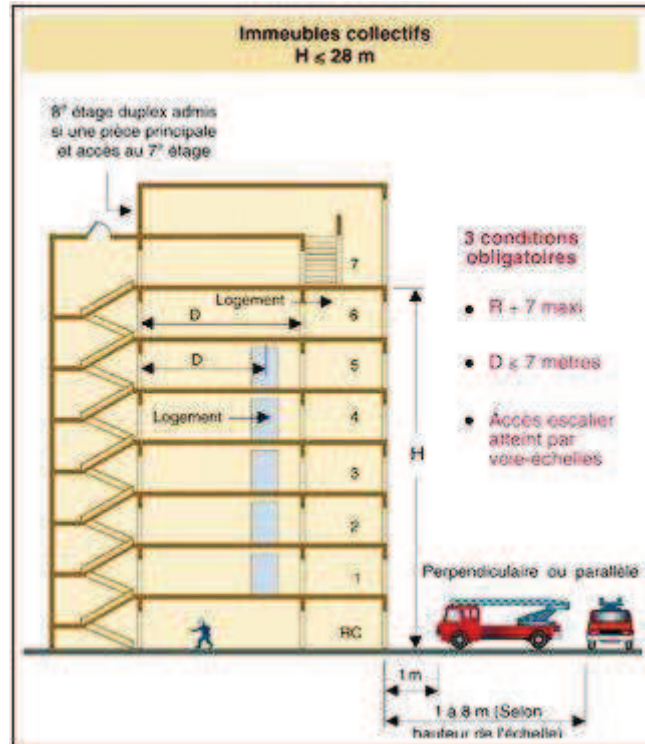
3° Troisième famille :

Elle comprend les habitations dont le plancher bas, du logement le plus haut, est situé à 28 mètres au plus au-dessus du sol utilement accessible, aux engins de secours et de lutte contre l'incendie. Cette Troisième est divisée en deux sous-familles :

La Troisième famille A :

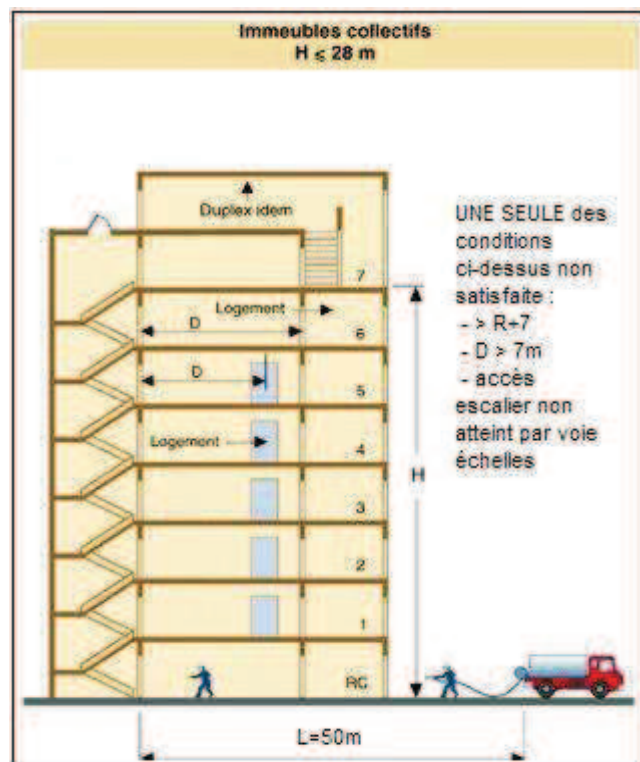
qui comprend les habitations répondant à l'ensemble des prescriptions suivantes :

- Comporter au plus sept étages sur rez-de-chaussée.
- Comporter des circulations horizontales de manière à ce que la distance, entre la porte palière de logement la plus éloignée et l'accès de l'escalier, soit au plus égale à sept mètres.
- Être implantées de telle sorte qu'au rez-de-chaussée les accès aux escaliers soient atteints par la voie.



La Troisième famille B :

qui comprend les habitations ne satisfaisant pas les prescriptions de la Troisième famille A. Ces habitations doivent être implantées de telle sorte que les accès aux escaliers soient situés à moins de 50 mètres d'une voie ouverte à la circulation.



Source Images :

<http://www.ideal-incendie.net/dasm/reglementation/regle/bat.htm>

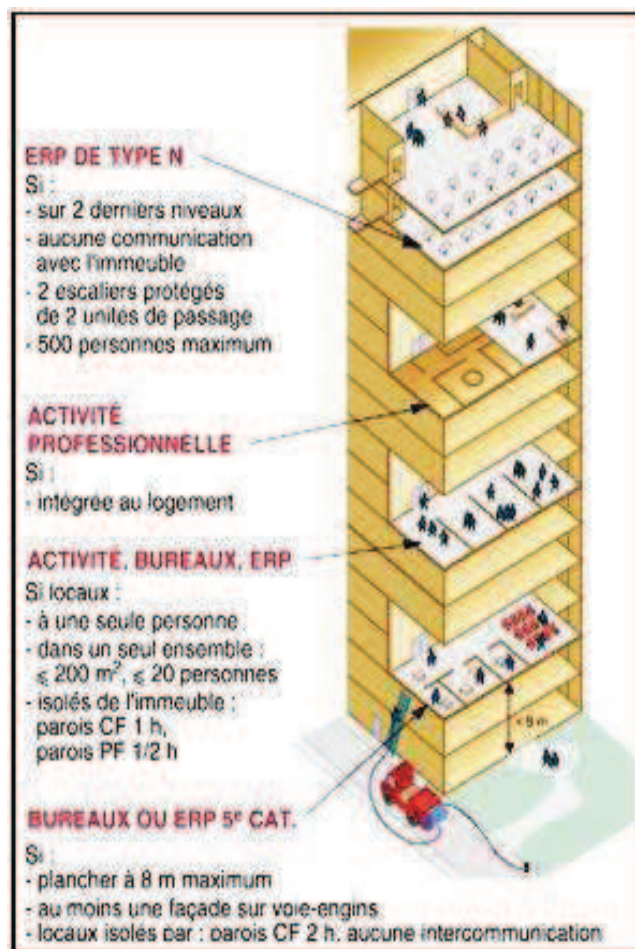
4° La Quatrième famille :

Cette famille comprend les habitations dont le plancher bas, du logement le plus haut, est situé à plus de 28 mètres et à 50 mètres au plus au-dessus du niveau du sol utilement accessible, aux engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Si l'immeuble dépasse les 50 mètres, il est rangé dans la catégorie des Immeubles de Grande Hauteur.

Comme pour la Troisième famille B, ces habitations doivent être implantées de telle sorte que les accès aux escaliers soient situés à moins de 50 mètres d'une voie ouverte à la circulation.

Lorsque l'immeuble de la quatrième famille doit contenir des locaux à usage autre que d'habitation, cet immeuble doit être rangé dans la catégorie des Immeubles de Grande Hauteur. Toutefois, l'immeuble demeure en quatrième famille lorsque les locaux contenus répondent à l'une des conditions définies par le dessin qui suit :



Source Image :

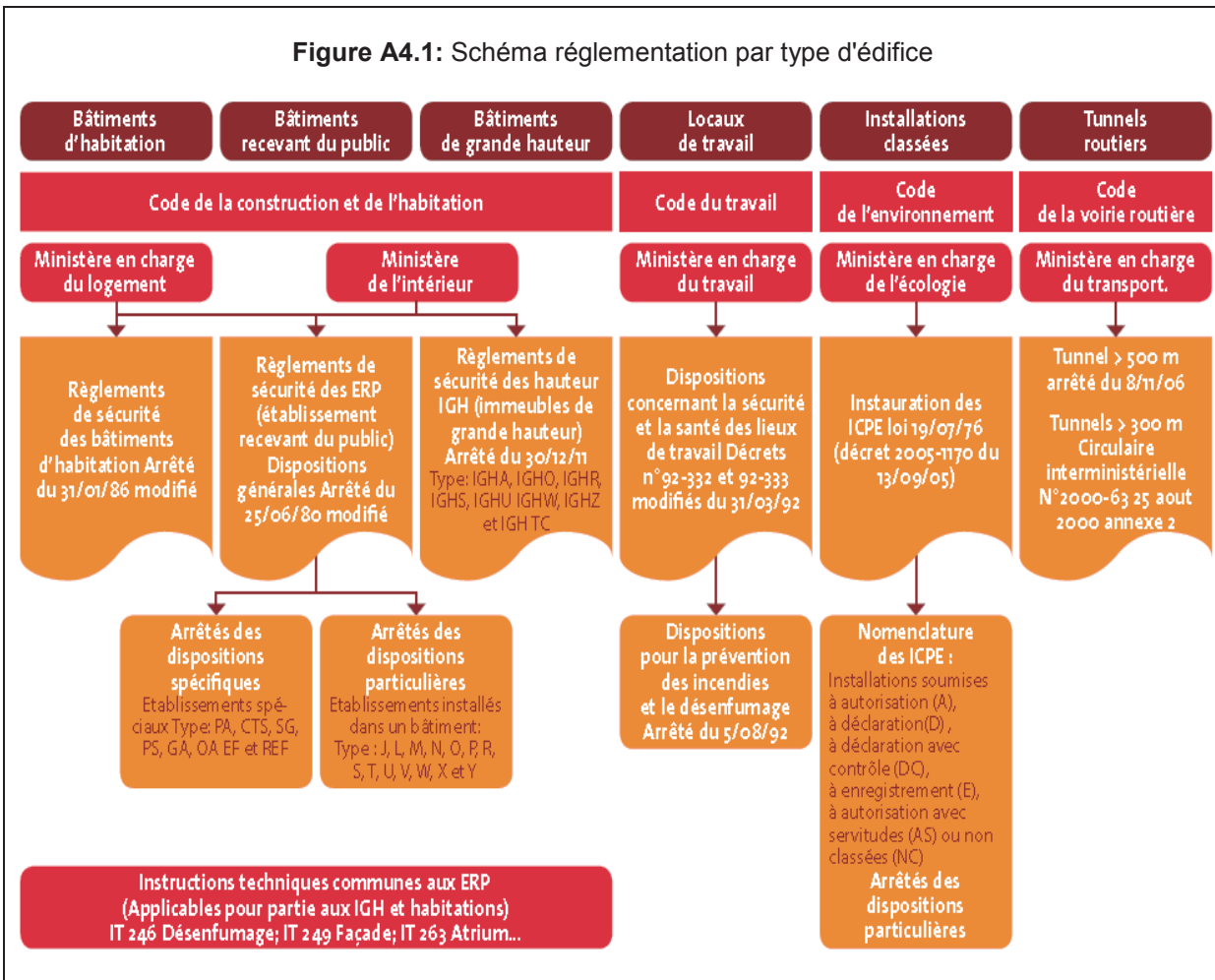
<http://www.ideal-incendie.net/dasm/reglementation/regle/bat.htm>

Contrairement aux ERP et IGH, les bâtiments d'habitation ne sont pas soumis ni à un contrôle périodique, ni à la présence d'un service de sécurité. Les prescripteurs demandent donc aux propriétaires de veiller à ce que les transformations apportées aux bâtiments ne diminuent pas le niveau de sécurité et imposent l'entretien et la vérification des équipements concourant à la sécurité.

Réglementation sécurité incendie à appliquer par type de bâtiment :

Selon le type de bâtiment considéré, les textes réglementaires peuvent différer. Le schéma ci-dessous synthétise les réglementations en vigueur pour chaque type de bâtiment (habitation, ERP, IGH*). Voir **figure A4.1**

Figure A4.1: Schéma réglementation par type d'édifice



Source : <https://www.isoover.fr>

ANNEXE 5 : Tableau détaillé des diagnostics immobiliers

NATURE	DOCUMENT A FOURNIR	IMMEUBLES CONCERNES	DUREE DE VALIDITE	SANCTION	ACTE	Réf. LEGISLATIVE
PERFORMANCE ENERGETIQUE	DPE (<i>Diagnostic de performance énergétique</i>)	Tous les logements occupés 4 mois par an minimum	10 ans	Aucune - Document a simple valeur informative	Vente Location depuis le 01/07/07	Directive 2002/91/CE du 16/12/02. Loi n°2004-1343 du 09/12/04 et loi du 13/07/05. Ordonnance n°2005-655 du 08/06/05. Décret n°2006-1147. Arrêtés du 15/09/07.
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	ERNT (<i>Etat des risques naturels et technologiques</i>)	Logements situés en zone à risque définie par la préfecture	6 mois	Résolution de la vente ou diminution du prix de vente ou du loyer	Vente Location depuis le 01/06/06	Loi du 30/07/03 du Code de l'environnement. Articles L125-1 et R125-26. Arrêté du 13/10/05.
AMIANTE	Constat ou DTA (<i>Dossier technique amiante</i>) pour les parties communes des lots de copropriété	Toutes les constructions dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997.	Illimitée	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés	Vente	Articles R1334-14 à R1334-29 du code de la santé publique. Décret 2001-840 du 13/09/01. Arrêté du 28/11/97. Arrêté du 15/01/98. Arrêté du 24/12/01. Arrêté du 02/01/02. Arrêté du 22/08/02. Circulaire n°98-589 du 25/09/98.
PLOMB DANS LES PEINTURES	CREP (<i>Constat des risques d'exposition au plomb</i>)	Logements construits avant le 01/01/1949	1 an si présence de plomb, illimitée si absence de plomb 6 ans en cas de location	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés pour le vendeur et des sanctions pénales et civiles pour le bailleur.	Vente Location depuis le 12/08/08	Décret n°99-493 du 09/06/99 relatif aux mesures d'urgence contre le saturnisme prévues aux articles L32-1 à L32-4 du code de la santé publique et modifiant le code de la santé publique. Décret n°99-484 du 09/06/99 relatif aux mesures d'urgence contre le saturnisme prévu à l'article L32-5 du code de la santé publique. Arrêté du 25 avril 06 au CRPE.
TERMITES	Etat relatif à la présence de termites	Immeubles situés en zones définies par la préfecture	6 mois	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés	Vente	Articles L133-1 à L133-6 et articles R133-1 à R133-8 du code de la construction et de l'habitation.
GAZ	Etat de l'installation intérieure de gaz	Installation de plus de 15 ans	3 ans	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés	Vente	Décret n°2006-1147 du 14/09/06. Arrêté du 06/04/07.

ELECTRICITE	Etat de l'installation électrique	Installation de plus de 15 ans	3 ans	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés	Vente	Articles L134-7, articles L271-4 à L271-6 et articles R271-1 à R271-5 du code de la construction et de l'habitation. Décret 2008-384 du 22/04/08. Décret 2008-1174 du 13/11/08. Arrêté du 08/07/08.
MESURAGE (LOI CARREZ)	Attestation de superficie	Lots de copropriété	Illimitée, sauf changement de consistance du logement	Diminution du prix si erreur > 5 %	Vente	Article 46 loi 65-557 du 10/07/65. Loi n°96-1107 du 18/07/96. Décret 97-532 du 23/05/97.
DIAGNOSTIC IMMOBILIER	DTI (<i>Diagnostic technique immobilier</i>)	Mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de 15 ans)			Vente	Loi SRU du 21/11/00
LOGEMENT DECENT	Diagnostic Immobilier logement décent	Tous les logements	Selon évolution du bien	Mise en responsabilités civile ou pénale (mise en danger de la santé d'autrui) du propriétaire bailleur et/ou de son mandataire	Vente Location	Loi 2000-1208 du 13/12/00. Décret 2002-120 du 30/01/02.
ASSAINISSEMENT AUTONOME	Diagnostic Immobilier assainissement autonome	Logement non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	8 ans (décret en attente)	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés	Vente à partir du 01/01/2013	Articles L133-11-1 et L1331-1-1 du code de la santé publique. Article L2224-8 du code général des collectivités territoriales. Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à R271-5 du code de la construction et de l'habitation.
CONSTAT DE ROBIEN	Diagnostic Immobilier De Robien	Logement ancien destiné à être loué			Location	Loi 2003-590 du 02/07/03 (art 91). Décret 2003-1219 et Arrêté du 19/12/03

Source : <http://www.immobilier.notaires.fr/jahia/Jahia/DiagnosticImmobilier>

ANNEXE 6 : Textes de références

Documents parus au Journal Officiel et en accès libre

Décrets en Conseil d'Etat – RT 2012 et attestations de prise en compte de la réglementation thermique:

- **Décret n° 2010-1269 du 26 octobre 2010** relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions
- **Décret n° 2011-544 du 18 mai 2011** relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments
- **Décret n° 2012-1530 du 28 décembre 2012** relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions de bâtiments

Arrêtés «exigences» de la RT 2012:

- Arrêté du 11 décembre 2014 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique applicables aux bâtiments nouveaux et aux parties nouvelles de bâtiment de petite surface et diverses simplifications.
- Arrêté du 19 décembre 2014 modifiant les modalités de validation d'une démarche qualité pour le contrôle de l'étanchéité à l'air par un constructeur de maisons individuelles ou de logements collectifs et relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique applicables aux bâtiments collectifs nouveaux et aux parties nouvelles de bâtiment collectif.
- Arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments.
- Arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments (**rectificatif**).
- Arrêté du 28 décembre 2012 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments autres que ceux concernés par l'article 2 du décret du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions.
- Arrêté du 28 décembre 2012 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments autres que ceux concernés par l'article 2 du décret du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions (**rectificatif**).

Arrêtés « méthode » de la RT 2012

- Arrêté du 30 avril 2013 portant approbation de la méthode de calcul Th-BCE 2012 prévue aux articles 4, 5 et 6 de l'arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments.
Arrêté du 30 avril 2013 et son annexe

Règles Th-Bat notifiées

Vu la directive 98/34/CE du 22 juin 1998 prévoyant une procédure d'information dans le domaine des normes et réglementations techniques:

- Date de notification : 27/01/2014
 - Numéro de Notification : 2014/52/F
 - Fin de la période de statu quo : 28/04/2014
 - Date de publication : 26/02/2015
- Les règles Th-U ont pour objet la détermination des caractéristiques thermiques utiles des éléments de construction, c'est à dire les caractéristiques représentatives du comportement de ces éléments (matériaux, produits, procédés) dans l'ouvrage. Les caractéristiques thermiques utiles servent comme données d'entrée au calcul des transferts de chaleur par transmission à travers l'enveloppe, notamment pour l'application des réglementations thermiques en vigueur.

Arrêté attestations de prise en compte de la réglementation thermique

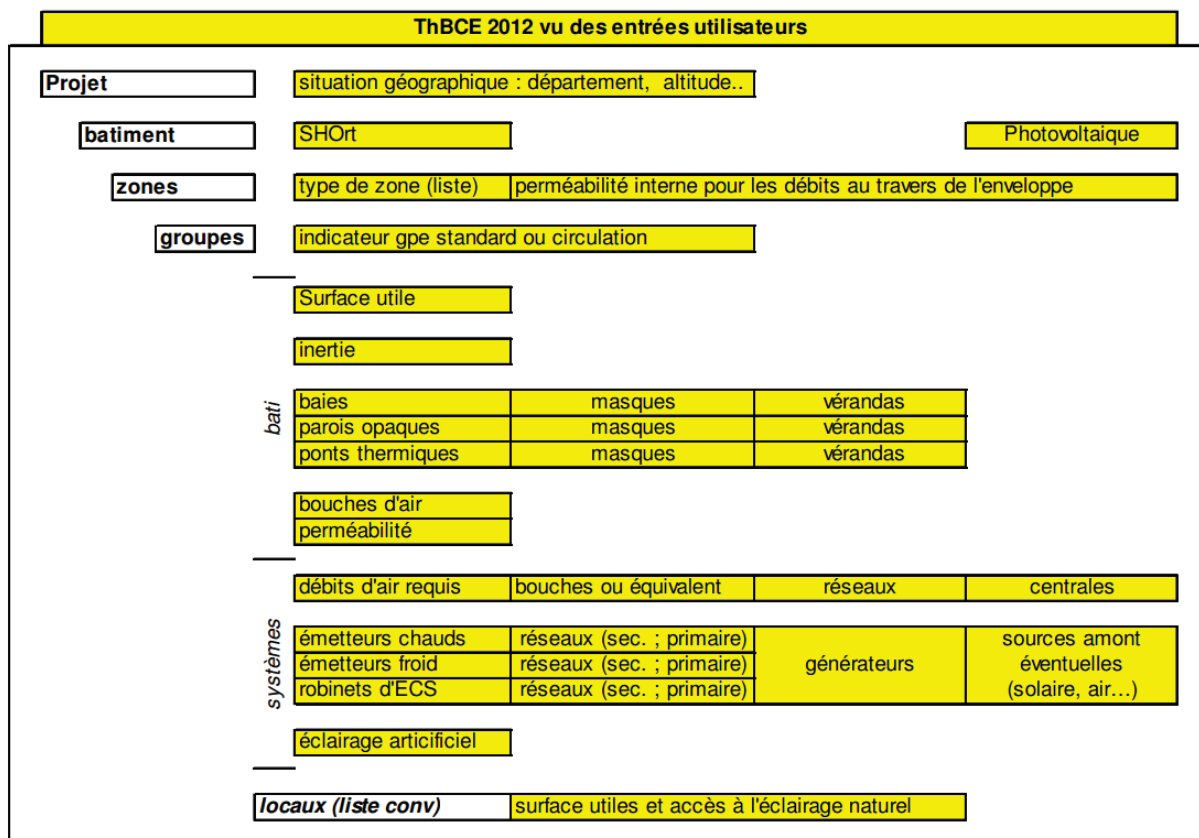
- Arrêté du 11 octobre 2011 relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments.

ANNEXE 7 : Méthode de calcul Th-BCE 2012

La méthode de calcul Th-B-C-E 2012 a pour objet le calcul réglementaire des coefficients Bbio, Cep et Tic. Elle n'a pas pour vocation de faire un calcul de consommation réelle compte tenu des conventions retenues.

Cette méthode de calcul utilise comme données d'entrée tous les éléments descriptifs du bâtiment et de ses équipements qui sont définis de façon opposable.

Le schéma global de structuration des données d'entrée de la méthode est le suivant :



Ces données d'entrée des éléments descriptifs du bâtiment et de ses équipements sont constituées de deux types de paramètres différents:

- Des paramètres dits intrinsèques qui correspondent aux caractéristiques propres du composant,
- Des paramètres dits d'intégration correspondants à la mise en œuvre dans le projet étudié.

Par exemple, le **coefficient U** d'une baie est un paramètre intrinsèque alors que son orientation est un paramètre d'intégration.

Les éléments apportés après la réception du bâtiment ainsi que les paramètres indépendants du bâtiment intervenant dans la méthode de calcul sont définis de façon conventionnelle.

Le **coefficient Bbio** exprimé en points caractérise l'efficacité énergétique du bâti. Il permet d'apprécier celui-ci par rapport aux besoins de chauffage, de refroidissement et de

consommations futures d'éclairage artificiel. Il s'appuie sur la valorisation des éléments suivants:

- La conception architecturale du bâti (implantation, forme, aires et orientation des baies, accès à l'éclairage naturel des locaux ...),
- Les caractéristiques de l'enveloppe en termes d'isolation, de transmission solaire, de transmission lumineuse, d'ouverture des baies et d'étanchéité à l'air,
- Les caractéristiques d'inertie du bâti.

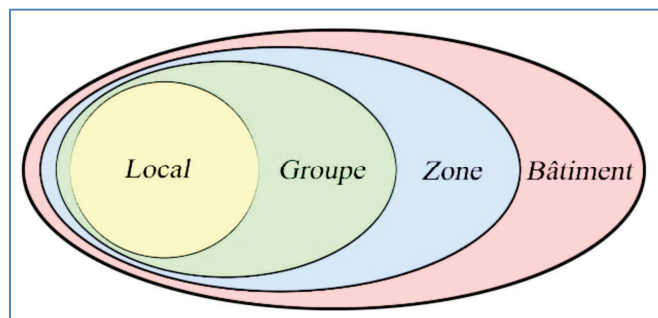
Le **coefficient Cep** exprimé en kWh/(m².SHONRT) d'énergie primaire représente les consommations d'énergie de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire, d'auxiliaires et d'éclairage des bâtiments. Ce coefficient Cep ajoute au coefficient Bbio l'impact des systèmes énergétiques suivants:

- Systèmes de chauffage et de refroidissement, y compris les auxiliaires,
- Systèmes d'eau chaude sanitaire y compris les auxiliaires,
- Auxiliaires de ventilation (l'impact des débits d'air étant pris en compte dans les consommations des systèmes de chauffage et de refroidissement).
- Systèmes d'éclairage,
- Systèmes de production locale d'énergie, y compris les auxiliaires.

Le **coefficient Tic** exprimé en °C est la température opérative (correspondant à la sensation de l'occupant) maximale horaire calculée en période d'occupation pour un jour chaud d'été conventionnel, associée à une séquence chaude représentative.

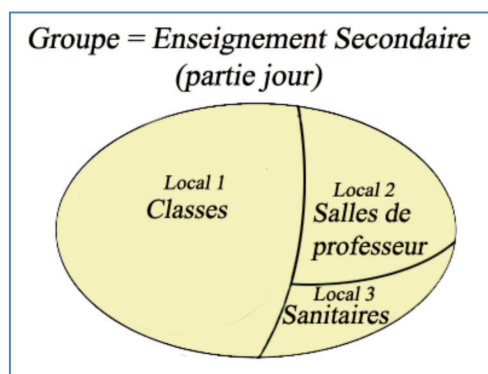
Un **bâtiment** est décrit dans cette méthode de calcul suivant quatre niveaux :

- 1) le niveau « Bâtiment »,
- 2) le niveau « Zone »,
- 3) le niveau « Groupe »,
- 4) le niveau « Local ».



La méthode Th-BCE prévoit ensuite différents **types de locaux** par usage de groupe.

Il est par exemple prévu des locaux «Salle des professeurs», «Enseignement informatique» et «Classes» pour l'usage «Enseignement Secondaire (Partie jour)».



Il est ensuite possible de décrire la répartition surfacique des locaux au sein d'un groupe grâce aux coefficients Ratels

L'ensemble des locaux par usage ainsi que les Ratels utilisés par défaut dans le calcul réglementaire sont présentés ci-dessus.

El producto inmobiliario y su tipología, la compraventa y normativa de aplicación en cuanto a construcción, mantenimiento y desarrollo medioambiental.

Tableau des Ratel par défaut (ratio surface utile du local/surface utile du groupe)

Usage du groupe	locaux spécifiques correspondant à l'usage du groupe		locaux associés						Total
			Circulation - accueil	Sanitaires collectifs-vestiaires	Douches collectives	Bureau standard	Salle de réunion	Locaux de services	
Habitation	Logement	0.90	0.10						1.00
Bureaux	Bureau standard	0.60	0.267	0.033			0.10		1.00
Commerce	Magasin de vente (inf. à 30 m ²)	0.40	0.28	0.01	0.01			0.05	1.00
	Locaux de vente (sup à 30 m ²)	0.25							
Crèche-Garderie	Salle de jeux	0.30	0.15	0.10		0.15	0.10		1.00
	Salle de repos	0.20							
Enseignement primaire	Classes	0.55	0.10	0.05		0.10	0.05		1.00
	Salle de repos	0.15							
Enseignement secondaire (partie jour)	Classes	0.25	0.20	0.05		0.10	0.10		1.00
	Salle de conférence	0.15							
	Centre de documentation	0.05							
	Salle des professeurs	0.05							
Enseignement secondaire (partie nuit)	Chambre sans cuisine ni salle d'eau	0.60	0.20	0.10	0.10				1.00
	Classes	0.35							
Enseignement Université	Classes	0.35	0.20	0.05		0.10	0.05		1.00
	Salle de conférence	0.15							
	Centre de documentation	0.05							
	Enseignement informatique	0.05							
EPAH - EPAHD	Chambre sans cuisine avec salle d'eau	0.50	0.20	0.10	0.10	0.10			1.00
Etablissement sportif (tout type)	Salle de sport	0.75	0.05	0.10	0.10				1.00
Hébergement occupation continue (Foyer JT)	Chambre sans cuisine avec salle d'eau	0.50	0.15	0.05	0.05	0.05	0.10		1.00
	foyer	0.10							
Hébergement résidence étudiante (Cité U)	Chambre sans cuisine avec salle d'eau	0.60	0.15	0.10	0.10	0.05			1.00
	Salle d'attente et consultation	0.25							
Etablissement de santé (partie jour)	Aire de production	0.05	0.25	0.05	0.05	0.20	0.15		1.00
	Chambre sans cuisine avec salle d'eau	0.20							
Etablissement de santé (partie nuit)	Locaux soins et offices	0.20	0.15	0.05	0.05	0.15			1.00
	Salle d'attente et consultation	0.15							
	Aire de production	0.05							
	Chambre sans cuisine avec salle d'eau	0.20							
Hotel 0, 1* et 2* (partie jour)	Salle petits dejeuners	0.402	0.431	0.051		0.116			1.00
Hotel 3, 4* et 5* (partie jour)	Salle petite dejeuners	0.170	0.173	0.037		0.105	0.428		1.00
	Bar	0.087							
Hotel (partie nuit)	Chambre sans cuisine ni salle d'eau	0.728	0.233	0.006				0.032	1.00
Industrie - artisanat (tous horaires)	Aire de production	0.60	0.10	0.05	0.05	0.10		0.10	1.00
	Salle restauration	0.70							
Restaurant (tous types)	Cuisines	0.20						0.10	1.00
	Salle d'audience correctionnelle	0.10							
Tribunal - palais de justice	Salle d'audience civil	0.10	0.10	0.00		0.60		0.10	1.10
	Salle des pas perdus	0.10							
	Halte gardée	0.00							
	Salle d'attente et consultation	0.10							
Aerogare	Zone voyageur	0.42	0.179	0.105		0.143			1.00
	Commerce	0.109							
	Inspection filtrage	0.043							

Ces valeurs sont modifiables, via les logiciels d'application éditeurs, afin de faire correspondre les hypothèses du calcul réglementaire et la situation de son bâtiment.

La liste des usages définis dans le champs d'application de la RT2012 n'est pas exhaustive.

Certains usages de bâtiments ou de parties de bâtiment ne sont ainsi pas retranscrits explicitement dans la méthode Th-BCE mais doivent être rattachés à un **usage de groupe** RT ou à un type de local grâce au tableau suivant :

Destination	Usage de Groupe	Type de Local
Maison témoin	Maison individuelle	
Habitat de loisir occupé de manière saisonnière, gîte individuel	Maison individuelle	
Banques, Assurances	Bureaux	"Circulation Accueil" pour traiter l'espace commercial
Centre administratif, mairie,	Bureaux	
Bureaux/commerces avec guichets pouvant accueillir du public	Bureaux	"Circulation Accueil" pour traiter l'espace commercial
Bâtiment constitué d'un poste de garde	<i>Locaux chauffés à plus de 12°C :</i> Bureaux	
	<i>Autres locaux :</i> Hors RT 2012	
Call-center – Data center	<i>Partie bureaux :</i> Bureaux	
	<i>Partie process :</i> Hors RT 2012	
Casernes de pompiers, gendarmerie, commissariat	<i>Partie jour :</i> Bureaux	
	<i>Partie nuit :</i> Logement collectif d'habitation	
Logements de fonction dans un bâtiment autre que d'habitation	Logement collectif d'habitation	
Résidence service pour étudiant	<i>Avec cuisine privative ou kitchenette :</i> Bâtiment collectif d'habitation	
	<i>Sans cuisine privative :</i> Foyer jeunes travailleurs	
Foyer logement pour personnes âgées	<i>Avec cuisine privative ou kitchenette :</i> Bâtiment collectif d'habitation	
	<i>Sans cuisine privative :</i> EHPA et EHPAD	
Foyer logement pour personnes handicapés	<i>Avec cuisine privative ou kitchenette :</i> Bâtiment collectif d'habitation	
	<i>Sans cuisine privative :</i> Foyer jeunes travailleurs	

El producto inmobiliario y su tipología, la compraventa y normativa de aplicación en cuanto a construcción, mantenimiento y desarrollo medioambiental.

Salles communes (hors partie restauration) des foyers jeunes travailleurs et Cité U	Foyer de jeunes travailleurs	Considérer les salles communes comme des locaux d'accueil
Maison de retraite hors foyer logement	EHPA et EHPAD	
Concession automobile	Commerce	
Bar	Commerce	
Gare (espaces de vente)	Commerce	
Salle de jeux, casino	Commerce	
Aire de service	Commerce	
Cabinet médical, cabinet vétérinaire	Etablissement de santé (Partie jour)	
Instituts médico-éducatifs	<i>Sans hébergement :</i> Etablissement de santé (Partie jour)	
	<i>Avec hébergement :</i> Etablissement de santé (Partie jour et nuit)	
Foyer accueil médicalisés	Etablissement de santé : partie jour ou partie nuit	
Salle de restauration sans cuisines	Restaurant	Salle de restauration
Centre de sport, de fitness	Etablissement sportif municipal ou privé	
Stades (vestiaires, loges chauffées)	Etablissement sportif municipal ou privé	
Auberge de jeunesse	Hôtels	
Centres techniques (atelier, stockage, petite mécanique, locaux du personnel, entrepôts, quai de messagerie...)	<i>Locaux chauffés à plus de 12 °C :</i> Industrie ou artisanat	
	<i>Autres locaux :</i> Hors RT 2012	
Ecole maternelle	Enseignement primaire	
Centre de formation des apprentis (CFA)	Enseignement secondaire (partie jour)	
Etablissement de placement éducatif	Enseignement secondaire : partie jour et partie nuit	
Bibliothèque universitaire	Bâtiment universitaire d'enseignement et de recherche	Local 5 « Centre de documentation »
Parc stationnement de bâtiment	<i>Si le parc est intégré dans un bâtiment dont l'usage est soumis à RT :</i> Exigences sur l'éclairage	
	<i>Si bâtiment est constitué uniquement d'un parc :</i> Hors RT 2012	

Cette méthode de calcul distingue les systèmes correspondant aux **usages** suivants:

- 1) Chauffage,
- 2) Refroidissement,
- 3) Ventilation,
- 4) ECS,
- 5) Eclairage,
- 6) Production d'énergie non liée aux systèmes précédents.

Hormis le dernier, les autres systèmes sont directement liés à la satisfaction du confort des occupants. Pour chacun des systèmes 1 à 5, distingue les trois niveaux suivants:

- 1) L'émission correspondant à la satisfaction du besoin de l'occupant: chaleur, froid, débits (soufflés et/ou extraits), eau chaude sanitaire, lumière artificielle,
- 2) La distribution correspondant aux réseaux alimentant les émetteurs,
- 3) La génération, correspondant à l'alimentation énergétique des réseaux de distribution.

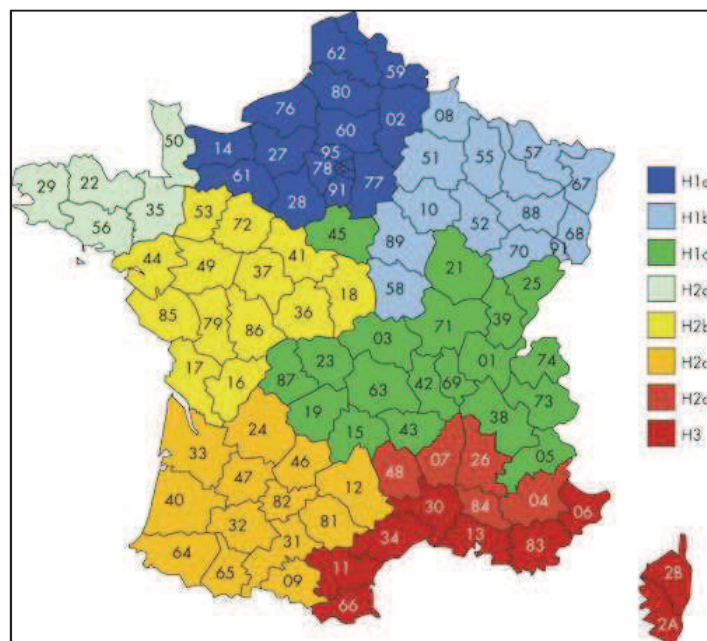
Du fait qu'un même générateur peut être commun à plusieurs bâtiments, il est nécessaire de prévoir un niveau correspondant, appelé projet.

En cohérence avec sa définition, tous les émetteurs 1 à 5 sont définis au niveau «Groupe».

Les variables climatiques prises en compte dans cette méthode de calcul sont les suivantes :

- Le rayonnement solaire : il permet de calculer les apports de chaleur pour le bâti, ainsi que l'efficacité des capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques spécifiques. De façon à permettre son calcul pour toute orientation et inclinaison et pour la prise en compte des effets de masques, il est fourni sous forme d'une composante directe et d'une composante diffuse,
- Le rayonnement lumineux : utilisé pour calculer l'éclairage naturel dans les locaux, il est décrit sous la même forme que le rayonnement solaire et à partir de celui-ci,
- Le rayonnement froid vers la voûte céleste,
- Les températures et humidité de l'air,
- La vitesse du vent pour une altitude de 10 m en zone ouverte,
- La température de l'eau froide du réseau.

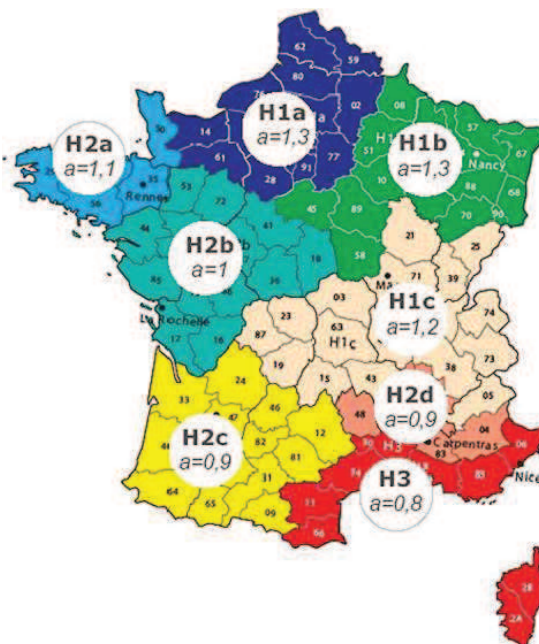
En matière de segmentation géographique, il a été retenu 8 zones climatiques dont les stations de référence sont précisées sur la figure ci-après, en cohérence avec les exigences réglementaires.



Calcul de la température de base:

En fonction du département il est affecté une température de base à chaque département selon le tableau suivant :

Zone Climatique	Température extérieure conventionnelle de base, θ_{eb} (°C)
H1a, H1b, H1c	- 9
H2a, H2b, H2c, H2d	- 6
H3	- 3



La température de base est constante pour toute la simulation. Elle fait également l'objet d'une correction d'altitude.

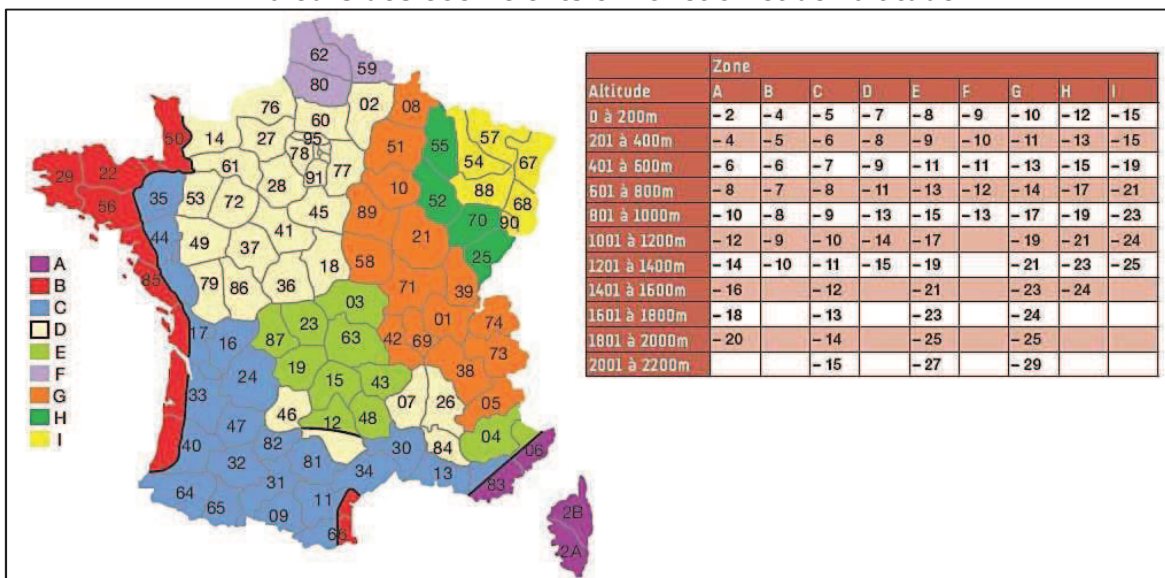
C Eex: Climat extérieur

La procédure décrite vise à attribuer à chaque pas de temps les données météorologiques relatives à chaque projet en fonction :

Valeurs des coefficients en fonction du département :

Département	Température de base $\theta_{base_ex_0}$
01, 02, 03, 05, 08, 10, 14, 15, 19, 21, 23, 25, 27, 28, 38, 39, 42, 43, 45, 51, 52, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 80, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95.	-9
04, 07, 09, 12, 16, 17, 18, 22, 24, 26, 29, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 40, 41, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 53, 56, 64, 65, 72, 79, 82, 81, 84, 85, 86.	-6
06, 11, 13, 2A, 2B, 30, 34, 66, 83	-3

Valeurs des coefficients en fonction et de l'altitude:



Une fois ces informations renseignées, la procédure permet d'attribuer à chaque pas de temps :

- Les données relatives au temps
- la température extérieure de l'air sec et son humidité,
- les données solaires (position du soleil, rayonnement direct normal et diffus horizontal)
- les données d'éclairement
- la donnée de rayonnement froid vers la voûte céleste,
- le poids d'eau,
- la vitesse du vent
- la direction du vent.

Le Ministère de la Construction tient les données climatiques par zone climatique a disposition.

Source d'information et images : <http://www.rt-batiment.fr/batiments-neufs/reglementation-thermique-2012/donnees-meteorologiques.html>

Pour en savoir plus :

Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement

www.territoires.gouv.fr/spip.php.article1754

Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie

www.developpement-durable.gouv.fr/Chapitre-I-La-reglementation.html

Autres sites utiles :

Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie : www.ademe.fr

ANNEXE 8 : Code de la construction et de l'habitation:
Art. L 271-4 à 6, art. R 271-1 à 5.

Code de la construction et de l'habitation

- **Partie législative**
 - Livre II : Statut des constructeurs.
 - Titre VII : Protection de l'acquéreur immobilier.
 - Chapitre unique.
 - Section 2 : Dossier de diagnostic technique.

Article L271-4

- Modifié par **Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 - art. 47 JORF 31 décembre 2006**

I. - En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.

Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :

1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;

2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;

3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du présent code ;

4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du présent code ;

5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;

6° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du présent code ;

7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;

8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique.

Les documents mentionnés aux 1°, 4° et 7° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

Le document mentionné au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1.

Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, le document mentionné au 1° porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et les documents mentionnés au 3°, 4° et 7° sur la partie privative du lot.

II. - En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du document mentionné au 5° du I, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Liens relatifs à cet article :

Cite:

Loi 65-557 1965-07-10

Code de la santé publique - art. L1334-5 (M)

Code de la construction et de l'habitation. - art. L133-6 (M)

Code de la construction et de l'habitation. - art. L134-1 (M)

Code de la construction et de l'habitation. - art. L134-6 (M)

Code de la construction et de l'habitation. - art. L134-7 (M)

Code de la construction et de l'habitation. - art. L261-1 (M)

Cité par:

Décret n°2006-44 du 9 janvier 2006 - art. 2 (Ab)

Arrêté du 7 septembre 2009, v. init.

DÉCRET n°2015-652 du 10 juin 2015 - art. R822-27, v. init.

Code de l'environnement - art. L125-5 (V)

Code de l'urbanisme - art. R213-7 (V)

Code de l'éducation - art. R822-27 (V)

Code de la construction et de l'habitation. - art. L133-9 (V)

Code de la construction et de l'habitation. - art. L134-3 (V)

Code de la construction et de l'habitation. - art. L271-5 (M)

Code de la construction et de l'habitation. - art. L271-6 (V)

Code de la construction et de l'habitation. - art. L721-2 (M)

Code de la construction et de l'habitation. - art. R* 262-14 (V)

Code de la construction et de l'habitation. - art. R134-4-3 (V)

Code de la construction et de l'habitation. - art. R271-4 (V)

Code de la construction et de l'habitation. - art. R271-5 (V)

Code de la santé publique - art. L1331-11-1 (VD)

Code de la santé publique - art. L1334-13 (V)

Code de la santé publique - art. L1334-6 (V)

Codifié par: Décret 78-621 1978-05-31 JORF 8 JUIN 1978

Code de la construction et de l'habitation

- [Partie législative](#)
 - [Livre II : Statut des constructeurs.](#)
 - [Titre VII : Protection de l'acquéreur immobilier.](#)
 - [Chapitre unique.](#)

Section 2 : Dossier de diagnostic technique.

Article L271-4

Modifié par [Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 - art. 47 JORF 31 décembre 2006](#)

I. - En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.

Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :

1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;

2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;

3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du présent code ;

4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du présent code ;

5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;

6° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du présent code ;

7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;

8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique.

Les documents mentionnés aux 1°, 4° et 7° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

Le document mentionné au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1.

Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, le document mentionné au 1° porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et les documents mentionnés au 3°, 4° et 7° sur la partie privative du lot.

II. - En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du document mentionné au 5° du I, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Article L271-5

Modifié par [Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 - art. 47 JORF 31 décembre 2006](#)

La durée de validité des documents prévus aux 1° à 4°, 6°, 7° et 8° du I de l'article L. 271-4 est fixée par décret en fonction de la nature du constat, de l'état ou du diagnostic.

Si l'un de ces documents produits lors de la signature de la promesse de vente n'est plus en cours de validité à la date de la signature de l'acte authentique de vente, il est remplacé par un nouveau document pour être annexé à l'acte authentique de vente.

Si le constat mentionné au 1° établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation, le constat initial étant joint au dossier de diagnostic technique.

Si, après la promesse de vente, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble est inscrite dans une des zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement ou l'arrêté préfectoral prévu au III du même article fait l'objet d'une mise à jour, le dossier de diagnostic technique est complété lors de la signature de l'acte authentique de vente par un état des risques naturels et technologiques ou par la mise à jour de l'état existant.

Article L271-6

Modifié par [Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 79 \(V\) JORF 16 juillet 2006](#)

Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Source de l'information : <http://www.legifrance.gouv.fr>

El producto inmobiliario y su tipología, la compraventa y normativa de aplicación en cuanto a construcción, mantenimiento y desarrollo medioambiental.

ANNEXE 9 : Exemple de démarche administrative de plan cadastre, d'Amélie-les-Bains-Palalda et de Arles sur Tech.


 On peut saisir le nom ou le code postal de la commune :
Exemple : **Amélie-les-Bains-Palalda (66)**

Figure A9.1 : Consultation du plan cadastral, 39 Avenue du Vallespir, Amélie-Les Bain

Bienvenue sur le service de consultation du plan cadastral.

Le plan cadastral français disponible en ligne est composé de 597681 feuilles de plan aux formats image ou vecteur.

Ce service vous permet de rechercher, consulter et commander ces feuilles de plan.



Accueil > Votre recherche

MON COMPTE

Identifiant
Mot de passe
SE CONNECTER
Mot de passe oublié
Inscription
Visite guidée

Résultats pour votre recherche

Vous avez recherché les parcelles situées à l'adresse suivante : 39 AV DU VALLESPİR localisées sur la commune suivante : AMELIE LES BAINS (66).

Vous pouvez visualiser le plan et éditer gratuitement des extraits (format A4/A3) ou commander des feuilles de plan (format A0).

Comment est calculé le coût d'une commande ?

De 1 à 2 sur 2 résultats correspondant à votre recherche.

Trier par Parcelle et feuille correspondante

Parcelle n° 301 - Feuille 000 C 02 - Commune : AMELIE LES BAINS (66110) **Voir (gratuit)**

Feuille 000 C 02 - Commune : AMELIE LES BAINS (66110) **Voir (gratuit) Acheter**

Page précédente Page suivante

MA RECHERCHE

N° de voirie et rue: 39 AV DU VALLESPİR
Lieu-dit:
Ville, Commune: AMELIE LES BAINS
Code Postal: 66110
Département: 66 - PYRENEES-ORIENTALES

Afficher 10 résultats par page

REINITIALISER RECHERCHER

Préférer une recherche par références cadastrales

©2014 Ministère des Finances et des Comptes publics

Parcelle n° 301 - Feuille 000 C 02 - Commune : AMELIE LES BAINS (66110)

Feuille 000 C 02 - Commune : AMELIE LES BAINS (66110)

Figure A9.2: Consultation du plan cadastral

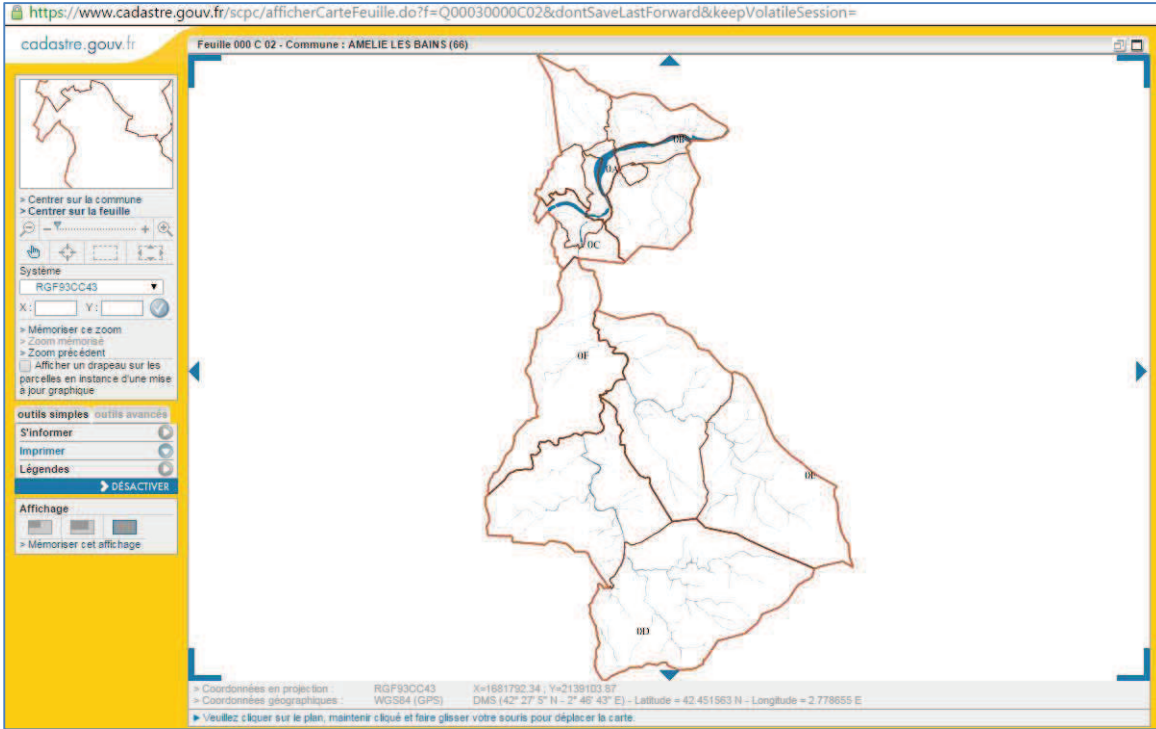
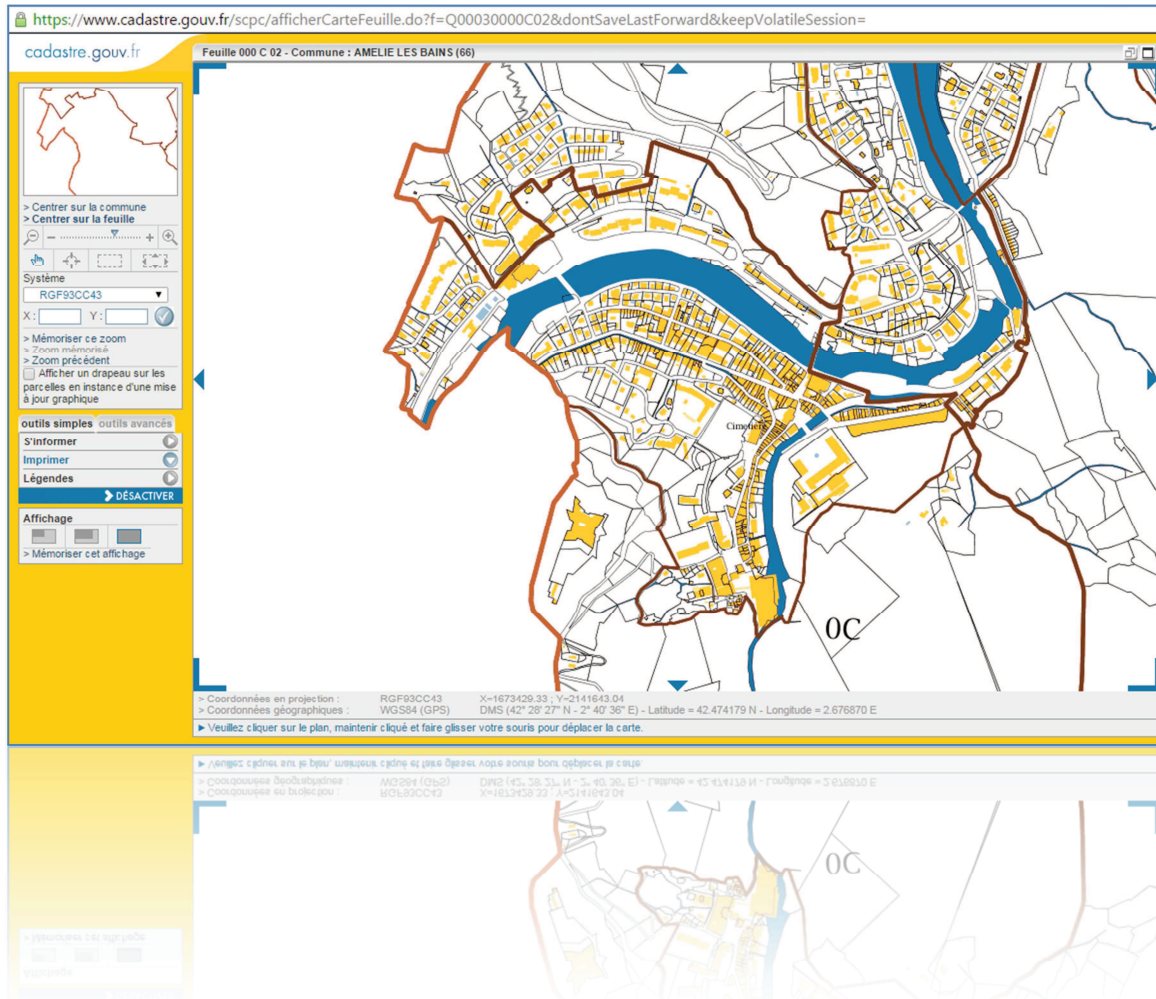


Figure A9.3: Consultation du plan cadastral



El producto inmobiliario y su tipología, la compraventa y normativa de aplicación en cuanto a construcción, mantenimiento y desarrollo medioambiental.

Figure A9.4 : Consultation du plan cadastral

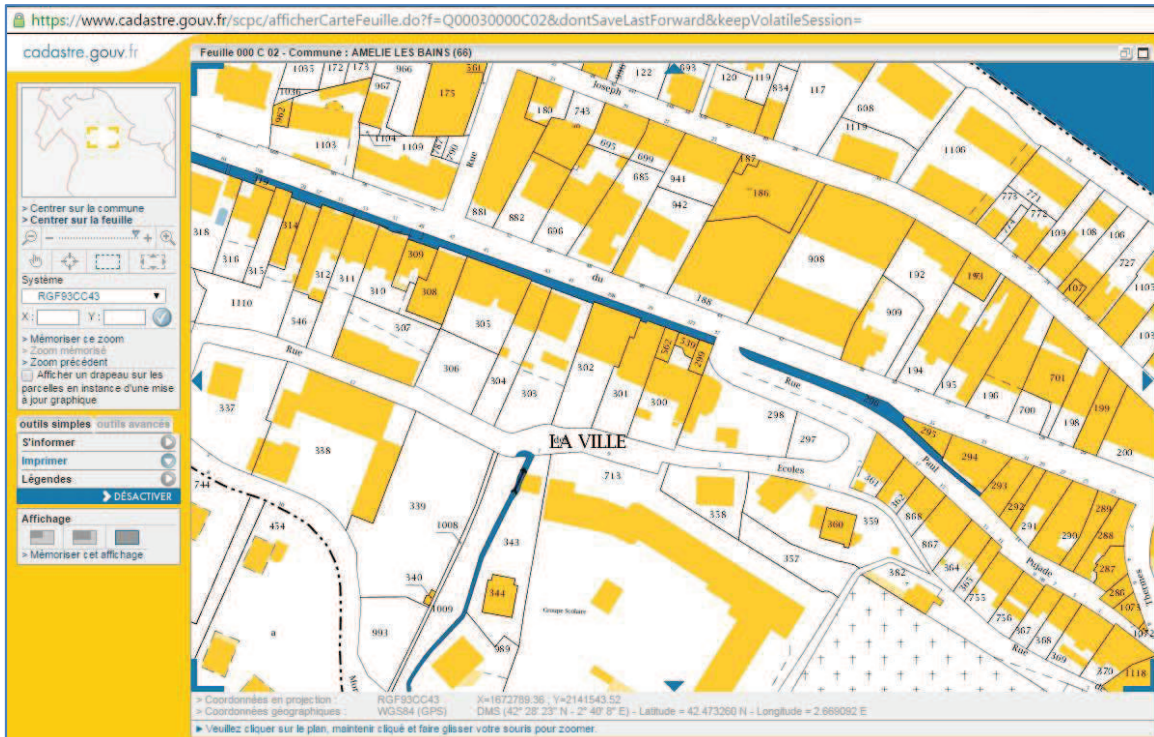
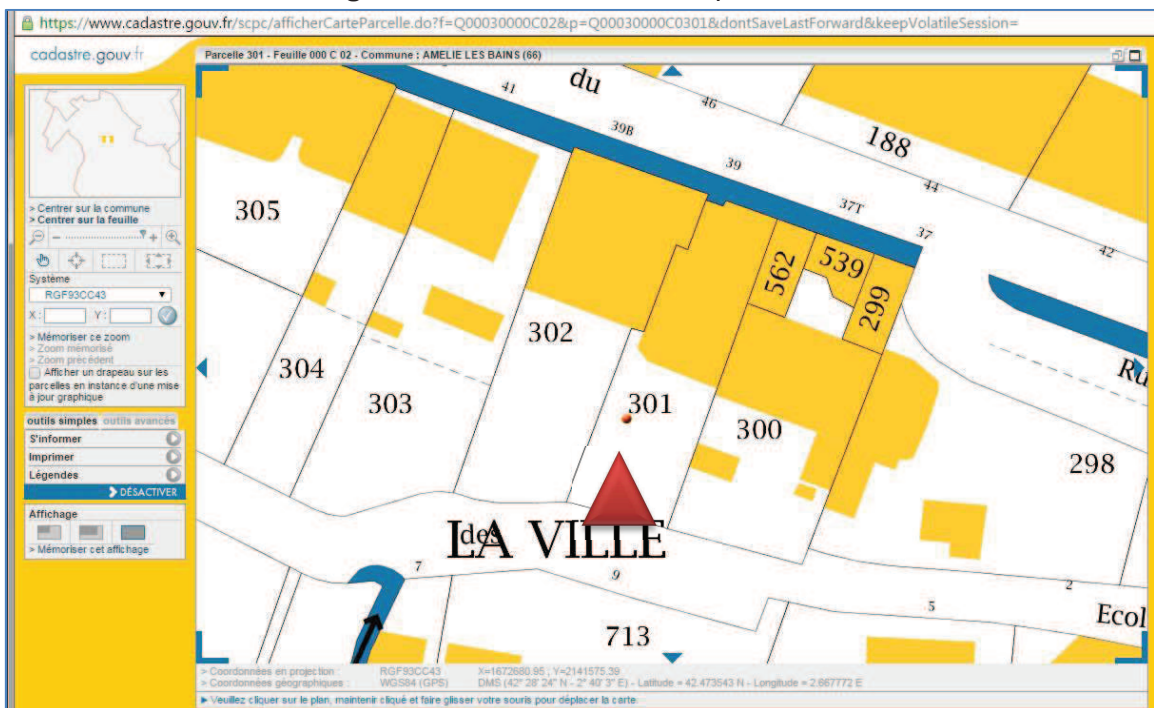


Figure A9.5 : Consultation du plan cadastral



Géoportail: Le portail des territoires et des citoyens. → www.geoportail.gouv.fr

Catalogue de données :

- Vue aérienne
- Carte
- Parcelles cadastrales
- Routes
- Carte topographique

Exemple Amélie les bains :

Source des images :

<http://www.siglr.org/geoportail/cartotheque.html>

Figure A9.6 : Consultation dans le géoportail

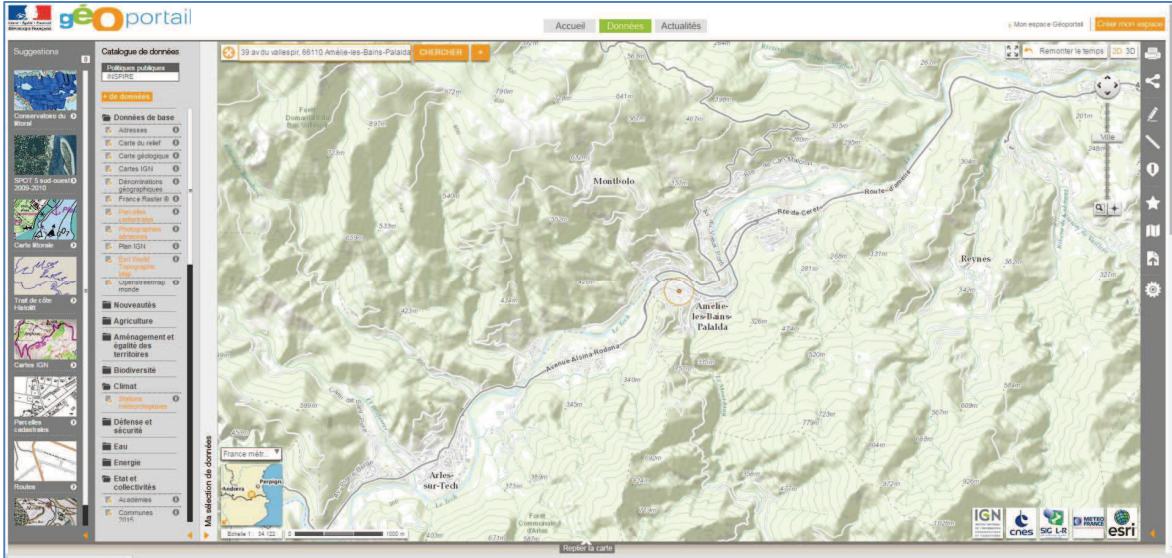


Figure A9.7 : Consultation dans le géoportail

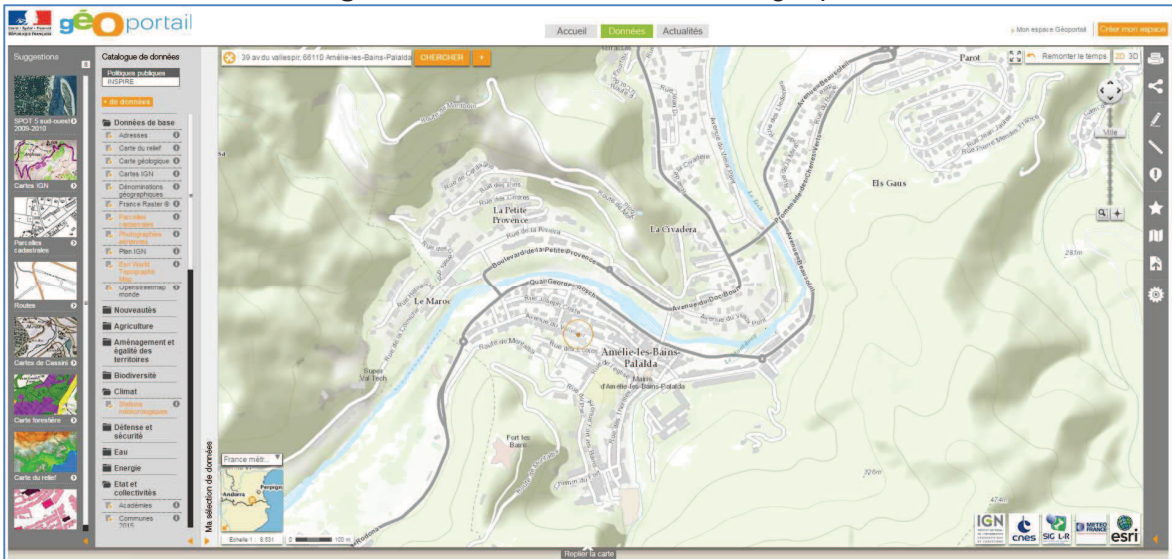
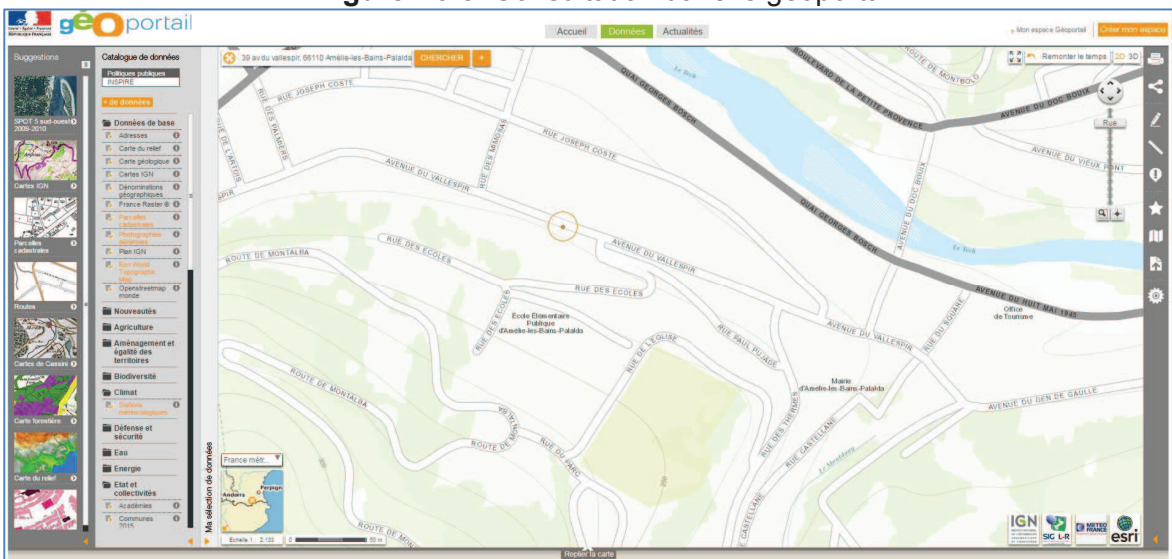


Figure A9.8: Consultation dans le géoportail



El producto inmobiliario y su tipología, la compraventa y normativa de aplicación en cuanto a construcción, mantenimiento y desarrollo medioambiental.

Figure A9.9 : Consultation dans le géoportail

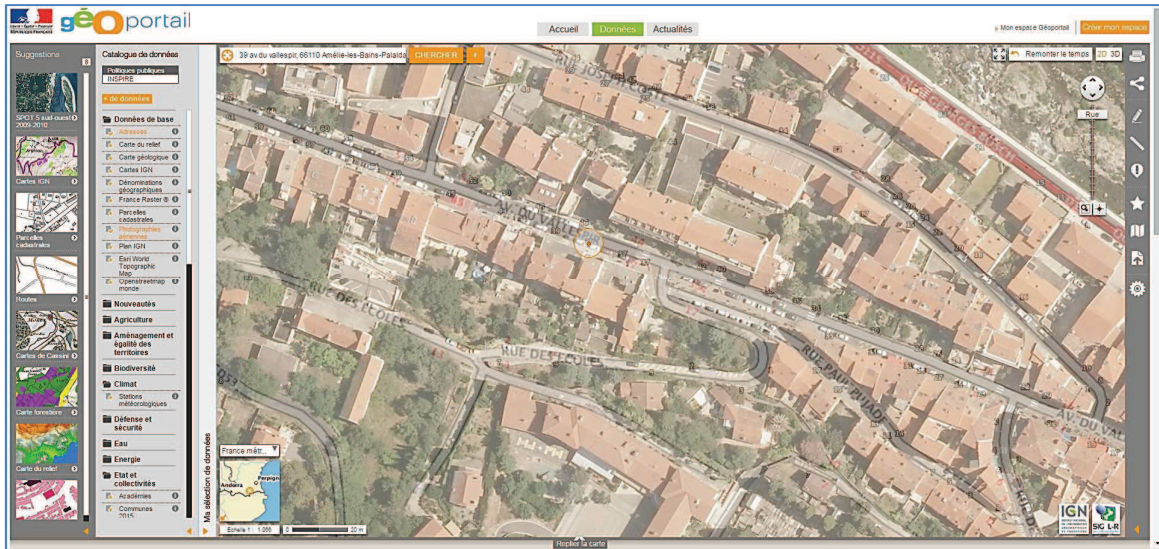


Figure A9.10 : Consultation dans le géoportail

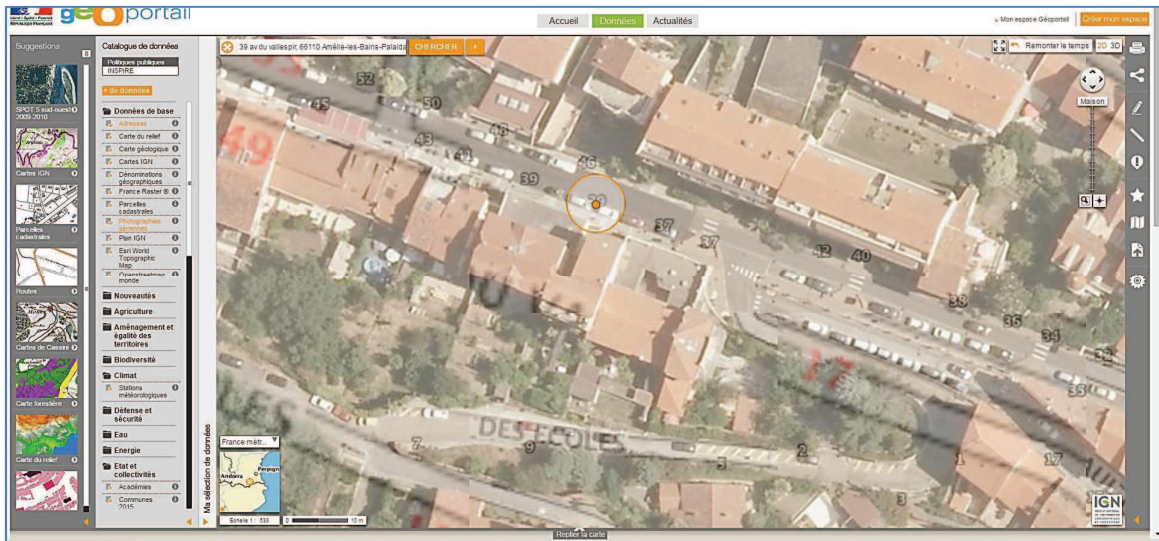


Figure A9.11 : Consultation dans le géoportail



Figure A9.12 : Consultation dans le géoportail

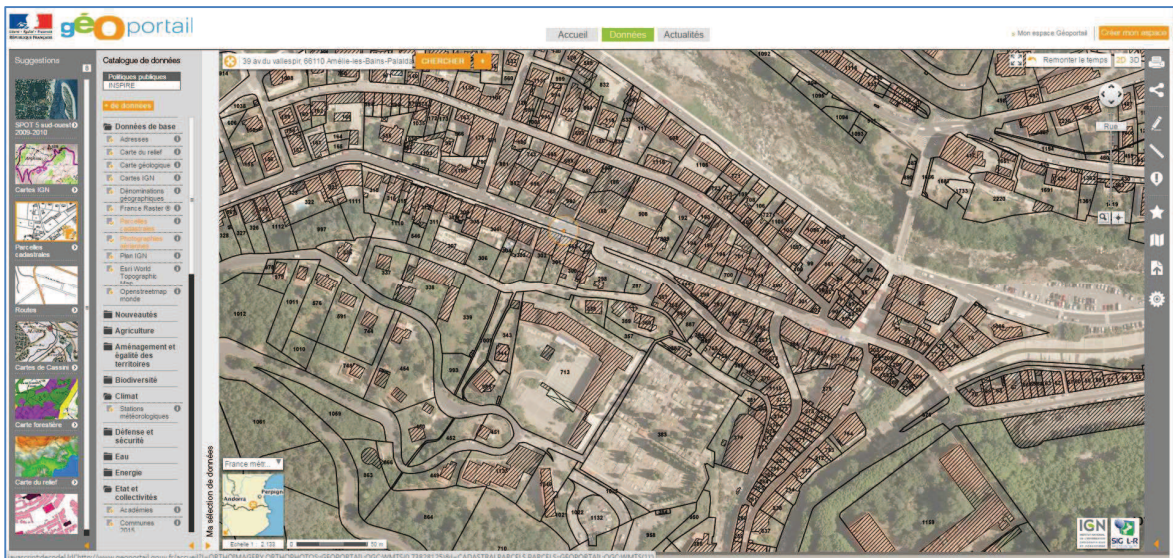


Figure A9.13 : Consultation dans le géoportail

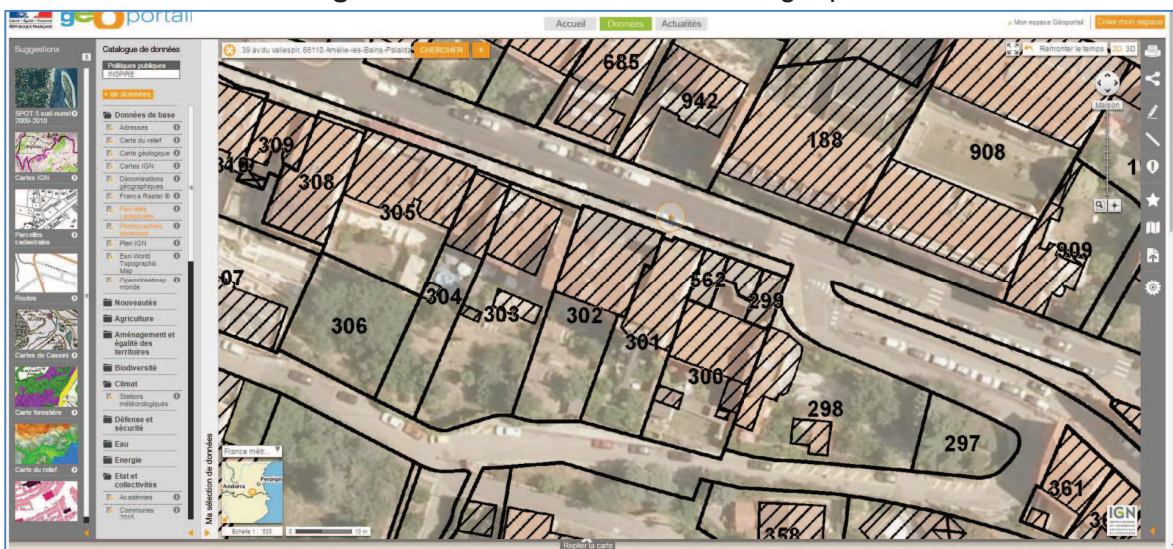
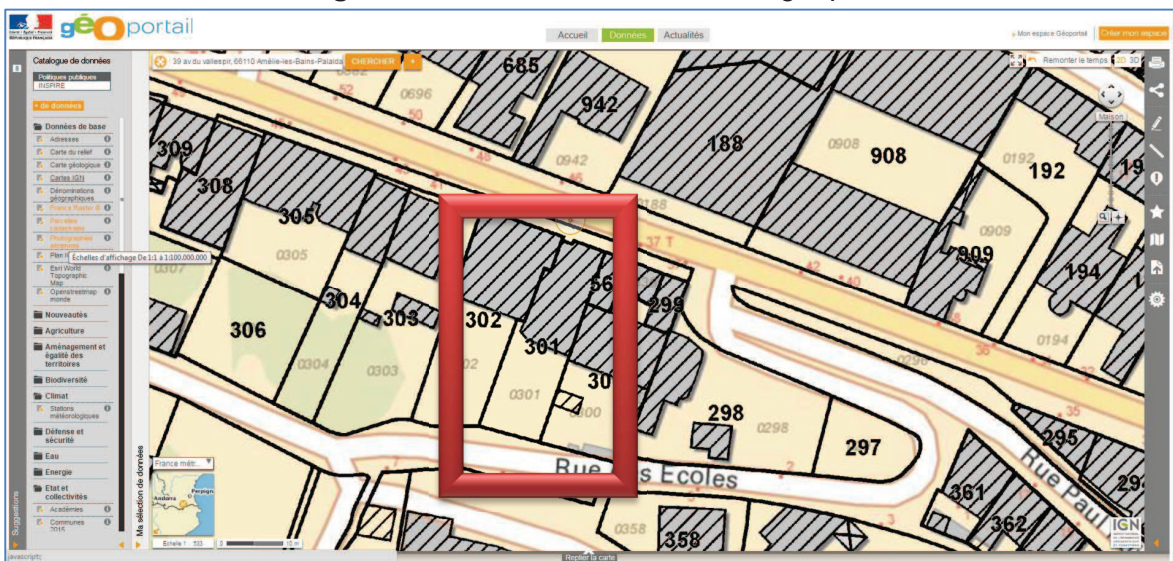


Figure A9.14 : Consultation dans le géoportail



Exemple cadastre : 32 Barri d'Avall, Arles sur Tech**Figure A9.15 :** Consultation du plan cadastral

The screenshot shows the 'cadastre.gouv.fr' website interface. At the top, there are navigation links for CONTACTS, AIDE, BON A SAVOIR, CONDITIONS D'UTILISATION, and IMPOTS.GOUV.FR. The main header features a search bar and a 'VOTRE RECHERCHE' section with sub-links for RECHERCHE, VOTRE COMPTE, VOS COMMANDES, VOTRE PANIER, and VOTRE SERVICE WMS. A '0 article' notification is visible in the top right.

The main content area displays the search results for '32 BARRI D AVALL localisées sur la commune suivante : ARLES SUR TECH (66)'. A message indicates that users can view the plan and edit extracts for free (format A4/A3) or order sheets (format AD). A link is provided to see how the cost of an order is calculated.

Below the message, it states 'De 1 à 2 sur 2 résultats correspondant à votre recherche.' and offers a sorting option: 'Trier par Parcelle et feuille correspondante'. Two results are listed:

- Parcelle n° 616 - Feuille 000 D 01 - Commune : ARLES SUR TECH (66150)
- Feuille 000 D 01 - Commune : ARLES SUR TECH (66150)

Each result has a 'Voir (gratuit)' button and an 'Acheter' button. Navigation links for 'Page précédente' and 'Page suivante' are also present.

The 'MA RECHERCHE' section at the bottom contains a search form with the following fields:

- N° de voirie et rue: 32, BARRI D AVALL (example: 15 bis rue Emile Zola, place de la Bastille)
- Lieu-dit: (example: Gernarde, Petit Rognac)
- Ville, Commune: ARLES SUR TECH (example: Rennes, Paris 9)
- Code Postal: 66150 (example: 69008)
- Département: 66 - PYRÉNÉES-ORIENTALES (example: Essonne, Côte-d'Or)

The form includes a 'REINITIALISER' button, a 'RECHERCHER' button, and a link to 'Préferer une recherche par références cadastrales'. The footer indicates '©2014 Ministère des Finances et des Comptes publics'.

Parcelle n° 616 - Feuille 000 D 01 - **Commune : ARLES SUR TECH (66150)**Feuille 000 D 01 - **Commune : ARLES SUR TECH (66150)**

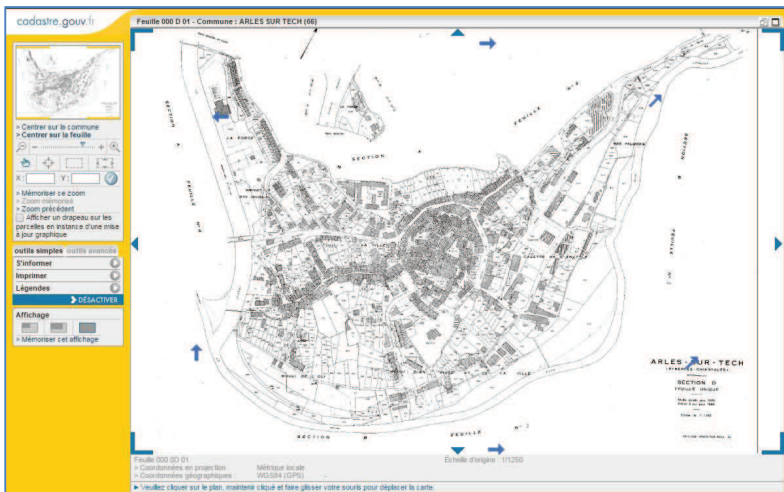


Figure A9.15 : Consultation du plan cadastral

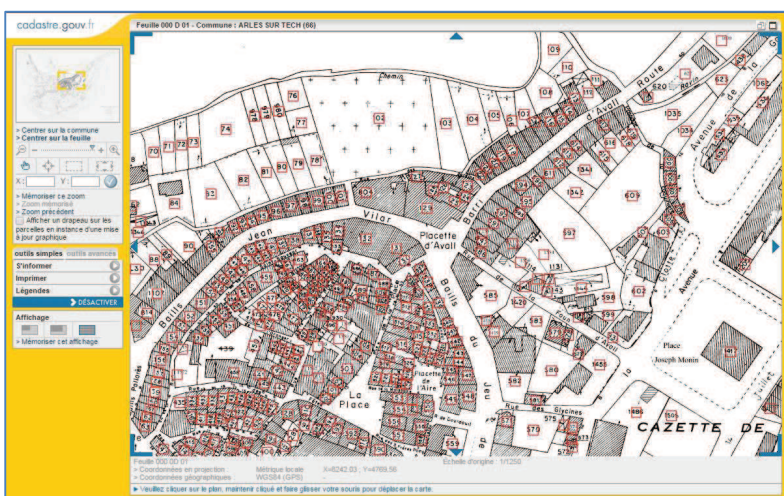
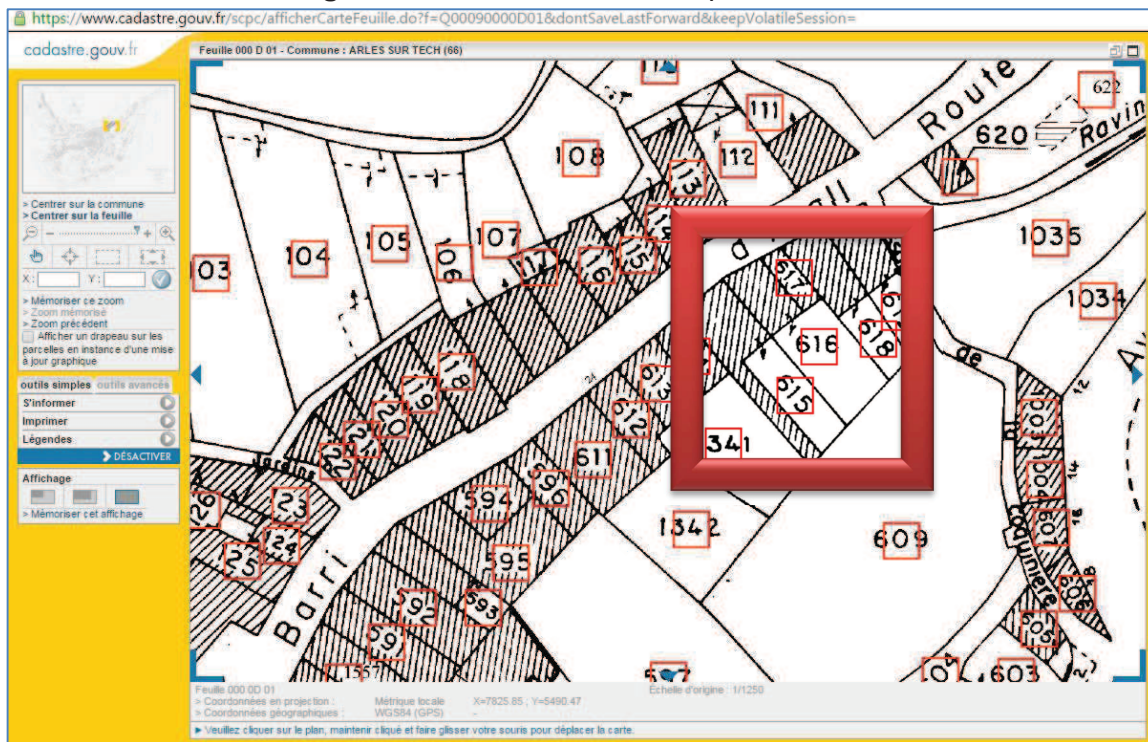


Figure A9.16 : Consultation du plan cadastral

Figure A9.17 : Consultation du plan cadastral



ANNEXE 10 : Définition, schéma de fonctionnement et évolution de conférences et de traités (COP21)

Loin de se limiter à un système de management environnemental, l'Agenda 21 est **un programme politique**, impulsé par le premier élu, et qui vise le développement durable du territoire. Il décline sur le territoire les objectifs de développement durable issus du Sommet de la Terre de Rio.

On peut d'ailleurs constater que les maires qui délèguent l'Agenda 21 à la seule compétence environnementale peinent à intéresser les citoyens à leur démarche. C'est quand l'environnement se nourrit de solidarité, d'efficacité économique, de coopération qu'il s'humanise, prend corps et suscite l'adhésion et l'action.

La démarche Agenda 21 est fondée sur **un diagnostic concerté** et permet de concevoir **un projet stratégique**, traduit par **un plan d'actions périodiquement évalué et renforcé**. Son succès repose sur la mobilisation des acteurs, du diagnostic à l'élaboration du plan d'actions et à la mise en œuvre d'initiatives très concrètes.

Ce processus engage donc les acteurs d'un territoire à se projeter dans l'avenir à identifier les défis et à définir les grandes orientations de progrès.



Figure A10.1:

Les étapes de l'Agenda 21

Source : <http://www.agenda21france.org>

A travers la méthode Agenda 21, le développement durable sonne le glas d'une culture technocratique et d'un pouvoir hiérarchisé et repose sur un partage des savoirs, des pouvoirs et des responsabilités. Il introduit un renouveau des modes de décision d'action et d'évaluation publiques, un changement de posture du monde politique vis-à-vis de la population et des acteurs socio-économiques, forces vives du territoire.

Il favorise l'avènement d'une nouvelle culture territoriale et citoyenne et renouvelle les modes de construction de la décision.

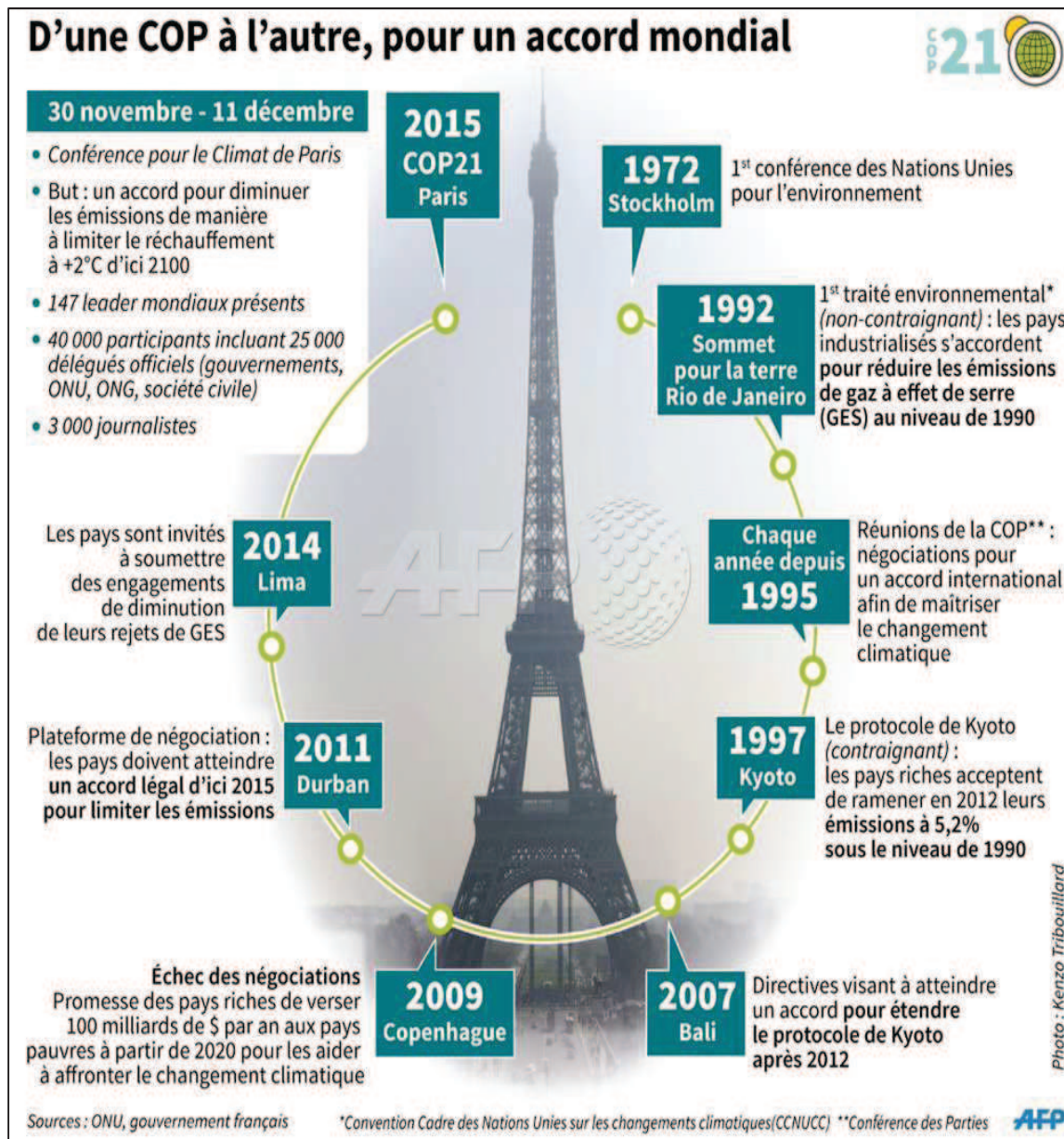
L'Agenda 21 vise enfin l'amélioration des politiques publiques locales. Il constitue en effet un exercice de mise en cohérence des différentes compétences et obligations de la collectivité.

Il est également un bon outil de communication et de gestion économe des ressources financières de la collectivité.

Il permet également à la collectivité d'améliorer ses politiques et la situation de son territoire au regard du développement durable, en les analysant au filtre des finalités du cadre de référence puis en intégrant celles-ci dans son fonctionnement, ses politiques et ses projets.

Schéma de l'évolution de conférences et de traités (COP21)

Figure A10.2: Schéma de l'évolution de conférences et de traités (COP21)



Source Image : <https://twitter.com/afpfr/status/670854968870486016>

ANNEXE 11 : Titres, diplômes et certificats professionnelles

- Les diplômes des ministères de l'Éducation nationale et de l'Enseignement supérieur
- Les titres du ministère du Travail
- Les certificats de qualification professionnelle
- Le certificat de maîtrise professionnelle

1. LES DIPLÔMES DES MINISTÈRE DE L'ÉDUCATION NATIONALE ET DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR.

Il y a près de 70 diplômes de l'Éducation Nationale et de l'enseignement supérieur qui concernent le Bâtiment.

- **Niveau V : CAP**
- **Niveau IV : BP, Bac Pro, Bac STIDD**
- **Niveau III et II : BTS, DUT, Licence professionnelle**
- **Niveau I : Master, titre d'ingénieur**

Ces diplômes peuvent s'acquérir de différentes façons :

- en formation initiale, dans le cadre de cursus scolaire et universitaire ou par l'apprentissage,
- en formation continue, dans le cadre de contrats de professionnalisation, du plan de formation de l'entreprise ou d'un CIF (congé individuel de formation).

Ils peuvent également s'acquérir grâce à l'expérience professionnelle et font alors l'objet d'une VAE (validation des acquis de l'expérience)

La liste des diplômes du ministère de l'Éducation nationale et du ministère de l'enseignement supérieur

NIVEAU V

CAP

Accessible après la 3ème, ce diplôme professionnel couronne 2 ans de formation dans un lycée professionnel sous statut scolaire ou dans un CFA, comme apprenti. Très spécialisé, le CAP prépare à un métier précis, même s'il comprend encore des matières générales. Sa finalité première est l'insertion professionnelle.

- CAP Carreleur mosaïste
- CAP Charpentier bois
- CAP Conducteur d'engins : travaux publics et carrières
- CAP Constructeur bois
- CAP Constructeur d'ouvrages du bâtiment en aluminium, verre et matériaux de synthèse
- CAP Constructeur en béton armé
- CAP Couvreur
- CAP Étancheur du bâtiment et des travaux publics
- CAP Froid et climatisation
- CAP Installateur sanitaire
- CAP Installateur thermique
- CAP Maçon CAP Maintenance de bâtiments de collectivités
- CAP Menuisier fabricant de menuiserie, mobilier et agencement
- CAP Menuisier installateur
- CAP Monteur en isolation thermique et acoustique

CAP Peintre-applicateur de revêtements
 CAP Plâtrier – plaquiste
 CAP Préparation et réalisation d'ouvrages électriques
 CAP Serrurier métallier
 CAP Solier-moquettiste
 CAP Staffeur ornemaniste
 CAP Tailleur de pierre-marbrier du bâtiment et de la décoration

MC (Mention complémentaire)

Accessible après certains CAP, la MC se prépare en 1 an par la voie scolaire dans les lycées professionnels, par apprentissage ou par la formation continue.

MC Maintenance en équipement thermique individuel
 MC Parquetier
 MC Plaquiste
 MC Soudage
 MC Technicien ascensoriste
 MC Zinguerie

NIVEAU IV

BP

Accessible en 2 ans après un CAP, le BP se prépare en apprentissage ou en formation continue. Il permet d'élever son niveau de qualification en approfondissant les techniques professionnelles et les connaissances en gestion.

BP Carrelage mosaïque
 BP Charpentier
 BP Conducteur d'engins de chantier de travaux publics
 BP Construction d'ouvrages du bâtiment en aluminium, verre et matériaux de synthèse
 BP Couvreur
 BP Equipements sanitaires
 BP Etanchéité du bâtiment et des travaux publics
 BP Installations et équipements électriques
 BP Maçon
 BP Menuisier
 BP Métiers de la pierre
 BP Métiers de la piscine
 BP Monteur dépanneur en froid et climatisation
 BP Monteur en installations de génie climatique
 BP Peinture revêtements
 BP Plâtrerie et plaque
 BP Serrurerie-métallerie
 BP Tailleur de pierre des monuments historiques

BAC PRO

Accessible après la 3ème en lycée professionnel ou en apprentissage, le bac pro (3 ans) prépare à l'insertion directe dans la vie active en tant qu'ouvrier hautement qualifié ou technicien. Il peut également être préparé en 2 ans après un CAP. Une poursuite d'étude en BTS est envisageable.

À noter : Le BEP est désormais inclus dans la formation en tant que certification intermédiaire pour la voie scolaire.

Bac pro Aménagement et finition du bâtiment
 Bac pro Électrotechnique, énergie, équipements communicants
 Bac pro Interventions sur le patrimoine bâti
 Bac pro Technicien constructeur bois
 Bac pro Ouvrages du bâtiment : aluminium, verre et matériaux de synthèse
 Bac pro Ouvrages du bâtiment : métallerie
 Bac pro Technicien menuisier-agenceur
 Bac pro Agencement de l'espace architectural
 Bac pro Technicien de maintenance des systèmes énergétiques et climatiques
 Bac pro Technicien d'études du bâtiment (option A : études et économie, option B : assistant en architecture)
 Bac pro Technicien du bâtiment : organisation et réalisation du gros œuvre
 Bac pro Technicien en froid et conditionnement d'air
 Bac pro Technicien en installation des systèmes énergétiques et climatiques

BAC TECHNO

Accessible après la 3ème, cette filière allie disciplines générales et technologiques (études théoriques et applications concrètes). Elle est particulièrement indiquée pour les élèves qui souhaitent ensuite poursuivre en BTS - DUT.

Bac techno STI DD (sciences et technologies de l'industrie et du développement durable)

MC

Accessible après certains BP, Bac Pro, la MC se prépare en 1 an par la voie scolaire ou par l'apprentissage.

MC Peinture décoration

NIVEAU III

BTS/ DUT

Ces diplômes forment des spécialistes dans un sous-secteur donné, capables d'occuper des postes de collaborateur d'ingénieur, (sous-)chef de chantier ou de (aide-) conducteur de travaux. Il se prépare en 2 ans après le bac (général ou technologique). La sélection se fait sur dossier. Accès de droit pour les titulaires d'un bac techno (prioritaires, notamment en BTS) ou d'un bac pro de la même spécialité avec mention « bien » ou « très bien ». Le BTS peut se préparer sous statut scolaire ou en apprentissage. Poursuite d'étude possible en licence pro notamment.

BTS Agencement de l'environnement architectural
 BTS Aménagement finition
 BTS Bâtiment
 BTS Charpente-couverture
 BTS Constructions métalliques
 BTS Domotique
 BTS Electrotechnique
 BTS Enveloppe du bâtiment : façades étanchéité
 BTS Etudes et économie de la construction
 BTS Fluides, énergies, environnements (option A génie sanitaire et thermique, option B génie climatique, option C génie frigorifique, option D maintenance et gestion des systèmes fluidiques et énergétiques)
 BTS Systèmes constructifs bois et habitat
 DUT Génie civil
 DUT Génie thermique et énergie

NIVEAU II**LICENCES PRO** orientées vers le bâtiment

Accessible sur dossier et entretien avec un bac +2 de la branche, une trentaine de licences pro est consacrée au BTP et génie civil. Les plus nombreuses concernent l'encadrement de chantier, le management et la conduite de projets dans le bâtiment ou les travaux publics. Pour une liste complète, voir www.onisep.fr

NIVEAU I**DIPLÔME D'INGENIEUR** spécialité ou option Bâtiment / Génie Civil et **MASTER PRO** option génie civil et construction

Pour une liste complète, voir www.onisep.fr

2. LES TITRES DU MINISTÈRE DU TRAVAIL

Il existe près de 75 titres du ministère du Travail. Ces derniers concernent principalement les niveaux V et IV.

Ils sont en général délivrés après une formation de base dispensée principalement dans les centres AFPA, dans le cadre de contrat de professionnalisation ou sous statut de stagiaire de la formation professionnelle.

Ils peuvent également faire l'objet d'une validation des acquis de l'expérience.

Les diplômes de l'Éducation nationale ou les titres du ministère du Travail sont créés dans le cadre de Commissions Professionnelles Consultatives auxquelles participent des représentants de la Fédération Française du Bâtiment.

Ils sont régulièrement mis à jour afin de tenir compte de l'évolution des métiers et des exigences des entreprises.

Les professionnels participent également aux jurys d'examens.

La liste des titres du Ministère du Travail**NIVEAU V**

- TP Agent d'entretien du bâtiment
- TP Agent de maintenance en chauffage
- TP Agent de maintenance et d'exploitation en conditionnement d'air
- TP Carreleur
- TP Charpentier bois
- TP Monteur en construction bois
- TP Conducteur de bouteur, chargeuse
- TP Conducteur de pelle hydraulique, chargeuse-pelleteuse
- TP Conducteur de grues à tour
- TP Conducteur de grue mobile
- TP Couvreur zingueur
- TP Coffreur bancheur option Bâtiment
- TP Dessinateur en construction métallique
- TP Electricien d'équipement
- TP Façadier peintre
- TP Ferronnier
- TP Finisseur vernisseur bois

TP Installateur antenniste
 TP Installateur en thermique et sanitaire
 TP Installateur chauffage, climatisation et sanitaire en énergie renouvelable
 TP Maçon
 TP Maçon du bâti ancien
 TP Menuisier d'agencement
 TP Menuisier de fabrication bâtiment et ameublement
 TP Monteur dépanneur frigoriste
 TP Monteur dépanneur en climatisation
 TP Monteur levageur
 TP Menuisier aluminium
 TP Métallier
 TP Plâtrier
 TP Plaquiste
 TP Peintre en bâtiment
 TP Peintre en décors
 TP Poseur, installateur de menuiseries, fermetures équipements
 TP Poseur de menuiserie et aménagement intérieurs
 TP Solier moquettiste
 TP Tailleur de pierre

NIVEAU IV

TP Adjoint technique études et chantier
 TP Agent de maîtrise fabrication bois bâtiment ameublement
 TP Assistant chef de chantier gros œuvre
 TP Aide appareilleur
 TP Assistant de chargé d'affaires en électricité
 TP Chef d'équipe poseur de menuiseries et d'aménagements intérieurs
 TP Chef d'équipe montage de maison à ossature bois et pose de charpente
 TP Chef d'équipe gros œuvre
 TP Chef d'équipe Aménagement finitions
 TP Technicien de bureau d'études en électricité
 TP Technicien de construction et de maintenance des piscines
 TP Technicien de chantier Aménagement finitions
 TP Technicien de maintenance en génie climatique
 TP Technicien de maintenance en chauffage et climatisation
 TP Technicien d'équipement en électricité
 TP Technicien d'intervention et de maintenance énergétique en conditionnement d'air
 TP Technicien d'intervention en froid commercial et climatisation
 TP Technicien d'études du Bâtiment : options économie de la construction, dessin de projet, études de prix
 TP Technicien en électricité et automatisme du Bâtiment
 TP Technicien en systèmes de surveillance intrusion et de vidéo surveillance
 TP Technicien en menuiserie aluminium verre et matériaux de synthèse options chantier ; production
 TP Technicien en système de sécurité incendie
 TP Technicien métreur en agencement et aménagements intérieurs
 TP Technicien d'études en construction bois
 TP Technicien métreur en réhabilitation de l'habitat

NIVEAU III

TP Chef de chantier gros œuvre
 TP Conducteur de travaux du Bâtiment
 TP Conducteur de travaux aménagement finitions
 TP Dessinateur projeteur en béton armé

TP Technicien supérieur du Bâtiment en économie de la construction
 TP Technicien supérieur d'études en génie climatique
 TP Technicien supérieur de maintenance et d'exploitation en climatique
 TP Technicien supérieur d'études en constructions métalliques

3. LES CQP (CERTIFICATS DE QUALIFICATION PROFESSIONNELLE)

Afin de compléter ces dispositifs, la Branche du BTP a créé en 1997 des CQP. Il s'agit de certificats délivrés par la profession, dans le cadre des CPNE (Commissions Paritaires Nationales de l'Emploi).

Il en existe une quarantaine pour le Bâtiment concernant aussi bien les ouvriers que les ETAM.

A la différence des Titres et Diplômes, les CQP sont directement rattachés aux classifications des Conventions Collectives.

Ce sont les professionnels qui élaborent le référentiel de compétences et le référentiel de certification. Ils gèrent la composition des jurys et le cas échéant définissent le cahier des charges de la formation.

Les CQP sont revus périodiquement par les CPNE.

Les certificats de qualification professionnelle (CQP) sont des certifications créés à l'initiative des professionnels pour répondre aux besoins des entreprises, lorsqu'il n'existe ni diplômes de l'Education nationale, ni titres du Ministère de l'Emploi. Le référentiel de compétences suit l'évolution des métiers.

Vous pouvez passer directement les épreuves si vous avez déjà acquis les compétences et les savoir-faire du CQP, via une VAE (validation des acquis de l'expérience) ou à l'issue d'une formation dans le cadre d'un contrat de professionnalisation, du CPF ou du plan de formation de l'entreprise.

La liste des Certificats de Qualification professionnelle et des Certificats de Maîtrise Professionnelle

Ouvrier professionnel

CQP Applicateur en traitements curatifs des bois en œuvre et des constructions
 CQP Bardeur
 CQP Cordiste niveau 1 ; niveau 2
 CQP Enduiseur façadier
 CQP Etancheur –Béton/Bitumeux
 CQP Façadier idéiste
 CQP Installateur mainteneur de systèmes de désenfumage
 CQP Monteur d'échafaudage
 CQP Monteur de plate-forme suspendue
 CQP Monteur en plafonds modulaires
 CQP Ouvrier professionnel couvreur chaumier
 CQP Ouvrier professionnel en pierre sèche
 CQP Ouvrier monteur en isolation thermique industrielle
 CQP Peintre anticorrosion
 CQP Préparateur en démolition
 CQP Scieur carotteur

Compagnon professionnel

CQP Compagnon monteur en isolation thermique industrielle

CQP Compagnon professionnel maçon du patrimoine
 CQP Electricien monteur installateur courants faibles
 CQP Installateur mainteneur de pompe à chaleur
 CQP Installateur mainteneur de système de ventilation

Chef d'équipe/Maître ouvrier

CMP Carrelage-revêtement mosaïque
 CMP Charpente
 CQP Cordiste expert niveau 3
 CMP Génie climatique
 CQP Installateur – Mainteneur en systèmes solaires thermiques et photovoltaïques
 CMP Maçonnerie- Gros Œuvre
 CMP Menuiserie
 CMP Peinture-finition
 CQP Responsable d'équipe en isolation thermique

Technicien/Agent de Maîtrise

CQP Assistant conducteur d'affaires
 CQP Assistant de gestion d'entreprise du BTP
 CQP Assistant technicien de chantier options : couverture, plomberie, maçonnerie...
 CQP Chargé d'affaires junior en métallerie
 CQP Conducteur de travaux en menuiserie de bâtiment et d'agencement
 CQP Concepteur intégrateur en efficacité énergétique
 CQP Technicien d'études et de chantier options : couverture, plomberie, maçonnerie...

4. LE CERTIFICAT DE MAÎTRISE PROFESSIONNELLE

Titre conçu et délivré par les professionnels du BTP. Il atteste de l'excellence dans les savoir-faire et des compétences du salarié dans son métier. Il permet l'accès à la qualification de maître ouvrier (niveau IV), des conventions collectives du BTP. Le salarié est évalué sur quatre domaines de compétences : techniques, gestion, organisation et relationnel.

L'évaluation porte sur les qualités professionnelles acquises :

- Capacité à réaliser des travaux complexes,
- Aptitude à l'autonomie et à l'initiative dans la réalisation des tâches,
- Parfaite maîtrise du métier, expérience et technicité affirmées,
- Missions de représentation et tutorat éventuel,
- Capacité à diversifier ses connaissances et à s'adapter

A qui s'adresse :

- Aux salariés, qui ont acquis, après un bac pro ou un BP, au moins cinq ans d'expérience dans le secteur, dont trois ans dans la même entreprise,
- ou, après une première expérience, à ceux qui ont la qualification de compagnon professionnel depuis cinq ans au moins, dont trois ans dans l'entreprise actuelle.

Intérêt de préparer ce certificat :

C'est la reconnaissance par la branche, de l'excellence dans le métier et la mise en perspective de l'évolution de sa carrière. Avec ce certificat attribuant la qualification de maître ouvrier, le titulaire a trois choix :

1. exercer et progresser dans sa vocation de professionnel de très haute qualification,
2. accéder aux postes de chef d'équipe, chef de chantier, aide conducteur de travaux, avec une formation adaptée pour révéler ses aptitudes à l'encadrement,
3. reprendre ou créer une entreprise grâce à une formation complémentaire spécifique.

Comment se préparer :

Le salarié élabore un dossier de candidature dans lequel il retrace son expérience, décrit des ouvrages réalisés, précise des savoirs et savoir-faire... Le candidat se présente devant un jury composé de professionnels et d'experts du secteur, pour un entretien et une mise en situation du travail.

LA FORMATION CONTINUE

La formation ne s'arrête pas à la formation initiale. Lorsque l'on est salarié ou demandeur d'emploi, on peut continuer à se former tout au long de sa vie. Le Bâtiment offre de formidables possibilités de progresser.

1. Vous êtes salarié :

La formation professionnelle continue permet de progresser dans son métier, de changer de fonction ou d'accéder à de nouvelles responsabilités. Elle permet aussi aux entreprises de s'adapter en permanence aux évolutions des produits ou des marchés.

Différentes possibilités vous sont offertes :

- un **entretien professionnel** réalisé tous les deux ans par l'entreprise. Cet entretien vous permet d'élaborer un projet professionnel avec votre employeur à partir de vos souhaits, aptitudes et de la situation de l'entreprise. Il détermine les actions de formation que vous pourrez suivre.
- des **actions de formation** dans le cadre du plan de formation de l'entreprise, proposées par l'employeur. Ces actions visent l'adaptation au poste, l'évolution ou le maintien de l'emploi, le développement des compétences.
- la **période de professionnalisation**, à l'initiative du salarié ou de l'employeur, s'adresse aux salariés dont la qualification est insuffisante ou inadaptée aux évolutions. Un tuteur est obligatoire pour les moins de 26 ans.
- le **compte personnel de formation** (CPF) qui permet à chaque salarié de cumuler jusqu'à 150 h de droit à la formation. Il est utilisé à la demande du salarié, sur le temps de travail avec l'accord de l'employeur, ou hors temps de travail.
- le **congé individuel de formation** (CIF) permet à tout salarié de suivre une formation de son choix pour changer de métier, perfectionner ses compétences, s'adapter à l'évolution des techniques. Le contrat de travail est alors suspendu. La prise en charge financière du CIF doit répondre à des critères de priorité définis par le FONGECIF de chaque région.

2. Vous êtes demandeur d'emploi :

Vous pouvez bénéficier :

- d'un **contrat de professionnalisation**. Il s'adresse aux jeunes de 16 à 25 ans (révolus) et aux demandeurs d'emploi de 26 ans et plus. Il associe en alternance des périodes de formation et des mises en situation de travail. C'est un CDD ou un CDI dont l'objectif est de former aux métiers, de professionnaliser et de conduire à une qualification.

- de **formations** pour acquérir une qualification dans un des métiers du Bâtiment
- de **tests**, évaluations en milieu de travail, et autres dispositifs proposés par Pôle emploi.

Le travail est également formateur. Vous additionnez des compétences tout au long de votre vie active. Que vous soyez salarié ou demandeur d'emploi, vous avez la possibilité de les faire reconnaître officiellement au moyen de la **Validation des Acquis de l'Expérience** (VAE).

Avec la VAE, vous pouvez obtenir tout ou partie d'un diplôme de l'Education Nationale, d'un **titre du ministère du Travail** ou d'un **certificat de qualification professionnelle** (CQP).

SE FORMER POUR DIRIGER UNE ENTREPRISE

Les départs à la retraite des chefs d'entreprise seront très nombreux dans les années à venir. 10 000 d'entre eux sont prêts à vous passer le relais.

Attention depuis 1996, pour s'installer comme artisan, il faut avoir au moins un diplôme de niveau V (CAP ou titre équivalent) ou une expérience professionnelle de 3 ans.

1. L'École supérieure des jeunes dirigeants du bâtiment (ESJDB) :

En 1994, la FFB a créé sa propre école pour former dirigeants et futurs dirigeants dans le bâtiment. Près de 3000 stagiaires en ont déjà bénéficié.

Cette école propose :

- Un cursus de 70 jours de formation « Entrepreneur du bâtiment » pour réfléchir et définir un projet de création ou de reprise d'entreprise à court, moyen ou long terme. Il s'appuie sur des études de cas réels et des partages d'expériences. Tous les outils de pilotage d'une entreprise de bâtiment sont développés par des intervenants spécialistes du fonctionnement des entreprises. Cette formation se déroule localement. Elle débouche sur un titre homologué au niveau III (bac+2).
- Une formation/action pour le dirigeant déjà en poste « Visio BTP » : cette formation a pour objectif de développer une vision stratégique pour développer l'entreprise et garantir sa pérennité. Sa durée de 18 jours en alternance est adaptée aux contraintes de planning des dirigeants.

Pour en savoir plus : www.esjdb.com

2. Un cursus pour les conjoints et collaborateurs du chef d'entreprise artisanale

Une formation spécifique a été mise en place pour les conjoints et collaborateurs du chef d'entreprise ayant 2 ans d'expérience dans l'entreprise artisanale.

Le Brevet de Collaborateur de Chef d'entreprise Artisanale (BCCEA) est un titre homologué de niveau IV (Bac/BP) délivré par la Chambre des métiers et de l'artisanat.

La durée de la formation est de 495 h en centre de formation. La formation comprend les modules suivants : communication, gestion et management, secrétariat et bureautique, stratégie et techniques commerciales.

Pour en savoir plus, contactez la Chambre des métiers et de l'artisanat la plus proche de chez vous.

LES SITES UTILES

www.metiers-btp.fr : Le site de l'Observatoire Prospectif des Métiers et des Qualifications du BTP est un centre de ressources pour toutes les personnes intéressées par les métiers et les qualifications du BTP, leurs évolutions, les chiffres du secteur... Des outils pratiques sont disponibles en ligne (VAE, passeport formation...)

www.onisep.fr : Le site de l'Office national d'information sur les enseignements et les professions (Ministère de l'Éducation nationale, de l'enseignement supérieur et de la recherche) présente, des fiches et clips vidéos sur tous les métiers, classés par domaine ou centres d'intérêt ainsi que les formations y préparant.

www.letudiant.fr : Guide des études et des métiers tous secteurs : bac et examen ; jobs, stages, emploi ; vie étudiante

www.ccca-btp.fr : Le Comité de concertation et de coordination de l'apprentissage du bâtiment et des travaux publics (CCCA) informe sur la formation initiale, les métiers, les diplômes et les centres de formation d'apprentis (CFA) dans lesquels ils peuvent être préparés dans chaque région.

www.probt.com : Informations sur les avantages sociaux dont les apprentis et les jeunes salariés du BTP peuvent bénéficier : aides pour financer le permis de conduire, l'achat d'un deux roues ou d'une voiture, centres de vacances...

Les sites des Unions et Syndicats de métiers de la FFB
Informations sur chaque métier, ses spécificités, les formations...

www.cap-btp.com : Site qui présente le BTP, ses métiers, ses formations, ses diplômes ainsi que la liste des établissements de formation où l'on peut préparer un CAP, par département et par région.

www.afpa.fr : Association nationale pour la formation professionnelle des adultes, l'AFPA met en ligne ses offres de formation BTP, par spécialité et par département, pour les demandeurs d'emploi et les salariés.

www.cidj.asso.fr : Le Centre d'information et de documentation jeunesse (CIDJ) renseigne les jeunes sur les études, les métiers de tous les secteurs d'activité, les formations, les stages en entreprise, les jobs d'été, les loisirs...

www.emploi.gouv.fr >profil>jeunes. Site du ministère du travail, de l'emploi et de la santé comprenant notamment des fiches sur les différents contrats en alternance.

www.etudiant.gouv.fr : Portail étudiant du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche : actualité de la vie étudiante, les aides financières (bourses, logement...), orientation, jobs, stages...

www.orientation.formation.fr : Portail de l'Etat, des Régions et des Partenaires sociaux, ce site vise à aider jeunes et adultes à choisir un métier, s'orienter dans la formation, changer de métier.

ANNEXE 12 : Textes associés relatifs aux missions de maîtrise d'œuvre confiées par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé.

- **Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985** (Article 2 loi MOP)
- **Décret n°93-1268 du 29 novembre 1993 relatif aux missions de maîtrise d'œuvre confiées par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé** (Chapitre I : Le contenu de la mission de maîtrise d'oeuvre. Articles 2 -27)

- **Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985**
- **Article 2 loi MOP**

La mission de maîtrise d'œuvre que le maître de l'ouvrage peut confier à une personne de droit privé ou à un groupement de personnes de droit privé doit permettre d'apporter une réponse architecturale, technique et économique au programme mentionné à l'article 2.

Pour la réalisation d'un ouvrage, la mission de maîtrise d'œuvre est distincte de celle d'entrepreneur.

Le maître de l'ouvrage peut confier au maître d'œuvre tout ou partie des éléments de conception et d'assistance suivants :

- 1° Les études d'esquisse ;
- 2° Les études d'avant-projets ;
- 3° Les études de projet ;
- 4° L'assistance apportée au maître de l'ouvrage pour la passation du contrat de travaux ;
- 5° Les études d'exécution ou l'examen de la conformité au projet et le visa de celles qui ont été faites par l'entrepreneur ;
- 6° La direction de l'exécution du contrat de travaux ;
- 7° L'ordonnancement, le pilotage et la coordination du chantier ;
- 8° L'assistance apportée au maître de l'ouvrage lors des opérations de réception et pendant la période de garantie de parfait achèvement.

Toutefois, pour les ouvrages de bâtiment, une mission de base fait l'objet d'un contrat unique. Le contenu de cette mission de base, fixé par catégories d'ouvrages conformément à l'article 10 ci-après, doit permettre :

- au maître d'œuvre, de réaliser la synthèse architecturale des objectifs et des contraintes du programme, et de s'assurer du respect, lors de l'exécution de l'ouvrage, des études qu'il a effectuées ;

- au maître de l'ouvrage, de s'assurer de la qualité de l'ouvrage et du respect du programme et de procéder à la consultation des entrepreneurs, notamment par lots séparés, et à la désignation du titulaire du contrat de travaux.

- **Article 10 Loi MOP**

Des décrets en Conseil d'Etat fixent, en distinguant selon qu'il s'agit d'opérations de construction neuve ou d'opérations de réutilisation et de réhabilitation et, le cas échéant, selon les catégories d'ouvrages et les maîtres d'ouvrages :

- 1° Le contenu détaillé des éléments de mission de maîtrise d'œuvre ainsi que le contenu détaillé des éléments de mission de maîtrise d'œuvre spécifiques, lorsque les méthodes ou

techniques de réalisation ou les produits industriels à mettre en œuvre impliquent l'intervention, dès l'établissement des avant-projets, de l'entrepreneur ou du fournisseur de produits industriels ;

2° Le contenu de la mission de base pour les ouvrages de bâtiment ;

3° Les conditions selon lesquelles les parties déterminent la rémunération prévue à l'article 9 et précisent les conséquences de la méconnaissance par le maître d'œuvre des engagements souscrits sur un coût prévisionnel des travaux.

Décret n°93-1268 du 29 novembre 1993 relatif aux missions de maîtrise d'œuvre confiées par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé

Chapitre Ier : Le contenu de la mission de maîtrise d'œuvre.

Article 2

Les éléments de mission énumérés à l'article 7 de la loi du 12 juillet 1985 susvisée sont précisés, selon les catégories d'ouvrages, s'il s'agit d'ouvrages de bâtiment par la section I et s'il s'agit d'ouvrages d'infrastructure par la section II.

Le maître de l'ouvrage détermine la catégorie à laquelle appartient l'ouvrage. Il peut, en cas de besoin, le scinder en parties d'ouvrage relevant de l'une ou l'autre de ces catégories.

o Section I Mission de maîtrise d'œuvre pour les ouvrages de bâtiment

- Sous-section 1 Eléments de mission de maîtrise d'œuvre pour les opérations de construction neuve de bâtiment.

Article 3

Les études d'esquisse ont pour objet :

- a) De proposer une ou plusieurs solutions d'ensemble, traduisant les éléments majeurs du programme, d'en indiquer les délais de réalisation et d'examiner leur compatibilité avec la partie de l'enveloppe financière prévisionnelle retenue par le maître de l'ouvrage et affectée aux travaux ;
- b) De vérifier la faisabilité de l'opération au regard des différentes contraintes du programme et du site.

Article 4

Les études d'avant-projet comprennent des études d'avant-projet sommaire et des études d'avant-projet définitif.

I. Les études d'avant-projet sommaire ont pour objet :

- a) De préciser la composition générale en plan et en volume ;
- b) D'apprécier les volumes intérieurs et l'aspect extérieur de l'ouvrage ;
- c) De proposer les dispositions techniques pouvant être envisagées ;
- d) De préciser le calendrier de réalisation et, le cas échéant, le découpage en tranches fonctionnelles ;
- e) D'établir une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux.

II. Les études d'avant-projet définitif ont pour objet :

- a) De déterminer les surfaces détaillées de tous les éléments du programme ;
- b) D'arrêter en plans, coupes et façades les dimensions de l'ouvrage, ainsi que son

aspect ;

- c) De définir les principes constructifs, les matériaux et les installations techniques ;
- d) D'établir l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, décomposés en lots séparés ;
- e) De permettre au maître de l'ouvrage d'arrêter définitivement le programme ;
- f) De permettre l'établissement du forfait de rémunération dans les conditions prévues par le contrat de maîtrise d'œuvre.

Pour les ouvrages de construction neuve de logements, les études d'avant-projet sommaire et d'avant-projet définitif peuvent être exécutées en une seule phase d'études.

III. Les études d'avant-projet comprennent également l'établissement des dossiers et les consultations relevant de la compétence de la maîtrise d'œuvre et nécessaires à l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, ainsi que l'assistance au maître de l'ouvrage au cours de leur instruction.

Article 5

Les études de projet ont pour objet :

- a) De préciser par des plans, coupes et élévations, les formes des différents éléments de la construction, la nature et les caractéristiques des matériaux et les conditions de leur mise en œuvre ;
- b) De déterminer l'implantation, et l'encombrement de tous les éléments de structure et de tous les équipements techniques ;
- c) De préciser les tracés des alimentations et évacuations de tous les fluides ;
- d) D'établir un coût prévisionnel des travaux décomposés par corps d'état, sur la base d'un avant-métré ;
- e) De permettre au maître de l'ouvrage, au regard de cette évaluation, d'arrêter le coût prévisionnel de la réalisation de l'ouvrage et, par ailleurs, d'estimer les coûts de son exploitation ;
- f) De déterminer le délai global de réalisation de l'ouvrage.

Article 6

L'assistance apportée au maître de l'ouvrage pour la passation du ou des contrats de travaux sur la base des études qu'il a approuvées a pour objet :

- a) De préparer la consultation des entreprises, en fonction du mode de passation et de dévolution des marchés ;
- b) De préparer, s'il y a lieu, la sélection des candidats et d'examiner les candidatures obtenues ;
- c) D'analyser les offres des entreprises et, s'il y a lieu, les variantes à ces offres ;
- d) De préparer les mises au point permettant la passation du ou des contrats de travaux par le maître de l'ouvrage.

Article 7

L'avant-projet définitif ou le projet servent de base à la mise en concurrence des entreprises par le maître de l'ouvrage.

Lorsque le maître de l'ouvrage retient une offre d'entreprise qui comporte une variante respectant les conditions minimales stipulées dans le dossier de consultation, le maître d'œuvre doit compléter les études du projet pour en assurer la cohérence, notamment en établissant la synthèse des plans et spécifications et, le cas échéant, prendre en compte les dispositions découlant d'un permis de construire modifié.

Article 8

I. Les études d'exécution permettent la réalisation de l'ouvrage. Elles ont pour objet,

pour l'ensemble de l'ouvrage ou pour les seuls lots concernés :

- a) D'établir tous les plans d'exécution et spécifications à l'usage du chantier ainsi que les plans de synthèse correspondants ;
- b) D'établir sur la base des plans d'exécution un devis quantitatif détaillé par lot ou corps d'état ;
- c) D'établir le calendrier prévisionnel d'exécution des travaux par lot ou corps d'état ;
- d) D'effectuer la mise en cohérence technique des documents fournis par les entreprises lorsque les documents pour l'exécution des ouvrages sont établis partie par la maîtrise d'œuvre, partie par les entreprises titulaires de certains lots.

II. Lorsque les études d'exécution sont, partiellement ou intégralement, réalisées par les entreprises, le maître d'œuvre s'assure que les documents qu'elles ont établis respectent les dispositions du projet et, dans ce cas, leur délivre son visa.

Article 9

La direction de l'exécution du ou des contrats de travaux a pour objet :

- a) De s'assurer que les documents d'exécution ainsi que les ouvrages en cours de réalisation respectent les dispositions des études effectuées ;
- b) De s'assurer que les documents qui doivent être produits par l'entrepreneur, en application du contrat de travaux ainsi que l'exécution des travaux sont conformes audit contrat ;
- c) De délivrer tous ordres de service, établir tous procès-verbaux nécessaires à l'exécution du contrat de travaux, procéder aux constats contradictoires et organiser et diriger les réunions de chantier ;
- d) De vérifier les projets de décomptes mensuels ou les demandes d'avances présentés par l'entrepreneur, d'établir les états d'acomptes, de vérifier le projet de décompte final établi par l'entrepreneur, d'établir le décompte général ;
- e) D'assister le maître de l'ouvrage en cas de différend sur le règlement ou l'exécution des travaux.

Article 10

L'ordonnancement, la coordination et le pilotage du chantier ont respectivement pour objet :

- a) D'analyser les tâches élémentaires portant sur les études d'exécution et les travaux, de déterminer leurs enchaînements ainsi que leur chemin critique par des documents graphiques ;
- b) D'harmoniser dans le temps et dans l'espace les actions des différents intervenants au stade des travaux ;
- c) Au stade des travaux et jusqu'à la levée des réserves dans les délais impartis dans le ou les contrats de travaux, de mettre en application les diverses mesures d'organisation arrêtées au titre de l'ordonnancement et de la coordination.

Article 11

L'assistance apportée au maître de l'ouvrage lors des opérations de réception et pendant la période de garantie de parfait achèvement a pour objet :

- a) D'organiser les opérations préalables à la réception des travaux ;
- b) D'assurer le suivi des réserves formulées lors de la réception des travaux jusqu'à leur levée ;
- c) De procéder à l'examen des désordres signalés par le maître de l'ouvrage ;
- d) De constituer le dossier des ouvrages exécutés nécessaires à leur exploitation.

- Sous-section 2 Eléments de mission de maîtrise d'oeuvre pour les opérations de

réutilisation ou de réhabilitation d'ouvrage de bâtiment.

Article 12

Les études de diagnostic qui permettent de renseigner le maître de l'ouvrage sur l'état du bâtiment et sur la faisabilité de l'opération ont pour objet :

- a) D'établir un état des lieux ;
- b) De fournir une analyse fonctionnelle, urbanistique, architecturale et technique du bâti existant ;
- c) De permettre d'établir un programme fonctionnel d'utilisation du bâtiment ainsi qu'une estimation financière et d'en déduire la faisabilité de l'opération.

Le maître d'œuvre préconise, éventuellement, des études complémentaires d'investigation des existants.

Article 13

Les études d'avant-projet comprennent des études d'avant-projet sommaire et des études d'avant-projet définitif.

I. Les études d'avant-projet sommaire ont pour objet :

- a) De proposer une ou plusieurs solutions d'ensemble traduisant les éléments majeurs du programme fonctionnel et d'en présenter les dispositions générales techniques envisagées ;
- b) D'indiquer des durées prévisionnelles de réalisation ;
- c) D'établir une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux des différentes solutions étudiées.

II. Les études d'avant-projet définitif ont pour objet :

- a) D'arrêter en plans, coupes et façades, les dimensions de l'ouvrage ainsi que son aspect ;
- b) De définir les matériaux ;
- c) De permettre au maître de l'ouvrage d'arrêter définitivement le programme et certains choix d'équipements en fonction des coûts d'investissement, d'exploitation et de maintenance ;
- d) D'établir l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, décomposés en lots séparés ;
- e) De permettre l'établissement du forfait de rémunération dans les conditions prévues par le contrat de maîtrise d'œuvre.

III. Les études d'avant-projet comprennent également l'établissement des dossiers et les consultations relevant de la compétence de la maîtrise d'oeuvre et, le cas échéant, nécessaires à l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, ainsi que l'assistance au maître de l'ouvrage au cours de leur instruction.

Article 14

Les dispositions des articles 5 à 11 sont applicables aux opérations de réutilisation ou de réhabilitation d'ouvrages de bâtiment.

- Sous-section 3 Mission de base pour les ouvrages de bâtiment.

Article 15

I. Pour les opérations de construction neuve de bâtiment, la mission de base comporte les études d'esquisse, d'avant-projet, de projet, l'assistance apportée au maître de l'ouvrage pour la passation des contrats de travaux, la direction de l'exécution du

contrat de travaux et l'assistance apportée au maître de l'ouvrage lors des opérations de réception et pendant la période de garantie de parfait achèvement.

Font également partie de la mission de base l'examen de la conformité au projet des études d'exécution et leur visa lorsqu'elles ont été faites par un entrepreneur et les études d'exécution lorsqu'elles sont faites par le maître d'œuvre.

II. Pour les opérations de réutilisation ou de réhabilitation de bâtiment, la mission de base comporte les études d'avant-projet, de projet, l'assistance apportée au maître de l'ouvrage pour la passation des contrats de travaux, la direction de l'exécution du contrat de travaux et l'assistance apportée au maître de l'ouvrage lors des opérations de réception et pendant la période de garantie de parfait achèvement.

Font également partie de la mission de base l'examen de la conformité au projet des études d'exécution et leur visa lorsqu'elles ont été faites par un entrepreneur et les études d'exécution lorsqu'elles sont faites par le maître d'œuvre.

Article 16

Lorsque le maître de l'ouvrage décide de consulter des entrepreneurs ou des fournisseurs de produits industriels dès l'établissement des avant-projets, la mission de base tient compte des éléments de missions spécifiques décrits à l'article 26 pour les lots concernés.

Article 17

Lorsqu'en cas de défaillance d'un maître d'œuvre, titulaire d'une mission de base, le maître de l'ouvrage confie une mission partielle à un autre maître d'œuvre afin de poursuivre l'opération, l'ensemble des éléments de mission, ceux effectués par le titulaire du premier contrat et ceux confiés au nouveau maître d'œuvre, doit respecter le contenu de la mission de base.

- o Section II Mission de maîtrise d'œuvre pour les ouvrages d'infrastructure.

Article 18

Les études préliminaires, dans le cas d'une opération de construction neuve, première étape de la réponse de la maîtrise d'œuvre aux objectifs, données, exigences et contraintes du programme, permettent au maître de l'ouvrage d'arrêter le parti d'ensemble de l'ouvrage et ont pour objet :

- a) De préciser les contraintes physiques, économiques et d'environnement conditionnant le projet ;
- b) De présenter une ou plusieurs solutions techniques, architecturales, d'implantation et d'insertion dans le paysage pour les ouvrages concernés ainsi qu'une comparaison des différents éléments composant ces solutions, assorties de délais de réalisation et d'examiner leur compatibilité avec la partie affectée aux travaux de l'enveloppe financière prévisionnelle retenue par le maître de l'ouvrage ;
- c) De vérifier la faisabilité de l'opération.

Article 19

Les études de diagnostic, dans le cas d'une opération de réutilisation ou de réhabilitation, permettent de renseigner le maître de l'ouvrage sur l'état de l'ouvrage et sur la faisabilité de l'opération et ont pour objet :

- a) D'établir un état des lieux ;
- b) De procéder à une analyse technique sur la résistance de la structure et sur les équipements techniques ;
- c) De permettre d'établir un programme fonctionnel d'utilisation de l'ouvrage ;
- d) De proposer, éventuellement, des méthodes de réparation ou de confortement

assorties de délais de réalisation et de mise en œuvre.

Le maître d'œuvre préconise, éventuellement, des études complémentaires d'investigation des existants.

Article 20

Les études d'avant-projet ont pour objet :

- a) De confirmer, compte tenu des études et reconnaissances complémentaires, la faisabilité de la solution retenue et d'en déterminer ses principales caractéristiques ;
- b) De proposer une implantation topographique des principaux ouvrages ;
- c) De proposer, le cas échéant, une décomposition en tranches de réalisation et de préciser la durée de cette réalisation ;
- d) De permettre au maître de l'ouvrage de prendre ou de confirmer la décision de réaliser le projet, d'en arrêter définitivement le programme et d'en déterminer les moyens nécessaires, notamment financiers ;
- e) D'établir l'estimation du coût prévisionnel des travaux, en distinguant les dépenses par partie d'ouvrage et nature de travaux et en indiquant l'incertitude qui y est attachée compte tenu des bases d'estimation utilisées ;
- f) De permettre l'établissement du forfait de rémunération dans les conditions prévues par le contrat de maîtrise d'œuvre.

Les études d'avant-projet comprennent également l'établissement des dossiers à déposer, le cas échéant, en vue de l'obtention du permis de construire et autres autorisations administratives nécessaires et qui relèvent de la compétence de la maîtrise d'œuvre, ainsi que l'assistance au maître de l'ouvrage au cours de leur instruction.

Article 21

Les études de projet ont pour objet :

- a) De préciser la solution d'ensemble et les choix techniques, architecturaux et paysagers ;
- b) De fixer les caractéristiques et dimensions des différents ouvrages de la solution d'ensemble, ainsi que leur implantation topographique ;
- c) De préciser les tracés des alimentations et évacuations de tous les fluides ainsi que des réseaux souterrains existants ;
- d) De préciser les dispositions générales et les spécifications techniques des équipements répondant aux besoins de l'exploitation ;
- e) D'établir un coût prévisionnel des travaux décomposés en éléments techniquement homogènes ;
- f) De permettre au maître de l'ouvrage d'arrêter le coût prévisionnel de la solution d'ensemble et, le cas échéant, de chaque tranche de réalisation, d'évaluer les coûts d'exploitation et de maintenance, de fixer l'échéancier d'exécution et d'arrêter, s'il y a lieu, le partage en lots.

Article 22

L'assistance apportée au maître de l'ouvrage pour la passation du ou des contrats de travaux sur la base des études qu'il a approuvées, a pour objet :

- a) De préparer la consultation des entreprises, en fonction du mode de passation et de dévolution des marchés ;
- b) De préparer, s'il y a lieu, la sélection des candidats et d'examiner les candidatures obtenues ;
- c) D'analyser les offres des entreprises et, s'il y a lieu, les variantes à ces offres ;
- d) De préparer les mises au point permettant la passation du ou des contrats de travaux par le maître de l'ouvrage.

Article 23

L'avant-projet ou le projet servent de base à la mise en concurrence des entreprises par le maître de l'ouvrage.

Lorsque le maître de l'ouvrage retient une offre d'entreprise qui comporte une variante respectant les conditions minimales stipulées dans le dossier de consultation, le maître d'œuvre doit compléter les études du projet pour en assurer la cohérence, notamment en établissant la synthèse des plans et spécifications et, le cas échéant, prendre en compte les dispositions découlant d'un permis de construire modifié.

Article 24

I. Les études d'exécution permettent la réalisation de l'ouvrage. Elles ont pour objet, pour l'ensemble de l'ouvrage ou pour les seuls lots concernés :

- a) D'élaborer les schémas fonctionnels, les notes techniques et de calcul qui précèdent et commandent celles des plans d'exécution ;
- b) D'établir tous les plans d'exécution, repérages et spécifications à l'usage du chantier ainsi que les plans de synthèse correspondants ;
- c) D'établir, sur la base des plans d'exécution, un devis quantitatif détaillé par lots ;
- d) D'établir le calendrier prévisionnel d'exécution des travaux par lots ;
- e) D'effectuer la mise en cohérence technique des documents fournis par les entreprises lorsque les documents pour l'exécution des ouvrages sont établis partie par la maîtrise d'œuvre, partie par les entreprises titulaires de certains lots.

II. Lorsque les études d'exécution sont, partiellement ou intégralement, réalisées par les entreprises, le maître d'œuvre s'assure que les documents qu'elles ont établis respectent les dispositions du projet et, dans ce cas, leur délivre son visa.

Article 25

Les dispositions des articles 9 à 11 sont applicables aux ouvrages d'infrastructure.

- o Section III : Eléments de mission spécifiques de maîtrise d'œuvre.

Article 26

Lorsque les méthodes ou techniques de réalisation ou les produits industriels à mettre en œuvre impliquent l'intervention, dès l'établissement des avant-projets, de l'entrepreneur ou du fournisseur de produits industriels, le maître de l'ouvrage peut décider de les consulter de façon anticipée pour un ou plusieurs lots de technicité particulière.

Cette consultation intervient soit à l'issue des études d'avant-projet sommaire ou d'avant-projet définitif pour les ouvrages neufs de bâtiment et pour les opérations de réutilisation ou de réhabilitation de bâtiment et d'infrastructure, soit à l'issue des études préliminaires pour les ouvrages neufs d'infrastructure.

L'entrepreneur ou le fournisseur de produits industriels retenu après consultation établit et remet au maître d'œuvre les documents graphiques et écrits définissant les solutions techniques qu'il propose.

Les éléments de mission d'avant-projet et de projet pour les lots concernés sont dans ce cas remplacés ou complétés en tant que de besoin par les dispositions des I et II suivants.

I. Les études spécifiques d'avant-projet pour le ou les lots concernés ont pour objet :

- a) D'apprécier les conséquences de la solution technique étudiée par l'entrepreneur ou le fournisseur de produits industriels en s'assurant qu'elle est compatible avec les contraintes du programme et qu'elle est assortie de toutes les justifications et avis techniques nécessaires ;

- b) De retenir la solution technique, le cas échéant de la faire adapter, ou d'en proposer le rejet au maître de l'ouvrage ;
 - c) De permettre l'établissement du forfait de rémunération pour les lots concernés pour les éléments de missions spécifiques dans les conditions prévues par le contrat de maîtrise d'œuvre ;
 - d) De permettre au maître de l'ouvrage d'arrêter avec l'entrepreneur ou le fournisseur les conditions d'exécution de son contrat.
- II. Les études spécifiques de projet pour le ou les lots concernés ont pour objet :
- a) De définir de façon détaillée les prescriptions architecturales et techniques à partir des études de l'entrepreneur ou du fournisseur de produits industriels ;
 - b) De permettre au maître de l'ouvrage d'évaluer les coûts d'exploitation et de maintenance ;
 - c) De préciser la période de réalisation du ou des lots concernés.

Article 27

Un arrêté conjoint du ministre chargé de l'équipement et du ministre chargé de l'industrie précise les modalités techniques d'exécution des éléments de mission définis aux articles 3 à 26 ci-dessus.

ANNEXE 13 : Maîtrise d'œuvre (MOE - Loi MOP)

Définition :

Le maître d'œuvre a pour mission de concevoir, de coordonner et de contrôler la bonne exécution des travaux.

L'article 7 de la loi modifiée du 12 juillet 1985, dite loi MOP, donne pour définition de la maîtrise d'œuvre la mission « que le maître de l'ouvrage peut confier à une personne de droit privé ou à un groupement de personnes de droit privé » afin « d'apporter une réponse architecturale, technique et économique au programme » défini par le maître de l'ouvrage.

L'article 74-I du code des marchés publics relatif au marché public de maîtrise d'œuvre en donne une définition en lien avec la loi MOP. Il est ainsi indiqué que « les marchés de maîtrise d'œuvre ont pour objet, en vue de la réalisation d'un ouvrage ou d'un projet urbain ou paysager, l'exécution d'un ou plusieurs éléments de mission définis par l'article 7 de la loi du 12 juillet 1985, relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée et par le décret du 29 novembre 1993 pris pour son application ».

Selon l'article 2 du nouveau cahier des clauses administratives générales applicable aux marchés de travaux publics, le maître d'œuvre est « la personne physique ou morale, publique ou privée, qui, en raison de sa compétence technique, est chargée par le maître de l'ouvrage ou son mandataire, afin d'assurer la conformité architecturale, technique et économique de la réalisation du projet objet du marché, de diriger l'exécution des marchés de travaux, de lui proposer leur règlement et de l'assister lors des opérations de réception ainsi que pendant la période de garantie de parfait achèvement ».

Régime juridique : Missions de maîtrise d'œuvre et loi MOP :

Les missions du maître d'œuvre sont assurées en deux temps. Avant la réalisation des travaux, le maître d'œuvre remplit une mission de « conception de l'ouvrage » tandis que pendant et après la réalisation des travaux, il remplit une mission « d'assistance » au maître de l'ouvrage qui consiste à coordonner et à surveiller le bon déroulement du chantier mais aussi à conseiller le maître d'ouvrage et à s'assurer du parfait achèvement des ouvrages.

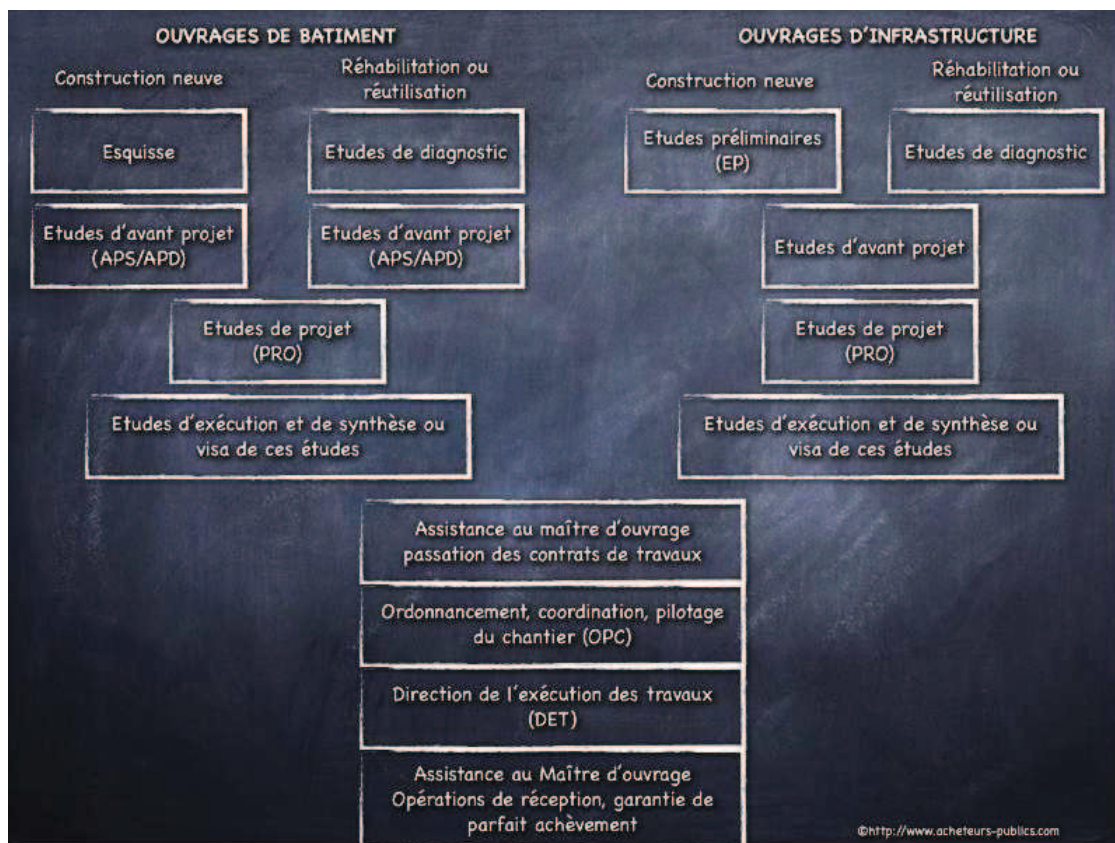
Ces missions sont confiées, en tout ou partie, à un ou plusieurs maîtres d'œuvres, par un contrat qui constitue un marché public de service. En toutes circonstances, ces fonctions doivent être distinctes, de celles assumées, pour la même construction, par le maître de l'ouvrage et par l'entrepreneur.

L'article 7 de la loi MOP prévoit que « le maître de l'ouvrage peut confier au maître d'œuvre tout ou partie des éléments de conception et d'assistance suivants :

- 1) les études d'esquisse ;
- 2) les études d'avant-projet ;
- 3) les études de projet ;
- 4) l'assistance apportée au maître de l'ouvrage pour la passation du contrat de travaux ;
- 5) les études d'exécution ou l'examen de la conformité au projet et le visa de celles qui ont été faites par l'entrepreneur ;
- 6) la direction de l'exécution du contrat de travaux ;
- 7) l'ordonnancement, le pilotage et la coordination du chantier ;
- 8) l'assistance apportée au maître de l'ouvrage lors des opérations de réception et pendant la période de garantie de parfait achèvement ».

- **Abréviations utilisées dans la loi MOP**

- ESQ : études d'esquisse
- AVP : études d'avant-projet
- APS : études d'avant-projet sommaire
- APD : études d'avant-projet définitif
- PRO : études de projet
- EXE : études d'exécution
- SYN : plans de synthèse
- VISA : visa des études d'exécution
- ACT : assistance au maître d'ouvrage pour la passation des contrats de travaux
- OPC : ordonnancement, pilotage, coordination
- DET : direction de l'exécution des contrats de travaux
- AOR : assistance lors des opérations de réception et pendant l'année de garantie de parfait achèvement EP pour études préliminaires
- DIA : études de diagnostic



Mission de base :

Le contenu de la mission de base est définie par le décret du 29 novembre 1993 : article 15-I pour les opérations de construction neuve de bâtiments ; article 15-II pour les opérations de réutilisation ou de réhabilitation de bâtiment.

Dans le domaine des infrastructures, au regard de la diversité des ouvrages et des temps de réalisation de certaines opérations, la loi MOP ne pose pas l'obligation d'une "mission de base" comme pour le bâtiment. Il en est de même pour les contrats de partenariat ([CE, 29 octobre 2004, UNSFA et autres, n° 269814](#)).

Responsabilité du maître d'œuvre en cas de sous-estimation des quantités :

La sous-estimation par le maître d'œuvre des quantités prévisionnelles contenues dans le détail estimatif des travaux, directement à l'origine de l'augmentation de plusieurs postes, justifie que celui-ci soit condamné à garantir intégralement le maître d'ouvrage de la condamnation prononcée contre lui au titre des rémunérations supplémentaires versées, pour ces mêmes postes, à la société de travaux ([CE, 25 nov. 2013, n° 365177](#)).

Responsabilité du maître d'œuvre pour manquement à son devoir de conseil :

La responsabilité des maîtres d'œuvre pour manquement à leur devoir de conseil peut être engagée, dès lors qu'ils se sont abstenus d'appeler l'attention du maître d'ouvrage sur des désordres affectant l'ouvrage et dont ils pouvaient avoir connaissance, en sorte que la personne publique soit mise à même de ne pas réceptionner l'ouvrage ou d'assortir la réception de réserves ([CE, 21 oct. 2015, n° 385779](#)).

Pour en savoir plus: *Encyclopédie Marchés* → *Les missions de maîtrise d'oeuvre*

- 1 Missions de maîtrise d'oeuvre
- 2 Mission de base
 - 2.1 Etudes d'esquisse
 - 2.2 Etudes d'avant-projet
 - 2.2.1 Avant-projet sommaire
 - 2.2.2 Avant-projet définitif
 - 2.2.3 Dossiers administratifs
 - 2.3 Etudes de projet (PRO)
 - 2.4 Assistance au maître d'ouvrage pour la passation des contrats
 - 2.5 Etudes d'exécution
 - 2.6 Direction de l'exécution
 - 2.7 Assistance au maître d'ouvrage pour la réception
- 3 Carence du maître d'œuvre dans l'exercice de sa mission

Modèles de contrats de maîtrise d'œuvre (AE - CCAP) :

- Acte d'engagement maîtrise d'œuvre
- CCAP maîtrise d'œuvre bâtiments
- CCAP maîtrise d'œuvre infrastructure

Textes associés:

- **Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985** (Article 2 loi MOP)
- **Décret n°93-1268 du 29 novembre 1993** relatif aux missions de maîtrise d'œuvre confiées par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé (Chapitre I : Le contenu de la mission de maîtrise d'œuvre. Articles 2-27)

On peut trouver plus d'information sur les Textes associés, dans l'**ANNEXE 12** de cet document.

3 CONCLUSIONES / RECOMENDACIONES

Si bien, en un principio me pareció bastante fácil ordenar mis archivos y empezar lo que quería que fuera una especie de guía sobre lo que uno debe saber antes de desplazarse, el trabajo no ha resultado nada fácil.

Emprender cualquier proyecto resulta muy interesante y al mismo tiempo muy complejo. La diversidad de materias, temas y reglamentaciones que con objeto a analizar, uno debe conocer y estudiar con profundidad, parecen inagotables.

También quiero precisar, que las leyes, normas y legislaciones, en estos momentos de crisis, en especial en nuestro sector, provocan una gran intervención por parte de las Autoridades, dando lugar a una evolución sin frenesí que desemboca en una muy rápida legislación y continua, en la materia. Por lo que uno, debe estar muy atento.

Todo ello, me ha llevado a dos conclusiones muy simples:

- la primera, ojalá yo hubiera tenido algo parecido a este documento,
- la segunda, España está casi, bajo mi punto de vista, al final de la cola en muchísimas posturas internacionales. Si bien y por supuesto se esfuerza, forzado “entre comillas” a cumplir todas las recomendaciones que la Comunidad Europea “le impone” e intenta lidiar todo lo que puede con los mercados económicos mundiales.

Lo que más me sorprende, de las dos afirmaciones anteriores, es que estas sean fruto de intentar hacer algo fuera de mi país pero a pocos kilómetros de la frontera española, no quiero ni pensar, cual sería mi conclusión si hubiera querido hacer mi proyecto final sobre cualquiera de los países que integran la parte norte de la Comunidad Europea.

Pero también sé, que mi curiosidad es inagotable y, que seguramente lo intentaré, en un futuro.

Este proyecto, puesto que está relacionado con un País concreto y en relación a mi persona, muestra un análisis que a mi parecer es imprescindible para mi realización personal y profesional, pero todo el contenido podría cambiar según las necesidades y objetivos personales y profesionales de cualquier otra persona.

Lo que sí hay que tener en cuenta, si uno quiere estudiar, vivir o trabajar en otro País en el que no se hable su idioma propio, deberá esforzarse mucho, dado que, resulta casi imposible encontrar la información adecuada.

Así, le recomiendo que si desea iniciar un proyecto de vida en Francia, antes estudie francés, o en Alemania, alemán, puesto que yo no lo hice y, he tenido grandes problemas para realizar el proyecto.

Entender su entorno socio-económico y cultural, es un gran reto que tampoco se puede hacer a distancia. Si puede, haga visitas presenciales al País, no todo está escrito, uno deberá integrarse y relacionarse en definitiva, con personas, lo cual le resultará seguramente muy provechoso.

Y para terminar a modo de conclusión, apreciado lector, si esta guía le ha seducido, le recomiendo que siga los parámetros generales, evalúe el mercado que a usted le interese e intente conocer otros países, si usted lo desea.

4 BIBLIOGRAFÍA

4.1. REFERENCIAS

Fernández, R. (2015), Construir en Francia: Oportunidades y requisitos legales. Opinión en el blog de PrevenControl de 22 enero 2015

Gay, J. (2015), Immobilier en France : la vraie reprise attendra 2016. Opinión en el periódico "Journal du net" de 4 de marzo de 2015.

Xerfi (2015), Étude sur "L'immobilier de logements en France et en régions". Publicado por Groupe Xerci : Le mediateur du monde économique, editor independiente de estudios económicos sectoriales, 4 de marzo de 2015.

JDN, Journal du net : rédactions (2015) Constructions neuves de logement : nouveau recul des mises en chantier. Publicado por la redacción del Periódico "Journal de net" el 29 de diciembre de 2015.

JDN, Journal du net : rédactions (2015) Commercialisation de logements neufs : rebond des mises en vente. Publicado por la redacción del Periódico "Journal de net" el 24 de noviembre de 2015.

JDN, Journal du net : rédactions (2015) Indicateurs économiques : Conjoncture, emploi, immobilier, finances publiques, revenus, niveaux de vie... en France, en Europe et aux Etats-Unis. Publicado por la redacción del Periódico "Journal de net" el 29 de enero de 2016.

Friggit, J. (2010), Le prix des logements sur le long terme. Publicado en la página web del CGEDD " Conseil général de l'environnement et du développement durable " en marzo 2010.

Jacquot, A. (2012), La demande potentielle de logements à l'horizon 2030 : une estimation par la croissance attendue du nombre des ménages. Documento nº 135, publicado por "Le Point Sur", en agosto de 2012

CGEDD, Conseil général de l'environnement et du développement durable (2016). Prix immobilier : Evolution à long terme. Dossier actualizado por Jacques Friggit para CGEDD, el 11 marzo de 2016

Juery, F. (2014), Le Particulier Immobilier La loi Alur, une menace sur les loyers. Artículo publicado por la revista digital Le Particulier Immobilier.fr, documento nº 309, en junio de 2014

4.2. PÁGINAS WEB CONSULTADAS:

Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD). Site Internet : <http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-1200-2015-a1048.html>.

Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). Site Internet : <http://www.insee.fr/>

Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Sur le prix des logements anciens : le prix de l'immobilier d'habitation sur le long terme. Site Internet : <http://www.economie.gouv.fr/>

Ministère de l'Égalité des territoires et du logement. Site Internet :

www.territoires.gouv.fr/spip.php?article1754

Ministère du développement durable et de l'énergie. Site Internet : [www.developpement-durable.gouv.fr/ Chapitre-I-La-reglementation.html](http://www.developpement-durable.gouv.fr/Chapitre-I-La-reglementation.html)

Ministère de la Justice. Site Internet www.justice.gouv.fr/

Ministère du Logement et de l'Habitat durable. Site Internet : <http://www.territoires.gouv.fr/>

Ministère de l'Économie, de l'Industrie et du Numérique. Site Internet : www.economie.gouv.fr

Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer : La réglementation thermique 2012. Site Internet : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Chapitre-I-La-reglementation.html>

Ministère de l'Éducation nationale, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche. Site Internet : www.education.gouv.fr

Ministère du Travail, de l'Emploi, de la Formation professionnelle et du Dialogue social. Site Internet <http://travail-emploi.gouv.fr/>

Ministère des Affaires sociales et de la Santé. Site Internet <http://social-sante.gouv.fr/>

Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie. Site Internet www.ademe.fr

Carte de France : les cartes administratives françaises. Site Internet : www.cartesfrance.fr/geographie/cartes-administratives

Constitutionnel de la République Française. Site Internet : www.conseil-constitutionnel.fr

Site officiel Premier ministre. Site Internet : www.premier-ministre.gouv.fr

Sénat, un site au service des citoyens. Site Internet : www.senat.fr

Sites de l'Assemblée nationale et du Sénat. Site Internet : www.assemblee-nationale.fr

Le Conseil d'État. Site Internet : www.conseil-etat.fr

Site officiel du Gouvernement français. Site Internet : www.gouvernement.fr/

Notaires de France. Site Internet : www.notaires.fr/

Ministère de l'écologie et du développement durable. Site Internet : www.developpement-durable.gouv.fr

Les Pyrénées Catalanes. Site Internet : <http://pyreneescatalanes.free.fr/Decouvrir/Regions/Vallespir.php>

Les Pyrénées Catalanes. Site Internet : <http://pyreneescatalanes.free.fr/Villages/Histoire/Ceret.php>

Les Pyrénées Catalanes. Site Internet : <http://pyreneescatalanes.free.fr/Villages/Histoire/Amelielesbains.php>

Les Pyrénées Catalanes. Site Internet :

<http://pyreneescatalanes.free.fr/Villages/Histoire/Arlessurtech.php>

Meilleurs Agents. Site Internet :

www.meilleursagents.com/prix-immobilier/pyrenees-orientales-66/#estimates

Les services de l'État dans les Pyrénées-Orientales. Site Internet :

www.pyrenees-orientales.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Habitat-Logement

Agenda 21 de Territoire. Site Internet : www.agenda21france.org/agenda-21-de-territoire

Code de la construction et de l'habitation. Site Internet : www.code-construction-habitation.fr/

RT Existant: Evaluation des logiciels. Site Internet :

www.rt-batiment.fr/batiments-existants/dpe/evaluation-des-logiciels.html

Les bâtiments d'habitation. Site Internet : www.ideal-incendie.net/dasm/reglementation.htm

La réglementation thermique française : outils d'application. Site Internet :

www.rt-batiment.fr/batiments-neufs/reglementation-thermique-2012/logiciels-dapplication.html

Solutions d'isolation thermique et phonique ISOVER. Site Internet : www.isover.fr

Le service public de la diffusion du droit. Site Internet : www.legifrance.gouv.fr

Journal de net : l'économie demain. Site Internet :

www.journaldunet.com/economie/immobilier/prix-immobiliers-dans-le-monde.shtml

4.3. LEYES, ORDENANZAS, DECRETOS Y ÓRDENES MINISTERIALES, CONSULTADAS a través de la web www.legifrance.gouv.fr :

Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République

Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

Loi n° 2015-988 du 5 août 2015 ratifiant l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées et visant à favoriser l'accès au service civique pour les jeunes en situation de handicap (Loi n'appelant pas de décret d'application)

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

Loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation

Loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine

Loi n° 2013-921 du 17 octobre 2013 portant création d'un Conseil national d'évaluation des normes applicables aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics

Loi n° 2013-619 du 16 juillet 2013 portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne dans le domaine du développement durable

Loi n° 2013-569 du 1er juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction

Loi n° 2013-316 du 16 avril 2013 relative à l'indépendance de l'expertise en matière de santé et d'environnement et à la protection des lanceurs d'alerte

Loi n° 2012-955 du 6 août 2012 visant à abroger la loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire (Loi n'appelant pas de décret d'application)

Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Loi n° 2006-1537 du 7 décembre 2006 relative au secteur de l'énergie

Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement

Loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales permet, par son article 61, à l'Etat de déléguer aux EPCI (communautés urbaines, communautés d'agglomération, syndicats d'agglomération nouvelle, communautés de communes compétentes en matière d'habitat) et aux départements la gestion des aides à la pierre (parc locatif social et parc privé relevant de l'ANAH).

Loi n° 2003-9 du 3 janvier 2003 relative à la sécurité des piscines

Loi n° 2003-8 du 3 janvier 2003 relative aux marchés du gaz et de l'électricité et au service public de l'énergie

loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, couramment appelée loi **SRU**

Loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux relations entre citoyens et les administrations

Loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages

Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions

Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété

Loi n° 94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction

Loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle (rectificatif)

Loi n° 90-587 du 4 juillet 1990 relative aux droits et obligations de l'Etat et des départements concernant les instituts universitaires de formation des maîtres, à la maîtrise d'ouvrage de constructions d'établissements d'enseignement supérieur et portant diverses dispositions relatives à l'éducation nationale, à la jeunesse et aux sports

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

LOI no 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et portant modification de la loi no 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire (**dite Loi Voynet**)

Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'oeuvre privée. (**dite Loi MOP**)

Ordonnance n° 2015-1075 du 27 août 2015 relative à la simplification des modalités d'information des acquéreurs prévues aux articles L. 721-2 et L. 721-3 du code de la construction et de l'habitation

Ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées

Ordonnance n° 2014-275 du 28 février 2014 portant simplification des obligations déclaratives des entreprises en matière de participation des employeurs et des employeurs agricoles à l'effort de construction

Ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement

Ordonnance n° 2011-504 du 9 mai 2011 portant codification de la partie législative du code de l'énergie

Ordonnance n° 2005-658 du 8 juin 2005 portant modification de diverses dispositions relatives à l'obligation d'assurance dans le domaine de la construction et aux géomètres experts

Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction

Ordonnance n° 2000-914 du 18 septembre 2000 relative à la partie législative du code de l'environnement

Décret n° 2016-150 du 10 février 2016 modifiant les articles R.* 442-13 et R.* 442-14 du code de la construction et de l'habitation

Décret n° 2015-1906 du 30 décembre 2015 relatif à la déduction des dépenses d'intermédiation locative du prélèvement prévu à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation et modifiant certaines dispositions du même code relatives au logement social

Décret n° 2015-1770 du 24 décembre 2015 modifiant les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles neufs

Décret n° 2015-1654 du 11 décembre 2015 modifiant le décret n° 2009-1621 du 23 décembre 2009 fixant le cahier des charges prévu au g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation au titre de la garantie universelle des risques locatifs

Décret n° 2015-1554 du 27 novembre 2015 relatif au Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique

Décret n° 2015-908 du 23 juillet 2015 relatif à la simplification des règles d'urbanisme applicables à certains projets de construction de logements

Décret n° 2015-734 du 24 juin 2015 portant création d'un dispositif d'aide aux communes participant à l'effort de construction de logements

Décret n° 2015-650 du 10 juin 2015 relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers et modifiant l'annexe à l'article R.* 366-5 du code de la construction et de l'habitation

Décret n° 2013-979 du 30 octobre 2013 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie des bâtiments nouveaux

Décret n° 2013-695 du 30 juillet 2013 relatif à la réalisation et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique dans les bâtiments accueillant des établissements recevant du public de la 1^{re} à la 4^e

Décret n° 2012-1530 du 28 décembre 2012 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions de bâtiments

Décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012 relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et à la réglementation thermique des bâtiments neufs

Décret n° 2012-518 du 19 avril 2012 relatif au label « bâtiment biosourcé »

Décret n° 2011-604 du 30 mai 2011 relatif à l'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique à établir à l'achèvement des travaux de bâtiments d'habitation neufs

Décret n° 2011-544 du 18 mai 2011 relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments

Décret n° 2010-1269 du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions

Décret n° 2007-1467 du 12 octobre 2007 relatif au livre V de la partie réglementaire du code de l'environnement et modifiant certaines autres dispositions de ce code Les dispositions réglementaires du code de l'environnement font l'objet d'une publication spéciale annexée au Journal officiel de ce jour (voir à la fin du sommaire)

Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique

Décret n°2006-1147 du 14 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'état de l'installation intérieure de gaz dans certains bâtiments.

Décret n°2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

Décret n° 2004-1413 du 23 décembre 2004 modifiant le code de la construction et de l'habitation et le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique

Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Décrets en Conseil d'Etat – RT 2012 et attestations de prise en compte de la réglementation thermique:

Décret n°99-484 du 9 juin 1999 relatif aux mesures d'urgence contre le saturnisme prévues à l'article L. 32-5 du code de la santé publique et modifiant le code de la santé publique (deuxième partie : Décrets en Conseil d'Etat)

Décret n°93-1268 du 29 novembre 1993 relatif aux missions de maîtrise d'œuvre confiées par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé (Chapitre I: Le contenu de la mission de maîtrise d'œuvre. Articles 2 -27)

Décret n°91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique

NOTE: l'arrêté est inférieur au décret ("ORDEN MINISTERIAL")

Arrêté du 23 février 2016 (NOR: LHAL1600505A) fixant le modèle de convention spécifique prévue à l'article R. 331-25-1 du code de la construction et de l'habitation

Arrêté du 23 février 2016 (NOR: ETST1605608A) portant extension d'un accord conclu dans le cadre des conventions collectives nationales des cadres (n° 652), des ouvriers (n° 398) et des employés, techniciens et agents de maîtrise (n° 533) du négoce des matériaux de construction

Arrêté du 8 février 2016 (NOR: ETL1524943A) pris pour l'application de l'article R. 381-10 du code de la construction et de l'habitation définissant la diminution minimale de la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment dans le cadre de prestations de tiers-financement pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique des logements

Arrêté du 24 décembre 2015 (NOR: ETL1511145A) relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction

Arrêté du 8 décembre 2015 (NOR: ETL1529312A) modifiant l'arrêté du 8 octobre 2015 portant nomination des membres et rapporteurs de la commission d'agrément des contrôleurs techniques en application des articles R. 111-34 et R. 111-35 du code de la construction et de l'habitation

Arrêté du 8 juin 2015 (NOR: PRM1512760A) relatif à l'approbation du cahier des charges « Méthodes industrielles pour la rénovation et la construction de bâtiments »

Arrêté du 19 décembre 2014 (NOR: ETLL1427096A) modifiant les modalités de validation d'une démarche qualité pour le contrôle de l'étanchéité à l'air par un constructeur de maisons individuelles ou de logements collectifs et relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique applicables aux bâtiments collectifs nouveaux et aux parties nouvelles de bâtiment collectif

Arrêté du 11 décembre 2014 (NOR: ETLL1414239A) relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique applicables aux bâtiments nouveaux et aux parties nouvelles de bâtiment de petite surface et diverses simplifications

Arrêté du 12 juin 2013 (NOR : ETLL1313638A) relatif à l'agrément de la demande de titre V relative à la prise en compte du système « pompe à chaleur eau glycolée/eau pour la génération d'eau chaude sanitaire » dans la réglementation thermique 2012

Arrêté du 30 avril 2013 (NOR: ETLL1310706A) portant approbation de la méthode de calcul Th-BCE 2012 prévue aux articles 4, 5 et 6 de l'arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments

Arrêté du 16 avril 2013 (NOR: ETLL1307972A) modifiant l'annexe à l'arrêté du 20 juillet 2011 portant approbation de la méthode de calcul Th-B-C-E prévue aux articles 4, 5 et 6 de l'arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments

Arrêté du 5 mars 2013 (NOR : ETLL1304278A) relatif à l'agrément de la demande de titre V relative à la prise en compte du système « pompe à chaleur double service » dans la réglementation thermique 2012

Arrêté du 28 décembre 2012 (NOR: ETLL1233337A) relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments autres que ceux concernés par l'article 2 du décret du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions

Arrêté du 11 octobre 2011 (NOR: DEVL1126896A) relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments

Arrêté du 20 juillet 2011 (NOR: ETLL1307972A) portant approbation de la méthode de calcul Th-B-C-E prévue aux articles 4, 5 et 6 de l'arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments

Arrêté du 26 octobre 2010 (NOR: DEVU1026270A) relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments

4.4. LOS CÓDIGOS CONSULTADOS:

Recojo en este apartado los códigos que he consultado según última modificación ("Dernière modification"), pero puntualizo, que el proceso de adaptación programado en el sistema normativo, puede resultar de interés, para el lector, en un tiempo muy cercano, dado que casi todos los códigos tienen programada una versión próxima en fecha, posterior a la realización de este documento.

Todos los códigos aquí descritos, así como marco normativo del anterior apartado, puede uno encontrarlo a través de la web: www.legifrance.gouv.fr,

Encontrará en la página web la rúbrica de: los códigos y los textos consolidados ("Les Codes et textes consolidés ") que tiene por objeto poner en línea el texto íntegro consolidado por la legislación y por la reglamentación nacional. Está esencialmente constituido por:

- **Códigos oficiales**, es decir los que fueron objeto de un voto por el Parlamento o los que han sido codificados por decreto en consecuencia de los trabajos de la Comisión superior de codificación,
- **leyes, decretos leyes, ordenanzas, decretos y de una selección de órdenes.**

Obedece al principio dicho de "consolidación de los textos" consistiendo este, en que cuando un artículo de código desaparece o es modificado, **se reescribe todo el código** integrando de este modo la modificación aportada.

Ofrece la posibilidad de consultar un texto o un código artículo por artículo, en su versión vigente y también en sus versiones anteriores

En este caso no voy a especificar todo el contenido resultante que obedece cada uno de los códigos, me centraré en algunas referencias sobre los 3 primeros códigos que he consultado, sin obviar que de todos los otros he leído el contenido íntegro de la última versión:

Code de l'urbanisme (Dernière modification : 1 février 2016)

- Version à venir au 1 avril 2016
- Version à venir au 1 janvier 2017

Partie législative au JO n°0221 du 24/09/2015 : dossier législatif de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015

Partie réglementaire au JO n°0301 du 29 décembre 2015 : décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

Textos relacionados:

- Décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme et portant diverses dispositions relatives à l'application du droit des sols et à la fiscalité associée
- Décret n° 2015-1782 du 28 décembre 2015 modifiant diverses dispositions de la partie réglementaire du code de l'urbanisme
- Recensement et analyse rapide des textes ayant modifié ou complété le code de l'urbanisme depuis 2006

Code de l'environnement (Dernière modification : 17 février 2016)

- Version à venir au 20 avril 2016
- Version à venir au 19 juillet 2016
- Version à venir au 1 octobre 2016
- Version à venir au 1 janvier 2017
- Version à venir au 16 mai 2017
- Version à venir au 1 juillet 2017
- Version à venir au 1 janvier 2018

Partie législative au JO du 21/09/2000 : rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2000-914 du 18 septembre 2000 relative à la partie législative du code de l'environnement

Partie législative au JO du 6/01/2012 : dossier législatif de l'ordonnance n° 2012-6 modifiant les livres Ier et V du code de l'environnement

Partie réglementaire (livres I, III et IV) au JO du 5/08/2005 : décret n° 2005-934 du 2 août 2005 relatif à la partie réglementaire du code de l'environnement et décret n° 2005-935 du 2 août 2005 relatif à la partie réglementaire du code de l'environnement

Partie réglementaire (livre II et VI) au JO du 23/03/2007 : décret n° 2007-396 du 22 mars 2007 relatif aux dispositions du livre II de la partie réglementaire du code de l'environnement issues de décrets délibérés en conseil des ministres et décret n° 2007-397 du 22 mars 2007 relatif à la partie réglementaire du code de l'environnement

Partie réglementaire (livre V) au JO du 16/10/2007 : décret n° 2007-1467 du 12 octobre 2007 relatif au livre V de la partie réglementaire du code de l'environnement et modifiant certaines autres dispositions de ce code

Recensement et analyse rapide des textes ayant modifié ou complété le code de l'environnement depuis 2006.

Textos relacionados:

- Décret n° 2016-288 du 10 mars 2016 portant diverses dispositions d'adaptation et de simplification dans le domaine de la prévention et de la gestion des déchets
- Décret n° 2016-283 du 10 mars 2016 relatif à l'Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire
- Ordonnance n° 2016-282 du 10 mars 2016 relative à la sécurité des ouvrages de transport et de distribution
- Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général
- Décret n° 2015-1823 du 30 décembre 2015 relatif à la codification de la partie réglementaire du code de l'énergie
- Décret n° 2015-1790 du 28 décembre 2015 relatif à certains fluides frigorigènes et aux gaz à effet de serre fluorés

Code du travail (Dernière modification : 9 mars 2016)

- Version à venir au 1 avril 2016
- Version à venir au 1 juillet 2016
- Version à venir au 1 août 2016
- Version à venir au 1 septembre 2016
- Version à venir au 1 octobre 2016
- Version à venir au 1 novembre 2016
- Version à venir au 1 janvier 2017
- Version à venir au 1 février 2017
- Version à venir au 1 juillet 2017
- Version à venir au 1 septembre 2017
- Version à venir au 1 janvier 2018
- Version à venir au 1 juillet 2021

Partie législative au JO du 13/03/2007 : dossier législatif de l'ordonnance n° 2007-329 ;

Partie réglementaire au JO du 13/03/2008 : décret n° 2008-243 du 7 mars 2008 relatif à certaines dispositions réglementaires du code du travail (Décrets en Conseil d'Etat et en conseil des ministres), décret n° 2008-244 du 7 mars 2008 relatif au code du travail (partie réglementaire), annexe au décret n° 2008-244 (publication spéciale).

Recensement et analyse rapide des textes ayant modifié ou complété le code du travail (applicable à compter du 1er mai 2008).

Textos relacionados:

- Loi n° 2016-274 du 7 mars 2016 relative au droit des étrangers en France
- Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations
- Ordonnance n° 2016-128 du 10 février 2016 portant diverses dispositions en matière nucléaire
- Décret n° 2016-95 du 1er février 2016 relatif à l'accueil d'un salarié en contrat de professionnalisation au sein de plusieurs entreprises
- Décret n° 2016-27 du 19 janvier 2016 relatif aux obligations des maîtres d'ouvrage et des donneurs d'ordre dans le cadre de la réalisation de prestations de services internationales
- Décret n° 2015-1889 du 30 décembre 2015 relatif aux règles de composition et de fonctionnement du comité d'expertise prévu à l'article L. 5424-23 du code du travail

Code des assurances (Dernière modification : 28 janvier 2016)

- Version à venir au 1 juillet 2016
- Version à venir au 1 octobre 2016
- Version à venir au 31 décembre 2016

Code général des collectivités territoriales (Dernière modification : 13 février 2016)

- Version à venir au 1 avril 2016
- Version à venir au 7 août 2016
- Version à venir au 1 octobre 2016
- Version à venir au 1 janvier 2017
- Version à venir au 1 septembre 2017
- Version à venir au 1 janvier 2018
- Version à venir au 31 décembre 2018
- Version à venir au 1 mars 2019
- Version à venir au 7 août 2019
- Version à venir au 1 janvier 2020
- Version à venir au 1 mars 2020
- Version à venir au 31 décembre 2020

Code des communes (Dernière modification : 30 mai 2014)**Code de la construction et de l'habitation (Dernière modification : 13 février 2016)**

- Version à venir au 1 juillet 2016
- Version à venir au 1 août 2016
- Version à venir au 1 octobre 2016
- Version à venir au 1 janvier 2017
- Version à venir au 1 janvier 2018

Code de la consommation (Dernière modification : 28 janvier 2016)

- Version à venir au 18 mars 2016
- Version à venir au 1 juillet 2016
- Version à venir au 17 août 2016
- Version à venir au 1 octobre 2016
- Version à venir au 1 juillet 2017
- Version à venir au 31 décembre 2018

AGRADECIMIENTOS

Primeramente, deseo agradecer a todos aquellos profesores de esta Universidad, que se han esforzado en transmitirnos unos conocimientos y nos han facilitado las ganas de continuar con estos estudios, y puntualizo, que por supuesto no incluye a todo el profesorado.

Agradezco a mi Tutora Verónica Royano, la confianza que me ha generado y ayuda, de la cual no tenía ninguna duda, pues fue también una de mis apreciadas profesoras/es.

Quiero también agradecer la gran ayuda prestada en la realización de este proyecto, que de modo absolutamente desinteresado, me han ofrecido personas vinculadas al sector de la inmobiliaria y de la construcción, en Francia. Por ello agradezco a:

M. Martin y M. Joulia, de MARTIN Immobilier, por su extraordinaria visión sobre el mercado de la inversión, que me han transmitido. Cabe señalar además que M. Martin regenta la mejor empresa constructora de la zona, bajo mi opinión.

Mme. Patricia Martinez, consejera de IMMO-SERVICE, por su aportación en darme a conocer los pros y los contras de invertir o vivir, en una población u otra.

M. Patrick Vila, de REV-IMMO, agencia que se dedica a la compraventa, alquiler y gestión de síndicos, por su voluntad y búsqueda del producto apropiado. Él me ha mostrado un mercado inagotable de inmuebles para rehabilitar, en todas las poblaciones.

M. Molas, de la agencia internacional CENTURY 21 (Agence des Cerisiers), por su optimismo y manejo comercial excelente, así como la ayuda en todo momento de su equipo en cuanto a la transacción de compraventa efectuada del apartamento de Amélie-les bains-Palalda.

Me. François Garrigue, notario encargado de la transacción anterior, por su gran aportación en facilitar las cosas y esclarecer cualquier duda en relación a la compra y posterior ayuda con la compañía aseguradora, pagos de impuestos, etc. Sin duda un gran profesional.

M. Dominique Furet, de la agencia inmobiliaria DADA, por su sinceridad, ante el producto del que disponía, sin hacer ninguna visita a inmuebles, ficha por ficha me habló de los problemas estructurales y característicos de los inmuebles (problemas de cubierta, vigas con termitas, cimentación en riesgo por situación del inmueble, etc.). Destacar que la agencia tiene su propio departamento de Arquitectura.

Y también, por el esfuerzo y paciencia, agradezco la facilitación de visitas a diversos tipos de inmuebles por parte de: Mlle. Valerie de AIC, M. Capdeville de CAPDEVILLE IMMOBILIER, Mme. Gisèle Ribes de IMMOBILIER LASSALLE y, Mlle. Gaella Ribes de AGENCE IMMO TECH.

Abreviaciones y traducción:

M. = Monsieur : Señor en español

Mme = Madame : Señora en español

Mlle = Mademoiselle : Señorita en español

Me = Maître : Ej. Maestro notario (no es lo mismo que profesor)



Escola Politècnica Superior
d'Edificació de Barcelona

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA

GRAU EN ARQUITECTURA TÈCNICA I EDIFICACIÓ TREBALL DE FI DE GRAU

TRADUCTION TROISIEME LANGUE

**ETUDE THEORIQUE - PRATIQUE EN FRANCE : LE PRODUIT IMMOBILIER ET
SA TYPOLOGIE, LA VENTE ET REGLEMENTATION
D'APPLICATION EN CE QUI CONCERNE LA CONSTRUCTION, MAINTIEN
ET LE DEVELOPPEMENT ENVIRONNEMENTAL**

Projectista: Emèlia Puigvert Tubau

Director: Verónica Royano García

Convocatòria: Abril/Maig 2016

RÉSUMÉ

Le document présent correspond à la recherche réalisée à partir des normes légales et une expérience personnelle en France.

Le sujet a été élaboré sur la base de l'étude de la réglementation de l'application qu'elle touche au secteur de la construction et spécialement à l'aspect environnemental relatif à lui. Pour cela, le système politique et administratif a été tenu en compte, le territoire Français et ses départements, ainsi que les normes d'application et de procédures en ce qui concerne l'urbanisme, construction et logement.

Le contenu du projet tourne autour du désir de qu'il assoit les bases générales, pour n'importe quelle personne liée avec le secteur immobilier et de la construction, trouve son espace et l'information basique, pour pouvoir travailler si elle le désire, dans tout autre pays, soit de la Communauté Européenne ou non.

L'objectif principal a été de réaliser une analyse pratique qui embrassait le sujet depuis l'ensemble urbain départemental et local, jusqu'à différentes typologies de demeures existantes et les conditions requises environnementales qui sont réglées par l'administration générale de l'état.

Il faut remarquer que l'étude, se limite à deux demeures situées dans deux populations du "Vallespir" : un appartement d'édifice de demeures dans Amélie-les-Bains-Palalda et une maison de village entre mitoyennes dans Arles-sur-Tech, les deux immeubles ont été choisis sous les requêtes de bon investissement, de situation et de possibilités.

Le Projet a été conçu de plus, pour une meilleure connaissance de la langue française, étant donné que, pour arriver à la concrétion de deux types d'immeubles, j'ai personnellement visité à travers des agents immobiliers le contexte social, la situation et l'ensemble urbain de toute la zone, à travers lequel j'ai pu différencier les typologies de bâtiments et ses caractéristiques.

Le sujet de la demeure et de la construction, c'est une matière enrichissante de recherche par la complexité précieuse de facteurs qu'elles contrôlent : les projets, le dessin, le système constructif et les interventions distinctes en ce qui concerne une gestion. Par cela, j'inclus une partie dédiée aux agents qui interviennent et aux documents nécessaires pour les rôles en matière de construction, restauration et réhabilitation que l'on doit présenter dans l'administration, ainsi que les requêtes techniques en ce qui concerne la formation, reconnaissance et validation de titres et, comme non, les organismes qui peuvent l'aider à quelqu'un si désire travailler à un niveau européen ou international.

Le français est la 9^{ème} langue plus parlée du monde et l'unique, avec l'anglais, que l'on parle dans les cinq continents. C'est une langue officielle dans 32 pays et plus de 200 millions de personnes le parlent dans tout le monde. La France, le Canada, la Belgique, la Suisse, le Luxembourg, l'Andorre, Monaco, le Liban, le Vietnam, le Maroc, Tunis et le Cameroun sont aucuns des presque 50 pays, les régions et la dépendance dans que le Français est utilisé d'une manière quotidienne. Dans une bonne partie du monde c'est, de plus, la deuxième langue que l'on étudie dans l'école, par son excellence.

Bien que, la langue française n'est pas considérée d'une forme égale que l'anglais à un niveau d'étendue en ce qui concerne une parole et une connaissance, à mon avis il est peu apprécié, par rapport a son vocabulaire étendu en divers parties du monde où elle s'emploie. C'est pour ça je l'ai choisi pour faire ce projet et par cela je me sens très satisfaite. De la même façon que je peux affirmer qui ni a pas de frontières, ni d'imposition idiomatique si l'un ne veut pas, l'avenir est juste, où l'un désire être.

TABLE DES MATIÈRES	Page
RÉSUMÉ	1
PRÉFACE	5
1 CHAPITRE 1 :	7
INTRODUCTION.....	9
DES OBJECTIFS ET UNE MÉTHODOLOGIE.....	11
2 CHAPITRE 2 : MÉMOIRE CENTRALE	15
2.1. SECTION 1 : L'ETAT FRANÇAIS.....	17
2.1.1. Territoire et départements.....	17
2.1.2. Administration publique et gouvernement.....	19
2.2. SECTION 2 : PYRÉNÉES-ORIENTALES (RÉGION LANGUEDOC- ROUSSILLON).....	23
2.2.1. Un découpage territorial historique.....	23
2.2.2. Le Vallespir : La vallée du Tech.....	23
2.2.3. Céret, Amélie-les-Bains et Arles-sur-Tech.....	24
2.3. SECTION 3 : LE MARCHÉ IMMOBILIER.....	27
2.3.1. Evolution du prix de l'immobilier dans les Pyrénées-Orientales.....	27
2.3.2. Estimations de prix de marché immobilier par villes.....	29
2.3.3. Prix immobilier au m ² des villes à analyser et Conclusion.....	30
2.3.4. Le marché de la location: deux précisions importantes.....	32
2.3.5. Annonces d'une agence immobilière.....	34
2.3.6. Les différents types de propriétés.....	37
2.3.7. Type de bâtiment.....	40
2.3.8. Code de la construction et de l'habitation.....	42
2.4. SECTION 4 : L'AGENT IMMOBILIER, LE NOTAIRE ET LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES.....	43
2.4.1. L'agent immobilier.....	43
2.4.2. Le notaire	46
2.4.3. Les diagnostics Techniques.....	48
2.5. SECTION 5: ÉCOLOGIE, DÉVELOPPEMENT DURABLE ET ENERGIE.....	55
2.5.1. Le développement durable.....	55
2.5.2. Le règlement thermique 2012 (RT2012).....	59
2.5.3. Démarche «Objectifs 500.000».....	60
2.5.4. Les logiciels de calcul énergétique des bâtiments.....	62
2.5.5. Établissement du dossier de diagnostic technique (DDT).....	64
2.5.6. Loi de Transition énergétique: implications pour le marché de la construction neuve.....	66
2.6. SECTION 6 : PLU (Plans locaux d'urbanisme) ET POS (Plans d'occupation des sols).....	69

2.6.1. PLU intercommunal ou communautaire (PLUi).....	70
2.6.2. La loi ALUR.....	72
2.6.3. Le Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.....	72
2.6.4. L'évaluation environnementale.....	73
2.6.5. Loi de Transition énergétique pour la Croissance Verte.....	73
2.7. SECTION 7 : URBANISME ET CADASTRE.....	75
2.7.1. PLU et les communes nouvelles.....	77
2.7.2. Le paragraphe 2 : Le cadastre, un référentiel central de l'urbanisme.....	78
2.7.3. Le paragraphe 3 : Bâtiment et urbanisme.....	80
2.8. SECTION 8 : FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT (FFB), DES MÉTIER S ET DES FORMATIONS.....	83
2.8.1. Métiers dans la construction du bâtiment.....	84
2.8.2. Les qualifications du Bâtiment.....	85
2.8.3. Des interventions dans une opération immobilière.....	87
2.8.4. Maître d'œuvre ou maîtrise d'œuvre.....	90
2.8.5. Équivalence des diplômes espagnols et étrangers en France pour une poursuite d'études.....	91
ANNEXES.....	97
3 CONCLUSIONS / RECOMMANDATIONS.....	165
4 BIBLIOGRAPHIE.....	167
5 RECONNAISSANCES.....	179

ANNEXES:	Page
ANNEXE 1 : Liste des anciennes et nouvelles régions de France.....	99
ANNEXE 2 : les prix de l'immobilier en détail et informations locales.....	103
ANNEXE 3 : Types d'ERP en fonction de la nature de leur exploitation.....	109
ANNEXE 4 : Classification des bâtiments d'habitation.....	111
ANNEXE 5 : Tableau détaillé des diagnostics immobiliers.....	115
ANNEXE 6 : Textes de références.....	117
ANNEXE 7 : Méthode de calcul Th-BCE 2012.....	119
ANNEXE 8 : Code de la construction et de l'habitation: art. L 271-4 à 6, art. R 271-1 à 5.....	127
ANNEXE 9 : Exemple de démarche administrative de plan cadastre, de la mairie d' Amélie-les-Bains-Palalda et Arles-sur-Tech.....	131
ANNEXE 10 : Définition, schéma de fonctionnement et évolution de conférences et de traités (COP21).....	139
ANNEXE 11 : Titres, diplômes et certificats professionnelles.....	141
ANNEXE 12 : Textes associés relatifs aux missions de maîtrise d'œuvre confiées par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé...	151
ANNEXE 13 : Maîtrise d'œuvre (MOE - Loi MOP).....	161

PRÉFACE

Quand j'ai commencé avec ce grand (pour moi) projet de ..., vie, non seulement d'une final de carrière, n'avait pas d'idée de ce qui m'allait arriver, tout à coup et sans savoir le pourquoi, je me suis senti pleinement identifiée à lui. Ma famille ne m'a transmis jamais aucun sentiment vers mes antérieurs et, bien que je ne les juge pas de cela, encore j'ignore ce qui m'a attiré, sûrement je ne le saurai jamais, il y avait quelque chose à l'intérieur de moi, dans moi intérieur qui me disait ¿"pourquoi pas ». ?

Le plus facile pour moi, aurait été de répondre, impossible. Facile ou trop difficile ? Quelque chose a changé dans son sens le plus strict, qui s'est rebellé, et m'a fait penser que je pouvais, si je voulais, si je le désirais et spécialement si je mettais trop d'engagement à l'objectif, connaître mes origines et essayer de connaître sa langue et les motivations (les personnels de mes arrière grands parents que je ne vais pas exposer ici, parce que je ne peux pas affirmer, seulement déduire), après une vie non très facile au niveau personnel qu'ils vivaient en France, étaient français, mais un jour ils ont décidé de changer sa vie et de partir vers l'Espagne. Maintenant je me sens avec forces, plusieurs, suffisants et justifiées pour essayer, je arrière-petite-fille de parier dans un monde inconnu.

Je veux et désire mettre fermement tout mon engagement par quelque chose qui m'a été refusé dans mon passé et donc la possibilité que cela pourrait influencer mon avenir.

Pour première fois dans ma vie j'ai choisi, sélectionné et je suis convaincu de que je ne marche pas trompée. Enfin je sais ce que je désire ou au moins ce qui me motive pour suivre.

Des études ont été un chemin difficile et, à mon point de vue ne correspond pas à la réalité, je l'espère pas à dire, mais je ne peux pas changer le système et je crois fermement que ceux qui viennent après moi peuvent. Cependant cela, ils m'ont offert les outils basiques, nécessaires pour mon développement professionnel

Mon intention, elle n'est pas démotiver et démoraliser tout le monde, c'était seulement une réflexion, sûrement non très propre d'une "préface", mais elle semblerait peu humaine si je ne l'exposait pas dans cette partie de mon humble travail.

La France ?, cela pourrait être n'importe quel endroit. Sûrement, mais pour moi non. Je me suis beaucoup efforcé pour arriver à comprendre la langue, et je ne peux dire pour l'instant que je parle correctement, cependant cela, oui, et suis fermement sûre que je me suis préoccupé de connaître le système français, économiquement, politiquement et à un niveau proprement professionnel, pour exercer avec assurance ma profession, en France.

De toute façon, c'était mon projet de fin de carrière et de vie, mais je ne peux pas savoir le projet de celui qui lit ce document. Je peux seulement lui dire : qui vaut la peine de l'essayer en France, au Royaume-Uni, la Hollande, etc. N'importe quelle partie du monde « EST », et « s'il n'est pas », apprécié un lecteur : ne le choisissez pas.

Finalement, ajouter que, j'ai choisi la France et le français comme langue et, par cela, je n'ai pas traduit la documentation graphique et les annexes de ce document, puisque ci-mentionnés peuvent seulement intéresser à quelqu'un qui choisit la France pour son développement professionnel ou intellectuel.

Et, sans plus, je le désire apprécier lecteur, que la lecture de ce document lui semble agréable.

CHAPITRE 1 :

INTRODUCTION

En 1997 le marché de biens immobiliers en Espagne a vu comment les prix de la demeure montaient très au-dessus du niveau de croissance de l'IPC. Cette situation s'est prolongée jusqu'à 2007, l'année dans laquelle le marché n'a plus donné d'oui et il s'est incliné. La demande et les prix de la demeure ont initié une chute libre de celle qui encore n'a pas été récupérée.

Par cela, de plus en plus d'Espagnoles constructrices (incluant à la petite et moyenne entreprise) cherchent les nouvelles opportunités avec lesquelles continuer à se développer. Pour plusieurs, cette opportunité passe pour l'internationalisation, en pariant assez d'elles, par la France, supposément par proximité en Espagne.

Cependant, la France n'est pas un pays d'autrui à la crise et le rythme dans le secteur de la construction il a été aussi ralenti, bien qu'il continue d'être beaucoup plus actif que l'espagnol.

La nouvelle œuvre s'est ressentie en France, mais la réhabilitation et les réformes ont supposé plus de la moitié du chiffre d'affaire en 2013 et bien que dans le premier semestre de 2014 ce chiffre est descendu, elle a commencé à freiner sa chute, grâce à ce que le Gouvernement français a parié pour stimuler le secteur au moyen des mesures qui l'ont relancé d'une forme lente mais notoire à partir de l'été de 2015.

Certains de ces mesures orientées à la réactivation de la construction et à l'agrandissement de l'offre de logements dans le pays, sont :

- L'exonération totale des plus-values fiscales sur les terrains à construire.
- Les exonérations par les plus-values réalisées en cas de cession de terrains à construire, pour n'importe quel compromis fini de vente avant que 2015 ne finisse.
- Les Exonérations fiscales de 100.000€ par les donations de terrains à construire.

À ces mesures, nous devons lui additionner les mesures adoptées en 2015 pour stimuler l'investissement privé :

- Les investisseurs peuvent louer par 6, 9 ou 12 ans dans une contrepartie aux avantages fiscaux proportionnels (12 %, 18 %, 21 %), dans le cadre d'un investissement non supérieur au 300.000€.
- Il est permis de louer un parent, ascendant ou descendant.
- Des sanctions renforcées s'introduiront, prévues par la SRU (loi relative à la solidarité et un renouvellement urbain) aux villes qui ne s'acquittent pas de ses obligations de construction de logements sociaux.
- Les préfets pourront émettre des permis de construire dans les municipalités qui ne s'acquittent pas du SRU mentionné.

Il indique tout cela que la législation française avance positivement dans la réactivation du secteur, cependant cela il semble nécessaire pour n'importe quelle personne qui veut travailler, freelance ou d'autrui, connaître bien le cadre normatif non seul en ce qui concerne à la construction, mais aussi, dans une réglementation de travail et d'une sécurité sociale, ainsi que les mesures adoptées dans le cadre politique et fiscal.

Le pari de la France, par l'éco - construction, l'efficacité énergétique, la réhabilitation et les étatiques politiques sont les attraits principaux de ce marché pour stimuler la construction, actuellement.

Source consultée : l'Opinion and PRL International, de 22 janvier 2015, par Rubén Fernández, (International Health and safety at work)

DES OBJECTIFS ET UNE MÉTHODOLOGIE

En principe je dois mettre en relief, que le Projet Final de Carrière, n'était pas mon objectif initial, mais la fin. J'ai pu trouver le petit feuille de papier où j'ai marqué quelques objectifs personnels, en janvier 2014 et que je transcris ensuite avec exactitude, j'ai seulement ajouté au côté, si j'ai réalisé les méthodes ou non :

SCHEMA D'OBJECTIFS INITIAUX

<u>OBJECTIFS</u>	<u>MÉTHODOLOGIE</u>	<u>SI</u>	<u>NO</u>
1. Apprendre nouvelle langue	<ul style="list-style-type: none"> Un cours interactif Écouter et lire (TV, des documents ...) 	X	X
2. Connaître le Pays en général	<ul style="list-style-type: none"> Politique et territoire Des bases de données économiques Perspective du secteur construction Perspective du secteur immobilier 	X X X X	
3. Connaître le Département	<ul style="list-style-type: none"> 1 ère région d'origine familiale 2 ère des environs Choisir une région Visiter toutes les villages Chercher des données des villages choisis (Démographie, commerce, le chômage ...) 	X X X X X	
4. Connaître le marché immobilier	<ul style="list-style-type: none"> Pag. web vente / location (Ex. Immo-street) Chercher des agences immobilières Choisir un produit et contacter Visites avec les agences 	X X X X	
5. Décider d'acheter ou de louer	<ul style="list-style-type: none"> Comparer et établir des priorités Étudier proximité, investissement, rentabilité 	X X	
6. Vivre là, 4 jours par semaine	➔ Pratiquer langue et connaître culture	X	
7. Faire un projet final	➔ Français = 9 crédits ECTS 3ème langue	X	

Certain consiste, en ce que l'ordre établi n'a pas exactement succédé ainsi, quand j'ai visité les environs de mon origine familiale, je suis tombé amoureux du "Vallespir", cela est arrivé en juillet 2014 et en octobre je avais déjà acheté. Bien que je ne pouvais pas remplir mon établissement quatre jours là-bas.

Le processus du contrat d'achat a réveillé ma curiosité, dans laquelle ils faisaient tant de rapports techniques dans une écriture publique et j'ai commencé à faire des recherches. Pour comprendre, je me suis retrouvé les lois, bien sûr, et de celles-ci aux Ministères qui les appliquaient, et tout de suite encore plus de lois ou projets de loi sortaient. Tout cela il était compliqué puisque toute l'information était en français et encore je n'avais pas fait le cours interactif. Je traduisais avec le « Google » et je les ai copie dans des documents Word. Et ainsi, sans savoir quel Projet j'allais faire, je me suis trouvé avec plus de 200 archives entre Word et PDF, les uns en français et les autres en espagnol, entassés dans un dossier qui disait LA FRANCE.

Je n'ai pas marqué d'objectif spécifique, il a simplement coulé. J'ai commencé à lire et à ordonner, et après quelques mois de travail, je me suis rendu compte qu'il devrait être

plus facile aller à un autre Pays et essayer d'exercer ta profession là. Il a été l'époque, quand je me suis posé la possibilité de faire un document de type guide pour faciliter aux autres les possibilités qu'ils ont s'ils désirent se réaliser dans un autre lieu.

Après une interview initiale avec ma tutrice Verónica Royano, dans qui je lui ai projeté quelques options, tels comme elle de faire la réhabilitation et change d'un usage d'un Orphelinat ancien situé dans Amélie - les bains-Palalda, dont les données je montre à la fin de la page, elle m'a dit que c'était un projet trop ambitieux et que je pourrais projeter un sujet d'étude basée sur mon expérience professionnelle et académique.

Déjà ma curiosité était telle, que j'ai seulement marqué un objectif : offrir un ample document dans un contenu général et en même temps étroit sur le champ concret de la Construction.

Je suis convaincu de l'avoir obtenu, et bien qu'il n'ait pas semblé applicable à tous les secteurs professionnels, il peut être d'une aide à la nôtre.

D'autre part, l'édifice d'Amélie m'enchanté, j'espère un jour faire sa réhabilitation, comme un objectif futur, par ce qu'à court terme, déjà je cherche des investisseurs pour des petites œuvres de réhabilitation de maisons dans Arles-sur-Tech et Céret.

Donc, je finis par exprimer ma satisfaction personnelle dans tout le processus de mon projet, puisque chaque donnée que je transcris dans ce document, c'était indispensable pour exercer ma profession ici, une société immobilière, un bureau technique, ou sûrement dans un bureau polyvalent qu'il inclut du portefeuille d'immeubles au dernier détail dans une nouvelle construction pour des parcelles et ce qui me plaît le plus : la réhabilitation des immeubles.

1857 W 158 Amélie-les-Bains : maison d'enfants à caractère sanitaire (MECS) Le Sacré-Coeur

Propriété de 3900 m² habitables sur une parcelle de 4500 m².

- Dénomination : Maison D'enfants à C.sanitaire
- Patronyme : Le Sacre-coeur
- type d'établissement : [Maison d'enfants à caractère sanitaire](#)
- académie : [Montpellier](#)
- zones :
 - [Canton - Arles-sur-tech](#)
 - [Commune - Amélie-les-bains-palalda](#)

Contact

- Adresse : 9 Rue Des écoles
- Code postal : 66110
- ville : [Amélie-les-bains-palalda](#)
- pays : France
- Téléphone : 0468390139

Informations administratives :

- Numéro d'identification unique (UAI) : 0660576T
- Date d'ouverture : 22/05/1974
- État : fermé
- Statut : privé
- Ministère : [Sante et solidarite nationale](#)



Source: [LesEcoles.net](#) > [Académie de Montpellier](#) > [Pyrénées Orientales](#) > [Amélie-les-bains-palalda](#) > [Maison D'enfants à C.sanitaire "Le Sacre-coeur"](#)

MÉTHODOLOGIE de l'Étude théorique - pratique en France

Établir un plan de travail est important pour ordonner et pour structurer l'information nécessaire pour développer un projet dans le temps déterminé.

Comme l'objectif est réaliser une guide manuelle pour pouvoir la comprendre facilement, d'autres personnes, mon intention est de porter un ordre logique dans lequel chaque point dérive de l'antérieur, puisque de l'autre façon il ne serait pas cohérent.

C'est pour ça que j'ai défini mon plan de travail de la forme suivante :

Une introduction :

La connaissance des marchés proches du notre, elle peut ouvrir l'esprit aux possibilités personnelles et professionnelles.

Un établissement :

Le marché de la société immobilière et de la construction affecte beaucoup de secteurs industriels, grands et petites entreprises et aussi aux autonomes. Beaucoup de textes et recherches existent à ce sujet, et on montre dans ces documents que devant des perspectives d'améliorations, tout le processus intervenant (d'emploi, des catégories professionnelles, des régulations fiscales ...) il devrait être révisé.

Des objectifs :

L'objectif de cette recherche, est de vérifier et de délimiter des aspects éminents sur le secteur en France, sans entrer dans le jugement des procès administratifs, par contre évaluant 'un à 'un, pour établir son importance.

Une justification :

Cette recherche peut donner comme bénéfice un maniement adéquat des données dont l'un peut avoir besoin pour exercer un métier dans un autre pays, et en même temps de connaître les circonstances qu'amènent à augmenter ou de diminuer l'inconvénient

Un cadre théorique :

La matière d'analyse de cette recherche sera de chercher les causes systémiques et l'influence de la réglementation d'application, qui lie les progressions dans le secteur comme milieu de récupération, spécialement en relation avec l'environnement.

Des antécédents :

Les études qui existent réalisés spécialement économiques et les statistiques nationaux, qui avalisent le bon incident des améliorations fiscales adoptées dans la France, en face du secteur de la construction, mais aussi il y a d'autres qui projettent une discordance devant ses effets, donnée la réglementation exigeante relative à l'environnement, en ce qui concerne la nouvelle construction.

Des caractéristiques :

En France, les lois émanent de l'État, qui délègue une responsabilité aux territoires, les régions, les cantons et finalement aux communes. Un réseau très décentralisé coordonné toujours depuis la centralisation, mais qui permet un contact direct avec les agents qui interviennent à chacun des secteurs et lie tous, dans l'application de lois, de décrets ou arrêtes, conformes aux nécessités de la population.

Une hypothèse :

On projette de connaître si l'influence de ce cadre normatif appliqué au secteur de la construction et de société immobilière, il produit les effets désirés et inscrire dans ce document les pas produits et qu'ils touchent à chacune des aires.

Une méthode de recherche :

- On réalisera premièrement une analyse générale de l'état Français, pour connaître son système politique et son cadre normatif du secteur.
- Une étude plus profonde, il sera réalisé dans une zone concrète.
- On délimitera des prix économiques relatifs à l'achat et la location.
- Un prix maximal de 100.000 € s'établira, pour l'étude comparative, cela en pouvant osciller dans une augmentation maximale de 20 %, selon des caractéristiques du produit.

Une aire d'étude et de méthodes pour la recherche :

L'aire d'étude sera la zone du « Vallespir », dans laquelle seront analysées des coutumes locales, démographie, entreprises du secteur et vérifieront les possibilités d'habiter ou de travailler là, au moyen de la visite personnelle à tous les villages. Pour cela :

- Seront utilisées des visites aux agences immobilières pour une information préalable et une visite postérieure aux immeubles, en vérifiant les rapports techniques facilités par l'agence.
- S'emportera un registre détaillé, du produit visité et les caractéristiques constructives.
- On évaluera le marché de l'achat, de location et(ou) d'investissement, selon le cas.

Des procédures :

- Il sera réalisé dans des populations choisies, non plus de cinq.
- Il sera rectifié si la première idée sur les populations choisies, elles ne sont pas les plus intéressantes.
- On procédera à situer les résultats obtenus dans le document et à évaluer les lois qui règlent le secteur tant immobilier comme de la construction.
- Existera un intérêt spécial au sujet de l'environnement.
- On facilitera une information générale, pour la personne qui désire s'établir en France, travailler ou investir.

Une programmation d'activités :

Ces activités auront une durée illimitée, puisqu'elles dépendent de beaucoup de facteurs externes et personnels.

- Externes : La programmation de visites aux immeubles sera soumise à la disponibilité des agents immobiliers.
- Personnels : Le problème de la langue, elle peut retarder l'objectif final. Des textes normatifs, les statistiques et des informations en général il n'est pas possible de les trouver en l'espagnol). Le prix des voyages ils supposeront aussi des limitations.

CHAPITRE 2 : MÉMOIRE CENTRALE

La carte des 13 nouvelles régions a été définitivement adoptée le 20 novembre 2014.

Cependant le feuillet de la réforme territoriale risque de continuer.

L'Assemblée nationale a rejeté le jeudi 20 novembre les 60 amendements déposés pour supprimer ou modifier le texte, et notamment tout assouplissement supplémentaire du « droit d'option »; mécanisme prévu dans la réforme territoriale pour permettre à un département de changer de région une fois la nouvelle carte en vigueur en 2016.

Cette possibilité de rattachement volontaire de départements contigus à une autre région sera possible pendant une période limitée de 2016 à 2019, selon les dispositions de l'article voté.

On note donc sur cette carte la fusion des régions:

- Poitou-Charentes, Limousin et Aquitaine
- Nord-Pas-de-Calais et Picardie
- Champagne-Ardenne, Alsace et Lorraine

Les autres fusions toujours programmées sont :

- Auvergne et Rhône-Alpes
- Bourgogne et Franche-Comté
- **Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées**
- Haute-Normandie et Basse-Normandie

Six régions demeurent inchangées: Bretagne, Corse, Ile-de-France, Centre, Pays de la Loire, Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La région Centre reste ainsi seule, alors qu'elle devait être initialement rattachée au Poitou-Charentes.

De même, les Pays de la Loire et la Bretagne resteraient deux régions séparées.

Cependant, des évolutions sont encore possibles car un droit d'option devrait être ouvert pour les départements afin de changer de région à partir de 2016.

En **France**, la **région** est à la fois une division administrative du territoire, une collectivité territoriale décentralisée dotée de la personnalité juridique et d'une liberté d'administration, une circonscription électorale et une circonscription administrative des services déconcentrés de l'État.

Les régions, en tant que collectivités, sont dotées de deux assemblées, contrairement aux autres collectivités qui n'en possèdent qu'une : une assemblée délibérante, le conseil régional, et une assemblée consultative, le conseil économique, social et environnemental régional, représentatif des « forces vives » de la région, chargé de donner des avis sur certaines questions entrant dans les compétences de la région, avant qu'elles ne soient soumises au conseil régional. Le président du conseil régional constitue quant à lui l'exécutif de la collectivité.

2.1.2. Administration publique et gouvernement

L'administration en France était fondé sur le droit public, en particulier le droit administratif. Son articulation oscille entre trois principes utilisés alternativement ou cumulativement: centralisation, déconcentration et décentralisation.

Avec la centralisation, c'est le pouvoir central, c'est-à-dire l'État, qui conserve la direction et la responsabilité de tous les services.

La déconcentration consiste à créer des services autonomes, mais dont la direction est confiée à des représentants de l'autorité centrale. Ainsi, les préfets désignés par le gouvernement représentent aussi les intérêts du département et des communes.

La décentralisation, permet de reporter la responsabilité de la gestion sur des autorités autonomes chargées soit de l'administration d'une portion du territoire national. Ainsi les maires, soient à la fois des agents du pouvoir central et des exécutants du pouvoir autonome dont ils sont issus. Ils ont l'obligation de se conformer à l'intérêt général : le pouvoir central y veille en exerçant sa tutelle plus ou moins étroite, selon l'importance des problèmes.

Les problèmes économiques et sociaux tendent à se situer à un niveau plus large, qui est celui de la **Région**. Ainsi, l'organisation de l'administration est en pleine évolution, renforcée par les transferts de charges incombant à l'État sur le budget des collectivités locales.

C'est la Constitution du 4 octobre 1958 qui régit le fonctionnement des institutions de la Ve République Française.

En savoir plus: <http://www.larousse.fr/encyclopedie/divers/administration/18756>

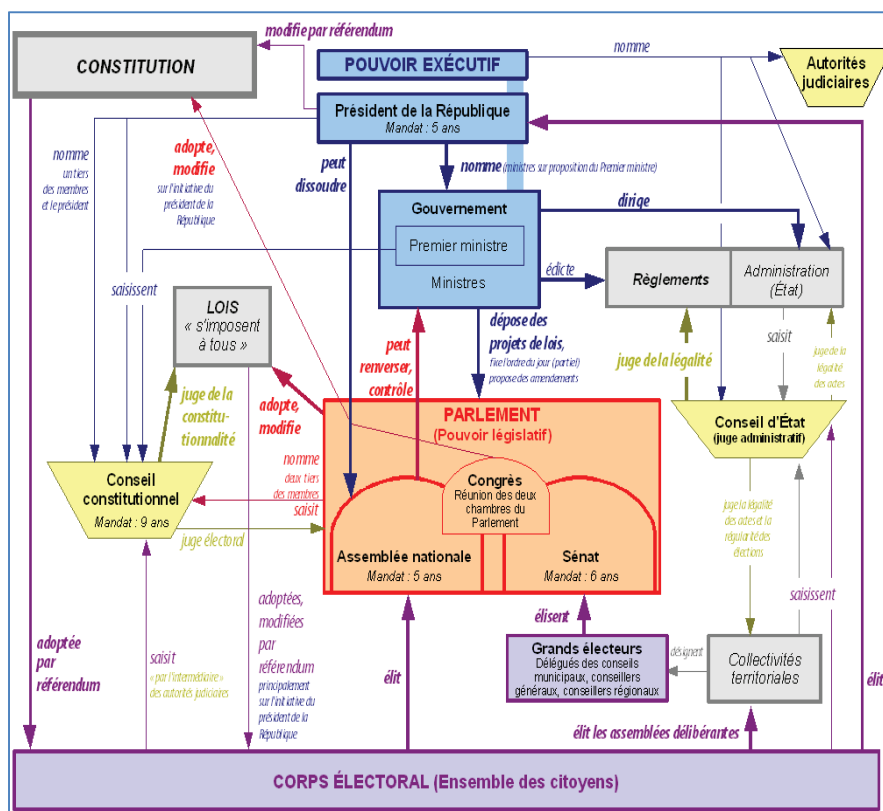


Figure 2.2

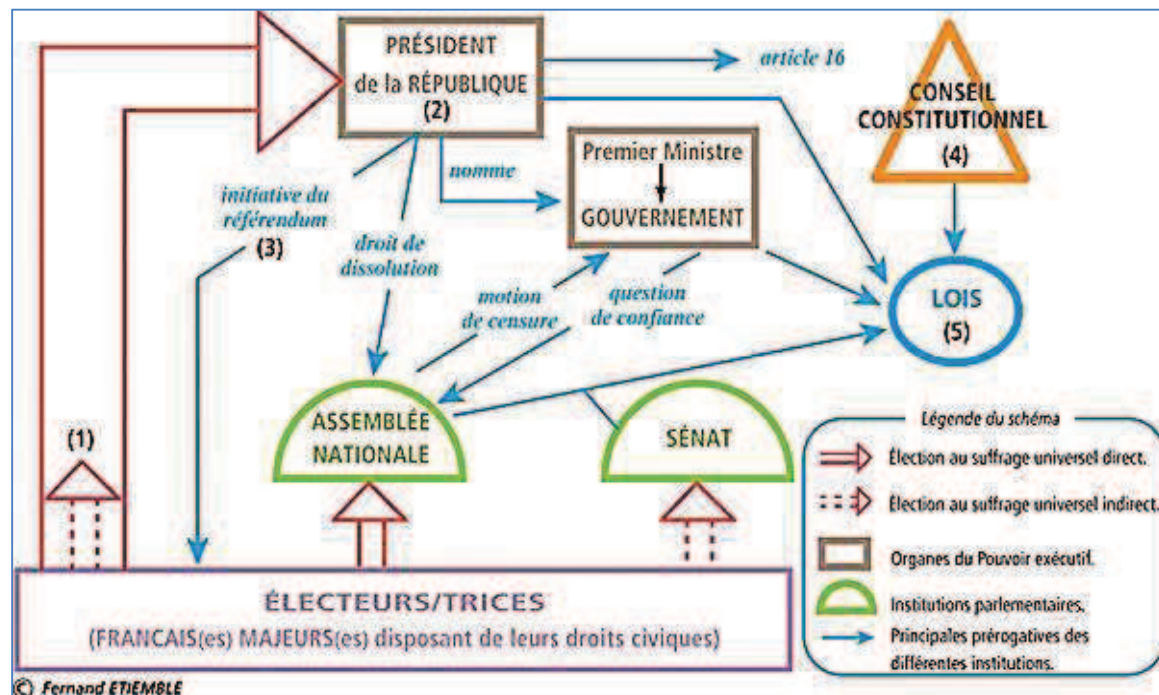
Les Pouvoirs exécutifs et législatifs de la Ve République depuis la réforme constitutionnelle 2008.

Source : https://fr.wikipedia.org/wiki/R%C3%A9gime_r%C3%A9publicain_en_France

LE GOUVERNEMENT

1. Le Président de la République
2. Le Conseil constitutionnel
3. Le Premier ministre et le gouvernement
4. Le Parlement
5. La justice
6. La composition du gouvernement
7. Le Conseil économique, social et environnemental

Figure 2.3 : structure gouvernementale



Source : <http://www.campus-electronique.fr/>

Notes explicatives

- (1) Changement du mode d'élection adopté en 1962.
- (2) Modification de la durée du mandat présidentiel en 2000.
- (3) Sur l'organisation des pouvoirs publics ; la révision de la Constitution ; la ratification de traités.
- (4) Trois membres désignés par le Président de la République (dont le Président du Conseil Constitutionnel) ; trois par le Président du Sénat ; trois par le Président de l'Assemblée.
- (5) Partage de l'initiative des lois (projets de propositions) entre Gouvernement et Parlement; délibérations, amendements; votes par le Parlement ("navette" entre Assemblée et Sénat); promulgation des lois par le Président, application par le gouvernement ; contrôle de la constitutionnalité des lois par le Conseil Constitutionnel, saisi par le gouvernement ou des parlementaires.

1. LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE

Le Président de la République nomme le Premier ministre et, sur proposition de celui-ci, les membres du gouvernement.

Il préside le Conseil des ministres, promulgue les lois et il est le chef des armées. Il peut dissoudre l'Assemblée nationale et, en cas de crise grave, exercer des pouvoirs exceptionnels.

2. LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL

Composé de neuf membres, il veille notamment à la régularité des élections et à la constitutionnalité des lois organiques ainsi que des lois qui lui sont déférées.

Il peut également être saisi par les justiciables sur renvoi du Conseil d'Etat ou de la Cour de Cassation, de la constitutionnalité des dispositions législatives déjà promulguées.

Pour en savoir plus : www.conseil-constitutionnel.fr

3. LE PREMIER MINISTRE ET LE GOUVERNEMENT

Sous la direction du Premier ministre, le gouvernement détermine et conduit la politique de la Nation : il est responsable devant le Parlement, dirige l'action du gouvernement et assure l'exécution des lois.

Pour en savoir plus : www.premier-ministre.gouv.fr

4. LE PARLEMENT

Il est composé de deux assemblées :

- Le Sénat, élu depuis 2003 pour six ans et renouvelable par moitié tous les trois ans. La dernière élection a eu lieu en septembre 2011. Il comprend 348 sénateurs.
- L'Assemblée nationale, dont les 577 députés sont élus au suffrage universel direct pour cinq ans. La dernière élection a eu lieu en juin 2012.

Les deux assemblées, outre leur fonction de contrôle du gouvernement, élaborent et votent les lois. À cet égard et en cas de désaccord, l'Assemblée nationale statue définitivement.

Pour en savoir plus: www.senat.fr, www.assemblee-nationale.fr

5. LA JUSTICE

Gardienne de la liberté individuelle (article 66 de la Constitution), l'autorité judiciaire de la France est organisée selon une distinction fondamentale entre, d'une part les juridictions judiciaires chargées de régler les litiges entre les personnes, et d'autre part les juridictions administratives pour les litiges entre les citoyens et les pouvoirs publics.

L'ordre judiciaire comporte deux types de juridictions.

1. Les juridictions civiles: juridiction de droit commun (le Tribunal de grande instance) ou spécialisée (le Tribunal d'instance, le Tribunal de commerce, le Tribunal des affaires de sécurité sociale et le Conseil des prud'hommes qui règle les litiges entre salariés et employeurs).
2. Les juridictions pénales qui traitent trois niveaux d'infractions : les contraventions jugées par le Tribunal de police, les délits jugés par le Tribunal correctionnel, les crimes par la Cour d'assises.

Il existe enfin une juridiction qui traite du civil et du pénal, le Tribunal pour enfants.

La Cour de cassation, la plus haute instance judiciaire, est chargée d'examiner les recours en droit formés contre les arrêts des cours d'appel.

Au sommet des juridictions administratives se situe le Conseil d'État qui juge en dernier recours de la légalité des actes administratifs. Il est également consulté, pour avis, par le gouvernement sur les projets de loi et sur certains projets de décret.

Pour en savoir plus: www.justice.gouv.fr, www.conseil-etat.fr

6. LA COMPOSITION DU GOUVERNEMENT

En France, sur proposition du Premier ministre, le président de la République nomme les membres du gouvernement et met fin à leurs fonctions.

Premier ministre

- Ministère des Affaires étrangères et du Développement international
- Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie
- Ministère de l'Éducation nationale, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche
- Ministère de la Justice
- Ministère des Finances et des Comptes publics
- Ministère de la Défense
- Ministère des Affaires sociales, de la Santé et des Droits des femmes
- Ministère du Travail, de l'Emploi, de la Formation professionnelle et du Dialogue social
- Ministère de l'Intérieur
- Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt
- Ministère de l'Économie, de l'Industrie et du Numérique
- Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité
- Ministère de la Décentralisation et de la Fonction publique
- Ministère de la Culture et de la Communication
- Ministère de la Ville, de la Jeunesse et des Sports
- Ministère des Outre-Mer

Dans cette étude se montre un intérêt particulier pour questions liés à le ministère suivante: **Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie.**

Pour en savoir plus: www.developpement-durable.gouv.fr

7. LE CONSEIL ÉCONOMIQUE, SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL (CESE)

Est une assemblée consultative dont la mission principale est d'assurer la participation de la société civile à la politique économique, sociale et environnementale du gouvernement.

3ème assemblée de la République, le CESE doit favoriser le dialogue entre les catégories socioprofessionnelles, contribuer à l'évaluation des politiques publiques entrant dans son champ de compétences, promouvoir un dialogue constructif avec ses homologues, tant au plan régional, local qu'international et contribuer à l'information des citoyens.

Les 233 membres du CESE sont répartis en trois grands pôles :

1. le premier rassemble les acteurs de la vie économique et du dialogue social;
2. le deuxième représente les acteurs de la vie associative et de la cohésion sociale et territoriale.
3. Le troisième pôle est constitué, dans la logique du Grenelle de l'environnement, des représentants des associations et fondations agissant dans le domaine de la protection de l'environnement et du développement durable.

Le CESE peut être saisi par le Premier ministre, le président de l'Assemblée nationale, le président du Sénat et par voie de pétition citoyenne.

2.2. PYRÉNÉES-ORIENTALES (RÉGION LANGUEDOC-ROUSSILLON)

Voici la liste des départements de Languedoc-Roussillon: (11) Aude
(30) Gard
(34) Hérault
(48) Lozère
(66) Pyrénées Orientales

2.2.1. Un découpage territorial historique

Le département des Pyrénées-Orientales est caractérisé par une grande diversité de paysages, qui lui vient de sa situation géographique privilégiée. D'Est en Ouest le paysage passe des plages de sable fin ou d'une côte rocheuse à la moyenne montagne et enfin la haute montagne, avec des sommets à plus de 3000m où même les stations de ski ne peuvent installer de matériels.

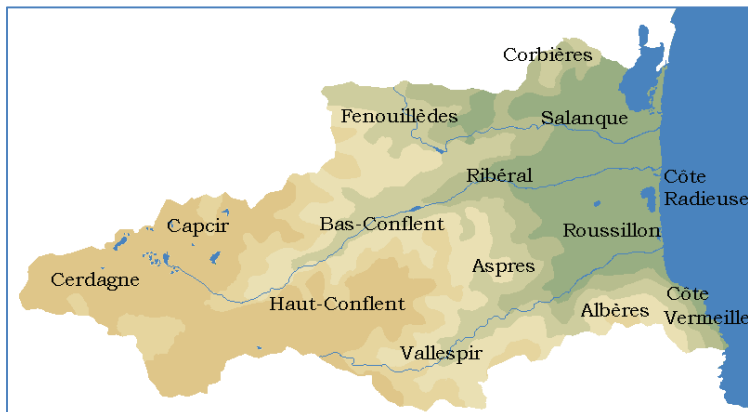


Figure 2.4
Les régions des Pyrénées-Orientales

Source : <http://pyreneescatalanes.free.fr/Decouvrir/Regions/Vallespir.php>

Le département peut donc être divisé en 14 régions, chacune ayant une caractéristique propre (géologie, population, histoire) qui en fait un petit pays autonome. La principale est sans doute le Roussillon qui, couplé à la Salanque, forme la majorité de la plaine du Roussillon.

La séparation entre les deux est faite au niveau de la Têt, la rivière passant à Perpignan et plus particulièrement du décalage de hauteur dû aux berges de la Têt.

Le Canigou est une montagne massive qui sépare la Têt, deuxième fleuve côtier du troisième, le Tech. Il est à la jonction entre le Conflent, au Nord, les Aspres qui représentent les collines d'approche, et le Vallespir, la vallée du Tech.

2.2.2. Le Vallespir: La vallée du Tech

Le Vallespir doit son nom aux romains qui l'ont appelé "La vallée Âpre", soit "Pagus Vallis Asperi" en latin.



On peut diviser le Vallespir en trois parties :

- Le Bas Vallespir, avec Céret, se rapproche beaucoup des Albères. Cette région est en relation avec la plaine, elle est un poumon économique important.
- Le Moyen Vallespir est désertifié, peu de villages s'y trouvent.
- Le Haut Vallespir est la région montagneuse, avec Prats-de-Mollo comme capitale. Elle est en relation avec Camprodon, en Espagne.

C'est le Haut Vallespir qui a le mieux su garder ses traditions, son esprit. Région à la forte économie jusqu'au début du XXe siècle, elle le devait essentiellement à ses nombreuses mines de fer qui faisaient vivre la population. Les forges étaient légions, et ça depuis l'époque des romains.

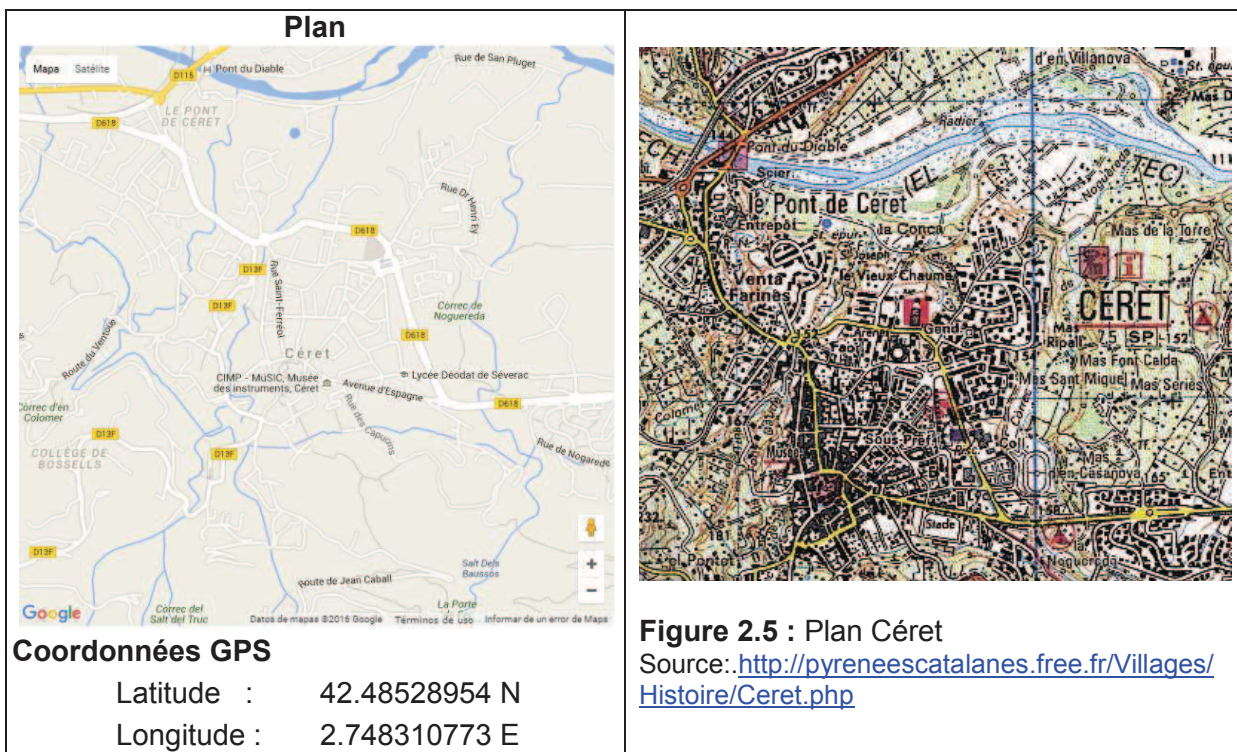
La paysage y est magnifique. Les forêts se succèdent aux forêts, et chaque vallée amène son lot de surprise : chapelles romanes, hameaux désertés ou pas, pistes de randonnées, et même autrefois une station de ski.

Céret, à l'entrée de la vallée, est la capitale du Vallespir.

2.2.3. Céret, Amélie-les-Bains et Arles-sur-Tech.

Dans cet étude, je montre les informations détaillées de les suivants villages : Céret, Amélie-les-Bains et Arles-sur-Tech.

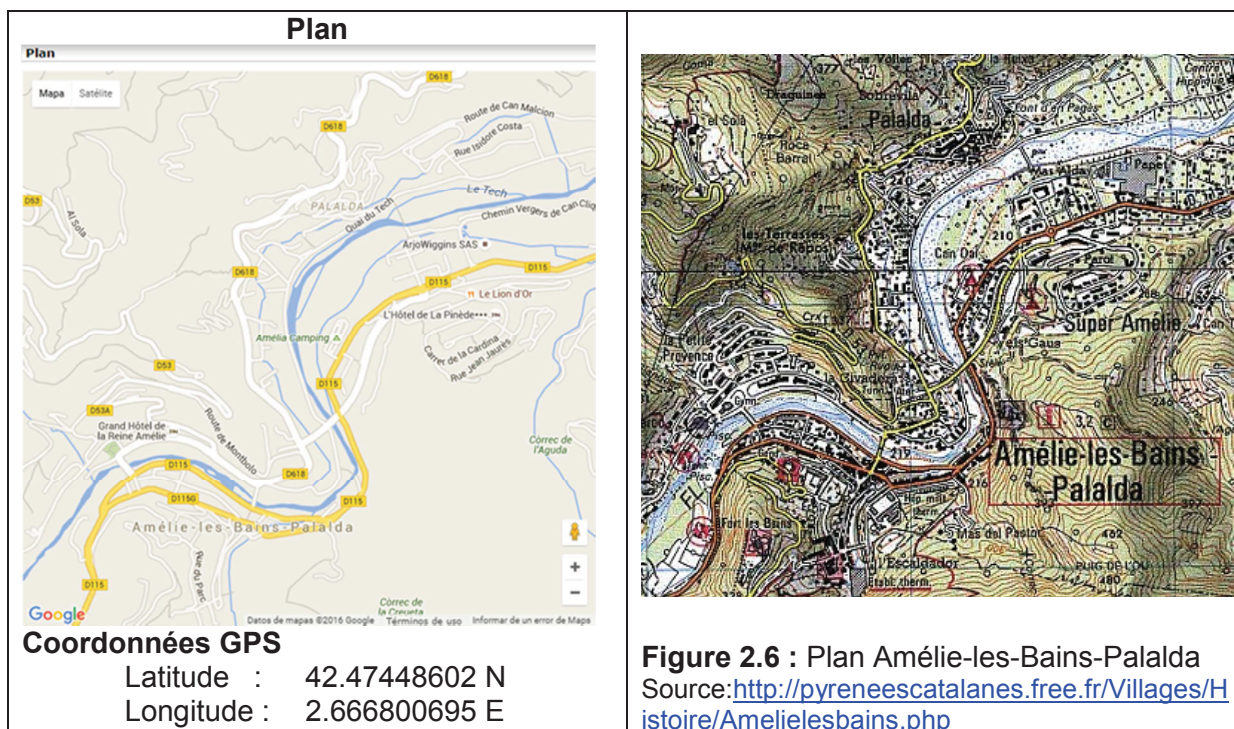
Céret : La capitale du Vallespir



En tant que sous-préfecture des Pyrénées-Orientales Céret a récupéré pas mal d'activité économique et culturelle du secteur. Ce n'est pas la ville la plus grande, mais son centre est beaucoup plus dynamique, il y a beaucoup plus de commerces qu'ailleurs, et d'entreprises aussi. Une ville comme Le Boulou est plus proche des axes de communication, et pourtant, bien qu'elle soit elle aussi assez dynamique économiquement parlant, Céret semble plus vive.

A Céret il y a également des administrations qu'il n'y a pas ailleurs, sous-préfecture oblige. Ceci draine pas mal de monde, d'autant plus que la ville s'est doté d'un grand musée d'art moderne, réputé nationalement, ainsi que de plusieurs salles d'exposition plus petite et même des galeries d'art.

Amélie-les-Bains : Anciennement "Les Bains d'Arles"



Amélie-les-Bains se trouve en plein centre du Vallespir, dans la vallée du Tech.

Les **thermes** sont l'un des principaux éléments du patrimoine d'Amélie-les-bains, ils sont maintenant le moteur économique de la ville

L'occupation du site d'Amélie date de l'époque romaine. Les sources naturelles qui sortent de la montagne ont attiré les romains qui y voyaient un approvisionnement régulier et suffisant pour les villas qu'ils voulaient construire. C'est ainsi qu'apparurent les thermes antiques, les "Aquae Calidae", réputés dans toute la région, ainsi que l'embryon d'une ville qui ne s'est jamais vraiment développée à cette époque.

En 1840 le lieu-dit prit son nom actuel, passant du nom "La ville des bains d'Arles" à "Amélie-les-bains" en l'honneur de la reine Amélie.

La station fut touchée deux fois par les inondations. La première fois en 1908, la deuxième le 18 novembre 1940 où une crue du Tech la dévasta. En 1942, le petit village de Palalda, cité pour la première fois en 833, fut rattaché à la station thermale. Le nom actuel de la commune est donc "Amélie-les-bains-Palalda".

Arles-sur-Tech : Une ville romaine développée grâce aux mines de fer

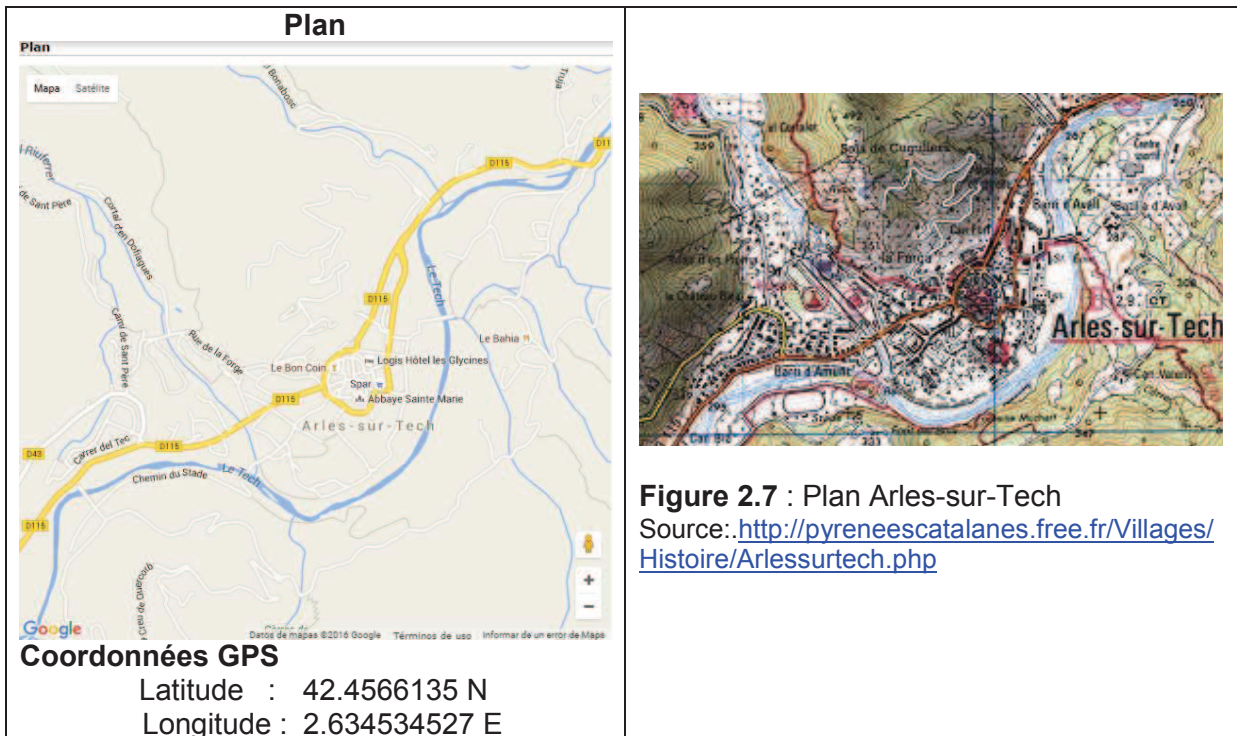


Figure 2.7 : Plan Arles-sur-Tech

Source: <http://pyreneescatalanes.free.fr/Villages/Histoire/Arlessurtech.php>

Arles-sur-Tech est une ville de moyenne importance se trouvant à 35Kms de Perpignan. Elle est dans la vallée du Tech, fleuve côtier des Pyrénées-Orientales le plus méridional.

Ancienne ville minière, Arles-sur-Tech s'est difficilement remis de l'arrêt des haut-fourneaux des sites sidérurgiques environnants. De nos jours, elle est relativement grande et concentrée sur peu de place, la densité est forte. Elle est située sur un méandre du Tech, un peu en hauteur pour éviter les inondations. Il y a assez peu de lotissements, la ville ne s'est pas vraiment étendue comme les villages de la plaine qui disposaient de plus de place, mais elle a quand même consacré une partie de l'espace libérée par les usines à la valorisation de son patrimoine naturel.

L'abbaye est sans doute l'élément du patrimoine le plus intéressant, car il a une histoire longue et elle a eu une grande influence sur toute la région. Toutefois il ne faut pas passer outre les vestiges du haut-fourneau et les gorges de la Fou, des gorges très étroites visitables

Arles sur Tech est une ville sympathique et peut-être pas assez loin d'Amélie la dynamique, elle a réussi le pari du terroir. L'identité des habitants du Vallespir est forte, et la ville joue beaucoup là-dessus. Elle forme avec Corsavy et Montferrer un ensemble ayant une vraie identité historique et culturelle qui se traduit par une mise en commun des valeurs du patrimoine.

2.3. LE MARCHÉ IMMOBILIER

Réactualisées tous les mois pour coller à la réalité du marché, les estimations de prix de MeilleursAgents.com sont exprimées en net vendeur (hors frais d'agence et notaires). Ces informations sont données à titre indicatif et ne sont ni contractuelles, ni des offres fermes de produits ou services.

MeilleursAgents.com travaille en permanence à l'amélioration des sources de prix et des méthodes de calcul afin de fournir à tout moment les estimations immobilières les plus fiables et les plus transparentes.

Les bornes de la fourchette sont calculées pour qu'elle inclue 90% des prix du marché, en excluant les 5% des prix les plus faibles comme 5% des prix les plus élevés de la zone "France".

Les prix sont calculés sur la base des données de transaction communiquées par ses agences partenaires, d'annonces immobilières et de données éco-socio-démographiques.

Date actuelle des estimations: 1 décembre 2015.

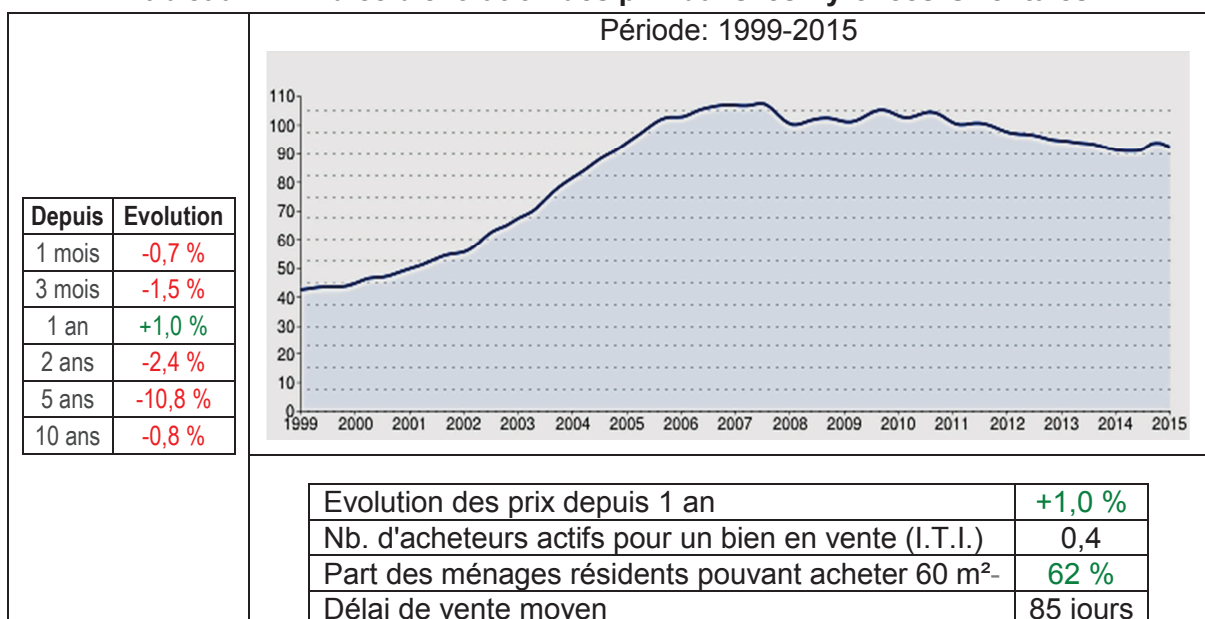
Source : www.meilleursagents.com/prix-immobilier/pyrenees-orientales-66/#estimates

Afin d'obtenir des prix de marché comparables pour analyser, concrètement je prends les estimations de marché immobilier des Pyrénées-Orientales.

Au première lieu en général avec des bornes de l'évolution du prix de l'immobilier dans les principales villes et après en synthèses sûr la villa de Céret et des villes voisines: Maureillas-las-Illas, Reynès, Amélie-les-Bains-Palalda et Arles-sur-Tech.

2.3.1. Evolution du prix de l'immobilier dans les Pyrénées-Orientales

Tableau 2.1: Indice d'évolution des prix dans les Pyrénées-Orientales



Source : Données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)

Tableau 2.2: Prix immobilier Pyrénées-Orientales (66)



	Prix m ² bas	Prix m ² moyen	Prix m ² haut
Prix m ² appartement	1 527 €	2 037 €	3 055 €
Prix m ² maison	1 522 €	2 030 €	3 045 €
Loyer mensuel / m2	6,1 €	8,2 €	9,8 €

Source: Données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)

Tableau 2.3: Prix moyen du m² dans les principales villes

Ville	Prix m ² moyen appartement	Prix m ² moyen maison	Loyer m ² moyen appartement
Perpignan	1 394 €	1 796 €	8,4 €
Canet-en-Roussillon	3 046 €	2 548 €	10,6 €
Saint-Estève	1 781 €	1 958 €	8,3 €
Saint-Cyprien	2 952 €	2 832 €	9,8 €
Argelès-sur-Mer	2 923 €	2 602 €	9,0 €
Cabestany	2 164 €	2 169 €	8,2 €
Saint-Laurent-de-la-Salanque	1 912 €	1 964 €	7,8 €
Rivesaltes	1 530 €	1 616 €	7,8 €
Elne	2 014 €	1 855 €	7,8 €
Pia	1 457 €	1 889 €	8,1 €
Céret	1 833 €	2 090 €	8,2 €
Thuir	1 776 €	1 801 €	7,7 €
Bompas	1 479 €	1 915 €	7,9 €
Le Soler	1 674 €	1 906 €	7,8 €
Toulouges	1 795 €	2 035 €	7,8 €
Prades	1 372 €	1 652 €	7,1 €
Le Boulou	1 752 €	1 969 €	7,9 €
Ille-sur-Têt	1 221 €	1 366 €	7,2 €
Canohès	1 996 €	2 077 €	7,8 €
Saleilles	2 133 €	2 164 €	8,6 €

Source: Données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)

	villes visitées
	une villa visitée et choisie: Céret et des environs

2.3.2. Estimations de prix de marché immobilier par villes

Tableau 2.4: Prix immobilier au m² des villes voisines de Céret

Ville	Prix m2 moyen appartement	Prix m2 moyen maison	Loyer m2 moyen appartement
Maureillas-las-Illas	1 618 €	2 008 €	7,8 €
Oms	-	1 911 €	6,2 €
Reynès	1 701 €	2 253 €	6,8 €
Saint-Jean-Pla-de-Corts	1 755 €	1 934 €	7,6 €
Vivès	1 752 €	1 941 €	6,8 €

Tableau 2.5: Prix immobilier au m² des villes voisines de Reynès

Ville	Prix m2 moyen appartement	Prix m2 moyen maison	Loyer m2 moyen appartement
Amélie-les-Bains-Palalda	1 569 €	1 895 €	8,1 €
Céret	1 833 €	2 090 €	8,2 €
Montbolo	1 538 €	1 910 €	-
Oms	-	1 911 €	6,2 €
Taillet	-	2 122 €	-

Tableau 2.6: Prix immobilier au m² des villes voisines d'Amélie-les-Bains-Palalda

Ville	Prix m2 moyen appartement	Prix m2 moyen maison	Loyer m2 moyen appartement
Arles-sur-Tech	1 411 €	1 568 €	7,3 €
Montbolo	1 538 €	1 910 €	-
Reynès	1 701 €	2 253 €	6,8 €
Saint-Laurent-de-Cerdans	1 467 €	1 451 €	7,0 €

Tableau 2.7: Prix immobilier au m² des villes voisines d'Arles-sur-Tech

Ville	Prix m2 moyen appartement	Prix m2 moyen maison	Loyer m2 moyen appartement
Amélie-les-Bains-Palalda	1 569 €	1 895 €	8,1 €
Corsavy	-	1 839 €	7,0 €
Montbolo	1 538 €	1 910 €	-
Montferrer	-	1 701 €	6,2 €
Saint-Laurent-de-Cerdans	1 467 €	1 451 €	7,0 €

toutes les villes visitées

cinq villes visitées et choisie

Source: Données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)

2.3.3. Prix immobilier au m² des villes à analyser et conclusion

Tableau 2.8. Prix immobilier au m² des villes à analyser:

Ville	Prix m2 moyen appartement	Prix m2 moyen maison	Loyer m2 moyen appartement
Céret	1 833 €	2 090 €	8,2 €
Maureillas-las-Illas	1 618 €	2 008 €	7,8 €
Reynès	1 701 €	2 253 €	6,8 €
Amélie-les-Bains-Palalda	1 569 €	1 895 €	8,1 €
Arles-sur-Tech	1 411 €	1 568 €	7,3 €

Source: Données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)

Les informations locales de ces villes et les prix de l'immobilier en détail est disponible à l'**ANNEXE 2**. Ces informations sont cruciales pour comprendre le marché et de ses possibilités.

Comparaissions et conclusion:

Au première lieu en général avec des bornes de le prix de l'immobilier **des maisons** dans ces villes : le prix par m² c'est plus chère que le prix m² des appartements. Voir TABLEAU 2.9.

Tableau 2.9. Prix m² appartement et maison

Ville	Prix m ² moyen appartement	Prix m ² moyen maison
Céret	1 833 €	2 090 €
Reynès	1 701 €	2 253 €
Maureillas-las-Illas	1 618 €	2 008 €
Amélie-les-Bains-Palalda	1 569 €	1 895 €
Arles-sur-Tech	1 411 €	1 568 €

Prix m² appartement de plus chère à moins

Tableau 2.10. Un prix pour acheter ou pour louer appartement de 40 m²

Ville	Prix m ² moyen appartement	Loyer m ² moyen appartement	acheter un appartement de 40 m2	Louer un appartement de 40 m2
Céret	1 833 €	8,2 €	73.320 €	328 €
Reynès	1 701 €	6,8 €	68.040 €	272 €
Maureillas-las-Illas	1 618 €	7,8 €	64.720 €	312 €
Amélie-les-Bains-Palalda	1 569 €	8,1 €	62.760 €	324 €
Arles-sur-Tech	1 411 €	7,3 €	56.440 €	292 €

Tableau 2.11. Des mois que nous tarderions à payer l'investissement si nous achetons l'appartement et nous le louions

Ville	acheter un appartement de 40 m2	Louer un appartement de 40 m2	acheter un appartement/ louer un appartement = mois
Céret	73.320 €	328 €	223,54
Reynès	68.040 €	272 €	250,15
Maureillas-las-Illas	64.720 €	312 €	207,44
Amélie-les-Bains-Palalda	62.760 €	324 €	193,70
Arlés-sur-Tech	56.440 €	292 €	193,29

Tableau 2.12. Des mois que nous tarderions à payer l'investissement si nous achetons l'appartement et nous le louions, de moins à plus

Ville	acheter un appartement de 40 m2	Louer un appartement de 40 m2	acheter un appartement/ Louer un appartement = mois
Arlés-sur-Tech	56.440 €	292 €	193,29
Amélie-les-Bains-Palalda	62.760 €	324 €	193,70
Maureillas-las-Illas	64.720 €	312 €	207,44
Céret	73.320 €	328 €	223,54
Reynès	68.040 €	272 €	250,15

Après les comparaisons et en synthèses, les deux villes les plus intéressants pour acheter, pour louer ou pour investir sont: **Arlés-sur-Tech et Amélie-les-Bains-Palalda**, de plus elles me paraissent les plus intéressantes vis-à-vis de la réhabilitation et la restauration de ses édifices, qui constituent un patrimoine architectural et culturel à maintenir et à préserver, donnée son actuelle détérioration.

Le marché de la location donne une orientation assez claire à n'importe quelle personne qui désire s'établir en France. Soyez de pour louer proprement l'immeuble, ou bien, pour l'acheter en attendant qu'elle l'utilise et tout de suite le louer.

De plus, l'un peut tenir aussi en compte de l'offre pour investir, dans tel cas, les prix de la location continuent d'être importants, mais le même processus devrait être fait avec les maisons.

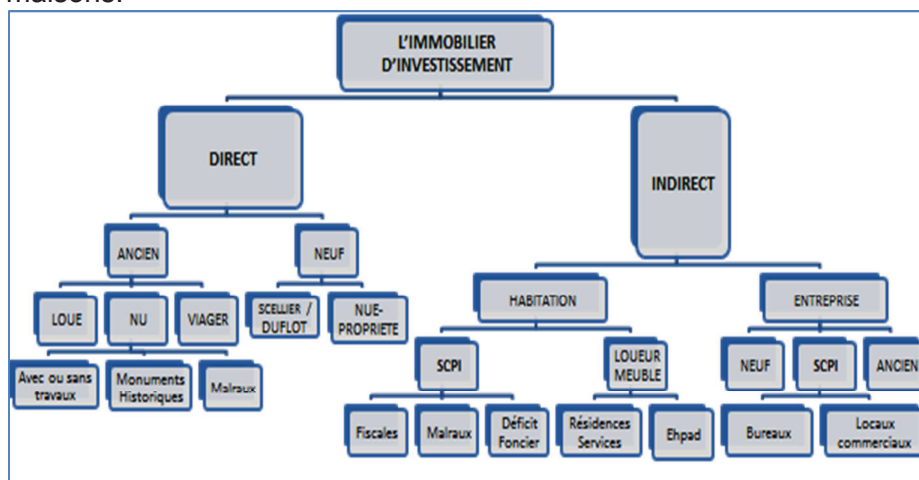


Figure 2.8

Schéma du marché immobilier d'investissement

Source : <http://www.investirensoci.fr/>

2.3.4. Le marché de la location: deux précisions importantes

1. Louer une petite surface

En tant que propriétaire d'un bien immobilier, vous avez le droit de le vendre quelle que soit sa surface. Tel n'est pas le cas en revanche si vous souhaitez le louer. En effet, devant la prolifération des marchands de sommeil, les pouvoirs publics sont intervenus pour mettre de l'ordre et donner la définition de ce qu'est un logement décent.

Cela a donné naissance au décret du 30 janvier 2002 sur les normes de décence que doivent respecter les logements destinés à l'habitation.

Outre des précisions sur les éléments de confort du logement, le décret de 2002 fixe la surface précise en deçà de laquelle il n'est pas possible de donner en location un bien immobilier: **pas moins de 9 m²**

Une surface minimale à respecter :

- Un logement donné en location doit disposer d'au moins une pièce principale ayant une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m.
- Le décret permet toutefois la location d'un logement de moins de 9 m² si son volume fait au moins 20 m³.

La surface à prendre en compte est ce que l'on appelle la surface « loi Boutin », telle qu'elle résulte de l'article R 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Dans le droit français, c'est le code qui regroupe les dispositions législatives et réglementaires relatives à la construction, à la promotion immobilière, aux demeures sociales et à d'autres questions relatives aux biens immobiliers.

On peut trouver plus d'information dans la **paragraphe 2.3.8** de cette section.

Il s'agit de la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Sont également exclues la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes comportant au moins 60 % de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80 % de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles, les locaux communs et autres dépendances des logements ainsi que les parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

S'agissant d'une petite surface et très souvent de chambres mansardées, la hauteur sous plafond est essentielle car on ne prend pas du tout en compte la surface de la pièce où la hauteur est inférieure à 1,80 m.

Exemple : Si vous installez une mezzanine non démontable, sachez que la surface au-dessous et au-dessus de la mezzanine doit avoir une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m pour être prise en compte

Les 9 m² concernent la surface de la pièce principale, et non du logement. Cela signifie notamment que si vous avez une pièce de 10 m² et que vous souhaitez installer une petite salle de douche ou des toilettes, vous risquez de ne plus respecter la surface des 9 m² pour la pièce principale.

La surface loi Boutin n'est pas exactement celle résultant de la loi Carrez, obligatoire en cas de vente.

Ou un volume minimal :

Le décret de 2002 offre une alternative au 9 m² puisqu'il admet la location d'un logement d'un volume de **20 m³**.

Le calcul du volume se fait en multipliant la surface par la hauteur sous plafond. Par exemple, si vous avez 3 m de hauteur sous plafond pour une surface de 8 m², le logement a un volume de 24 m³. Il est donc décent et peut être loué.

Attention : dans ce calcul, on ne tient pas compte du volume de la pièce où la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m.

Pour quelles locations :

Ce texte vise les locations de résidences principales, vides ou meublées. C'était d'ailleurs le grand apport de ce décret qui a fixé une surface minimale, même pour les locations meublées. Avant cette date, seules les locations vides devaient respecter une surface minimale qui était de 12 m².

La surface du logement doit obligatoirement être mentionnée dans le contrat de location vide. En location meublée, une telle obligation existe avec des modèles de contrat type.

En cas d'absence de mention dans le contrat de location de la surface habitable, le locataire peut dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat, mettre en demeure le bailleur d'indiquer ces informations dans le bail. En l'absence de réponse du bailleur dans un délai d'un mois ou en cas de refus de sa part, le locataire a trois mois à compter de la date de mise en demeure pour saisir la juridiction compétente. Le locataire peut le cas échéant obtenir la diminution du loyer.

Si le logement loué à titre de résidence principale ne fait pas les 9 m² ou 20 m³ requis, le locataire peut demander un dédommagement, en fait une diminution de loyer. Notez que dans ce cas, il ne peut avoir droit aux allocations logements qui ne sont versés que si le logement est décent.

2. Logement de moins de 14m² : un loyer raisonnable

Outre la décence, les logements de petite surface donnés en location sont soumis à une taxe si le loyer est excessif. En d'autres termes, le loyer des petites surfaces n'est plus libre, et ce depuis le 1er janvier 2012.

Les micro-logements :

Tous les logements ne sont pas concernés. Seuls ceux dont la surface habitable est égale ou inférieure à 14 m² sont visés. On parle de micro-logements.

Par ailleurs, la taxe ne s'applique donc qu'aux logements situés dans les villes où l'on doit faire face à une pénurie de logements. Schématiquement, sont donc concernés: les logements situés à Paris et sa banlieue, sur la Côte d'Azur et dans le Genevois français.

La taxe concerne les locations vides ou meublées, d'une durée d'au moins 9 mois, c'est-à-dire les logements constituant la résidence principale du locataire. Les logements loués

par des étudiants sont donc clairement visés. A l'inverse, les locations saisonnières ou de résidences secondaires ne sont pas concernées.

Le loyer est jugé excessif si son montant hors charges dépasse 41,37 € du mètre carré mensuels pour 2014. Le seuil est donc fixé uniformément pour toute la zone concernée, qu'il s'agisse d'une location vide ou meublée.

La taxe est égale à un pourcentage du loyer hors charges perçu au cours de l'année civile. En fait, plus le loyer pratiqué dépasse les 41,37 € mensuels par mètre carré pour 2014, plus le taux de la taxe est élevé : il varie de 10 à 40 %. L'objectif est donc clairement de vous dissuader de réclamer des loyers trop élevés.

2.3.5. Annonces d'une agence immobilière

Le marché immobilier français a résisté aux charges des derniers temps, mais peu à peu il est récupéré, 2016 démarre bien. La montée de la production de crédit montre une croissance d'acheteurs. Des professionnels communiquent sur une demande croissante, et même l'INSEE (Institut National de la Statistique et des Études Économiques) affirme que les français recouvrent l'esprit d'investissement.

En général les foyers français sont consommateurs résistants, mais sa réticence à investir dans la construction démontre être un lest pour l'activité économique. Jusqu'à 2015 ils étaient situés dans une dynamique de descente du volume de demeures dans une construction et avec quelques prix qu'ils ne montaient pas. Mais d'un autre côté, un volume important de demeures émergeait à la vente et la location, sur le marché de seconde main.

Le pauvre investissement dans construction des Gaulois peut être relatif à l'insécurité dans l'emploi, et d'autres facteurs plus enracinés à sa culture ou bien à la descente démographique de la population (0,5 % par an, selon l'INSEE). Mais il m'a paru et cela continue d'être un avantage à un niveau personnel et professionnel.

Une divergence croissante existe entre le prix des maisons nouvelles et vieilles. Les demeures avec défauts, situées sur des marchés peu sollicités comme le "Vallerpir" elles ont subi une forte baisse de jusqu'à 20 %.

Elles ne se vendent pas et donc, elles ne sont pas pris en considération par les statistiques. Pour Emmanuel Ducasse, Directeur des Etudes de CRÉDIT FONCIER IMMOBILIER est ce qui explique le sentiment d'une différence parfois sentie entre les chiffres et la perception du marché dans le même endroit.

Par cela, ma décision a été réussie. En premier lieu j'ai visité toutes les villages de la zone, comme j'ai exposé dans la section antérieure du document, en analysant le marché et l'état général des édifices, dans chaque population, jusqu'à concrétiser je une recherche. J'ai contacté les agences immobilières que j'ai considérées plus efficaces en principe et par la suite avec les plus "petites".

C'était une grande récompense. L'information qu'ils/elles me transmettaient elle était excellente, ils étaient très bons commerciaux au secteur et en même temps très humains. Ils savaient des lois, d'urbanisme, de plans territoriaux ... De plus, les diagnostics techniques des immeubles que je visitais, reprenaient toute l'information nécessaire pour pouvoir prendre une décision.

Bien que des portaux importants web immobiliers existent en France, il n'y a rien comme l'en face à face. Je le recommande. Personnellement, j'ai visité plus de 60 immeubles avec les agences immobilières suivantes :

Céret	Amélie-les-Bains-Palalda
	
<p>A.I.C. 4 Avenue Georges Clemenceau 04 68 87 02 84</p> <p>IMMO SERVICE 19 Avenue Georges Clemenceau 04 68 87 10 10</p> <p>Capdeville Immobilier 1 Boulevard Jean Jaurès 04 68 87 57 57</p> <p>Century 21 Agence Des Cerisiers 2 avenue Simon Battle, Résidence Tinsimmo Parc 04 68 21 21 00</p> <p>Real Estates 1 Place de la République 04 68 56 94 54</p> <p>MARTIN IMMOBILIER 28 Boulevard Maréchal Joffre 04 68 81 92 16</p> <p>DADA Léon 4 Rue Joseph Parayre 04 68 87 05 58</p> <p>Agence Immotech 18 Avenue du Vallespir 04 68 39 84 87</p> <p>LAFORET IMMOBILIER 34 Avenue du Gén de Gaulle 04 30 44 00 75</p>	<p>Rev'Immo 48 Avenue du Vallespir 04 68 39 04 00</p> <p>Agence Immotech 18 Avenue du Vallespir 04 68 39 84 87</p> <p>Agence Lassalle 23 Avenue du Vallespir 04 68 39 03 11</p> <p>Foncia Clairyt 13 Avenue du Vallespir 04 68 39 05 55</p> <p>Immobilier 2000 15 Avenue du Dr Bouix 04 68 39 00 60</p> <p>Amélie Immobilier 38 Rue des Thermes 04 68 39 28 45</p> <p>Agence Immobiliere Des Thermes 14 Rue des Thermes 04 68 39 32 60</p>
	<p>Arles-sur-Tech</p>  <p>Soc Immobiliere Arlesienne 4 Baills Pallares 04 68 39 10 58</p>

Source Images: Map data@2016 Google

Figure 2.9

Vocabulaire général et traduction:

Louer alquilar	Vendre vender	ACHETER comprar	Propriétaire propietario
Maison à louer, à vendre casa en alquiler, en venta		Locateur arrendatario, inquilino	
LOYER alquiler (precio)	Cautión fianza		

Source: <http://e-ducativa.catedu.es/>

Les annonces des agences immobilières sont présentes partout.

À vendre ou à louer, nous sommes abordés à chaque coin de rue.

Dans ces annonces, les informations sont précises et accompagnées de belles photos, voir cet exemple :

Figure 2.10 :
Exemple d'annonces

The screenshot shows the ACIM real estate website interface. At the top, there's a navigation bar with 'ACIM' logo and '2526 agences'. Below are four property listings:

- APPARTEMENT**: 4 PIECES 111 M², PRIX VENTE : 1 290 000 €. Location: PARIS - 75006 CROIX ROUGE-Place Saint Sulpice. Description: 4 PIECES DE CHARME- Double séjour en Rotonde, 2 Chambres, 1 SALLE DE BAIN. Cuisine coin repas. Prestation de QUALITE. Parquet, MOULURES, CHEMINEES. Hauteur sous plafond=3,30m. Vue dégagée-Balcon Filant. Soleil.
- CHATEAU À VENDRE, POITOU**: PRIX: 1 575 000 Euros. Description: LA PROPRIÉTÉ Superficie habitable : 800 m2 environ. Descriptif des pièces : 13 chambres et 13 salles de bains. Rez-de-chaussée : Hall entrée avec escalier en pierre, grand salon, salle à manger, petit salon, salle de billard, cuisine inox équipement pro.
- LOFT-STUDIO À LOUER à Montréal**: PRIX : 1500 \$. Description: Magnifique loft avec poutre en bois au plafond, vue sur le jardin intérieur, lumineux. Décoré avec goût par la locataire actuelle, donne un beau style champêtre. Terrasse commune sur le toit, chalet urbain avec foyer, piscine et BBQ. Non meublé, semi-meublé (les électros sont inclus) Disponible.
- MAISON TYPIQUE BRETONNE**: PRIX : 43860 euros. Description: Cette propriété est proche de Spezet, en Finistère (région Bretagne), 50 m² de surface habitable trois pièces, une chambre. Dans petit hameau, non loin du centre bourg, maison typique à rénover, jardin entouré d'un mur en pierre d'origine, dépendances, terrain, l'ensemble sur 915 m² environ.

Source : <http://e-ducativa.catedu.es>

Mais, les **abréviations** sont fréquentes dans ce type d'annonces. Il faut connaître leur signification. Voici quelques-unes :

<p>CC or Cc : charges comprises T1 or F1 : <u>chiffre indiquant le nombre de pièces</u> PK/GAR : parking ou garage RDC : rez-de-chaussée ASC : ascenseur SDB : salle de bains nf = neuf Séj : Séjour Ch/chs/chbres/chamb :Chambres Sdb/sde : Salle de bain/salle d'eau Chauf :Chauffage Nbx rgts : Nombreux rangements Be/tbe : Bon état, très bon état</p>	<p>Un exemple : <i>A 3003 Apt T3 53 m² 137000 € F.A.I. RENNES SACRES COEURS, vue exceptionnelle Vilaine et Place de Bretagne, apt. T3, au 2ème sur 3 avec , isolat. therm. et phon, tbe,, comprenant entrée, ,ch, cuis., Séj. sur parquet, sde, w.c. ; plein de charme...</i> <i>M 6001 Maison T6 110 m²/ 500 m² 249100 € F.A.I. DOMLOUP, Maison récente comp. entrée, hall, séjour salon avec baies vitrées PVC, cuisine, 4 chambres dont 1 RDC, 2sdb, chauf. gaz, garage...</i></p>
--	---

2.3.6. Les différents types de propriétés



Figure 2.11

Type de logement

Source : <http://e-ducative.catedu.es>

Riche de sa longue histoire et forte de ses multiples identités régionales, la France déploie un large éventail de type et style de propriétés. Ci-dessous la liste des principaux types de propriétés :

Maison individuelle : logement individuel, pavillon ou bâtiment à usage d'habitation constitué d'un seul logement. Une maison est, en droit français, un bien immeuble bâti, au sens juridique. On la distingue d'un immeuble au sens commun par le fait qu'à sa construction, sa découpe en appartements n'était pas prévue.

Maison mitoyenne : logement individuel, pavillon ou bâtiment à usage d'habitation constitué d'un seul logement. Désigne une maison qui partage un ou plusieurs murs avec une autre maison. Le ou les murs mitoyens sont la propriété commune des deux propriétaires.

Appartement : unité d'habitation*, comportant un certain nombre de pièces et qui n'occupe qu'une partie d'un immeuble, situé généralement dans une ville. Il est souvent à usage d'habitation (notion de logement), en particulier lorsque le règlement de copropriété destine l'immeuble à une utilisation bourgeoise. Plus marginalement, il héberge parfois des activités professionnelles.

Villa : maison d'habitation de grande taille, souvent de villégiature, de plaisance (villa de bord de mer, de station thermale). Issue de la riche propriété de la Rome antique (villa) et ensuite de la Renaissance (Villa médicéenne), domaine agricole converti en palais extra-urbain, la villa devient au XIXe siècle, une propriété bourgeoise confortable.



Figure 2.12 : Exemple Villa

Source : <http://maisons-elk.blogs-entreprises.com>

Longère : habitation rurale étroite, à développement en longueur selon l'axe de la faîtière. Répandues dans de nombreuses régions françaises, les longères étaient de manière générale l'habitat des petits paysans et artisans.

Les longères étaient construites avec des matériaux disponibles localement à l'époque de leur construction (granit en Bretagne ou colombage en Normandie orientale par exemple).



Figure 2.13 : Exemple Longère

Source : <http://fr.topic-topos.com>

Bastide : avait à l'origine le sens d'exploitation agricole communautaire, pour prendre le sens de maison durant le XIXe siècle. La bastide, où seul réside le maître, se présente comme un bâtiment isolé, généralement imposant sous une couverture à quatre eaux.

Sa façade, à l'ordonnance symétrique, est traitée dans le goût noble de son époque.



Figure 2.14 :
La Bastide de la Brurangère

Source image :

<http://www.mhd-maison-hotes.com/maison-design/la-bastide-de-la-brurangere>

Manoir : résidence ou demeure d'un noble, son logis seigneurial. Avec son allure de petit château implanté sur un fief ou un « domaine », c'est donc bien souvent, dans un village ou un hameau, la bâtisse la plus vaste, la plus belle et la mieux équipée.

Un manoir a généralement l'aspect identique à un château constitué d'un corps de logis et de dépendances formant les ailes entouré de champs, de fermes, de pâturages et de bois.



Figure 2.15 : Maison de pierres de Brossard de style manoir Cottage

Source image: <http://www.maison-mag.ca/>

Château : construction médiévale destinée à protéger le seigneur et à symboliser son autorité au sein du fief. Les premiers châteaux étaient construits en bois souvent sur une élévation de terre, puis en pierre. À la Renaissance, les rois de France, décidèrent de construire ou d'aménager leurs châteaux non plus pour la défense mais pour leur agrément et leur confort.

Mais aussi des châteaux de propriété privée existent, construits aucuns entre le XIXe et XXe siècle, comme dans l'exemple suivant :



Figure 2.16 : Château d'Aubiry (Céret) Fuente: <http://www.priceypads.com>

Mas : ferme de certaines régions du midi de la France (Provence, Languedoc, Roussillon). Le mas est lié à la vie économique rurale. Il est aujourd'hui transformé en maison de villégiature dans certaines régions. Le mas a presque toujours une orientation au sud, offrant ainsi une protection contre le mistral. Les ouvertures sont absentes au nord et plutôt étroites ailleurs afin de se protéger de la chaleur en été et du froid en hiver. Le mas est d'ampleur variable mais présente presque toujours un volume parallélépipédique et un toit à deux pentes.

Hôtel particulier : type de logement français, consistant en une maison luxueuse bâtie au sein d'une ville, conçue pour n'être habitée que par une seule famille (ainsi que son personnel de maison). Un hôtel particulier est en général plus vaste qu'une habitation ordinaire, puisqu'il peut s'étendre sur plusieurs centaines de mètres carrés.

Maison à colombages : maison constituée de deux éléments principaux : une ossature de bois, constituées de pans de bois et un hourdage fait de briques crues ou de matériaux légers comme le torchis ou le plâtre. On plâtre les façades des maisons à pans de bois afin de leur donner un aspect plus luxueux et moderne.



Figure 2.17 : Bâtisses à pans de bois dans le centre de Rennes (Bretagne)

Source : <https://fr.wikipedia.org>

- ***Unité d'habitation**

L'unité d'habitation est le nom donné à un principe Moderne de bâtiments d'habitation développé par Le Corbusier (en collaboration avec le peintre et architecte Nadir Afonso) qui a servi de modèle à plusieurs cités désignées par ce nom à travers l'Europe.

Exemple:

Figure 2.18

Plan d'une unité d'habitation T2, T3 et T4



Source : <http://e-ducativa.catedu.es/>

Remarque : La différence entre un appartement "T" et l'un désigné "F", elle consiste en ce que "T" a la cuisine incorporée à la salle à manger et "F" non. Tellement que, dans le cas

antérieur si les appartements avaient la cuisine à part ils auraient une numération égale et une lettre distincte.

2.3.7. Type de bâtiment

Textes réglementaires

Les textes réglementaires classent les bâtiments en fonction de plusieurs indications : hauteur, effectif, activités, etc. Pour chaque type d'ouvrage, différents critères doivent être respectés pour se prémunir du feu.

Les textes réglementaires constituent les seuls documents de référence et doivent être consultés dans leur intégralité.

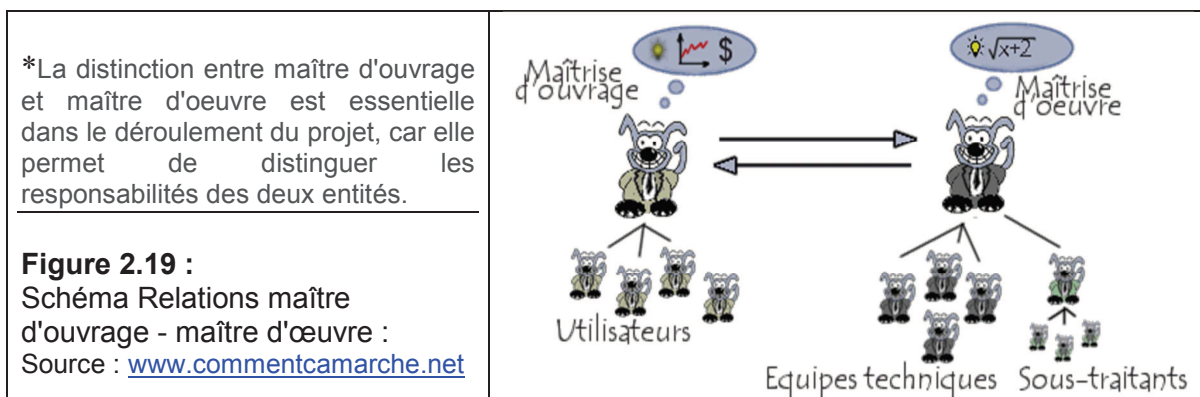
Les établissements sont classés selon les catégories suivantes :

- **Établissements Recevant du Public (E.R.P.)** : Arrêté du 25/06/80 modifié
- **Immeubles de Grande Hauteur (I.G.H.)** : Arrêté du 18/10/77 modifié
- **Bâtiments d'habitation** : Arrêté du 31 janvier 1986 modifié
- **Installations classées ICPE** : Loi du 19/07/1996 et Arrêtés types pour les installations soumises à déclarations
- **Lieux de travail** : Code du travail et arrêté du 05/08/1992 modifié

Classification des bâtiments

En France, il existe quatre types de classements de bâtiments :

- Les Établissements Recevant du Public (ERP),
 - Les Immeubles de Grande Hauteur (IGH),
 - Les Établissements Recevant des Travailleurs (ERT),
 - Les bâtiments d'habitation.
- Le classement d'un bâtiment est défini à sa construction ou lors de son (ré) aménagement.
 - Le classement est proposé par le Maître d'Ouvrage (MOA) ou Maître d'œuvre (MOE) dans la Notice de Sécurité lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux.
 - Ce classement est confirmé par l'avis de la Commission de Sécurité, dans le cas où elle est consultée : construction ou aménagement d'un ERP ou d'un IGH.



1. Établissements Recevant du Public (E.R.P.) :

Un ERP est défini par l'article R 123-2 du code de la construction et d'habitation :

«[...] constituent des établissements recevant du public tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non.»

Les établissements recevant du public (ERP) sont classés en types et en catégories qui définissent les exigences réglementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité par exemple) en fonction des risques.

Le classement d'un établissement est validé par la commission de sécurité à partir des informations transmises par l'exploitant de l'établissement dans le dossier de sécurité déposé en mairie.

Les catégories sont déterminées en fonction de la capacité d'accueil du bâtiment, y compris les salariés (sauf pour la 5^e catégorie).

1: au-dessus de 1500 personnes

2: de 701 à 1500 personnes

3: de 301 à 700 personnes

4: 300 personnes et au-dessous, à l'exception des établissements compris dans la 5^{ème} catégorie

5: établissements faisant l'objet de l'article R 123-14 dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation.

Les ERP sont classés par type (symbolisé par une lettre), en fonction de leur activité ou la nature de leur exploitation. La classification ci-dessous concerne uniquement les établissements de 1^{ère} à 4^{ème} catégorie.

Établissements installés dans un bâtiment	Établissements spéciaux
<p>J : Structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées</p> <p>L : Salles d'audition, conférence, réunion, spectacle ou à usages multiples</p> <p>M : Magasins, centres commerciaux</p> <p>N : Restaurants, débits de boissons</p> <p>O : Hôtels, pensions de famille</p> <p>P : Salles de danse, salles de jeux</p> <p>R : Établissements d'enseignement, colonies de vacances</p> <p>S : Bibliothèques, centres de documentation</p> <p>T : Salles d'expositions</p> <p>U : Établissements sanitaires</p> <p>V : Établissements de culte</p> <p>W : Administrations, banques, bureaux</p> <p>X : Établissements sportifs couverts</p> <p>Z : Musées</p>	<p>EF : Établissements flottants</p> <p>GA : Gares</p> <p>OA : Hôtels-restaurants d'altitude</p> <p>PA : Établissements de plein air</p> <p>PS : Parcs de stationnement couverts</p> <p>SG : Structures gonflables</p> <p>CTS : Chapiteaux et tentes</p> <p>REF : Refuges de montagne</p>
<p>Pour en savoir plus voir ANNEXE 3</p>	

2. Immeubles de grande et très grande hauteur (I.G.H. et I.T.G.H.) :

- Un I.G.H. est un immeuble dont la hauteur est supérieure à 50 m pour les immeubles d'habitation ou supérieure à 28 m pour les autres types d'immeubles.
- Un I.T.G.H. est un immeuble dont la hauteur est supérieure à 200 m.

L'Arrêté du 18 janvier 2012 comprend des mesures générales communes à toutes les classes d'I.G.H. et des dispositions particulières aux diverses classes d'immeubles. Les différentes classes sont définies comme suit:

<p>GHA : immeubles à usage d'habitation GHO : immeubles à usage d'hôtel GHR : immeubles à usage d'enseignement GHS : immeubles à usage de dépôt d'archives GHU : immeubles à usage sanitaire GHW1 : immeubles à usage de bureaux : 28 m PBDN* <= 50 m GHW2 : immeubles à usage de bureaux : PBDN* > 50 m GHZ : immeubles à usage mixte ou incluant un E.R.P.</p>

*PBDN : plancher bas du dernier niveau

3. Les établissements recevant des travailleurs (ERT) :

Un bâtiment classé en Etablissement Recevant des Travailleurs est défini par l'article R. 4211-2 du code du travail :

«Pour l'application du présent titre, on entend par lieux de travail les lieux destinés à recevoir des postes de travail, situés ou non dans les bâtiments de l'établissement, ainsi que tout autre endroit compris dans l'aire de l'établissement auquel le travailleur a accès dans le cadre de son travail.»

4. Les bâtiments d'habitation :

Constituent des bâtiments d'habitation au sens de l'article R.111-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

«[...] les bâtiments ou parties de bâtiment abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées autonomes, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R. 123-1 à R. 123-55, R. 152-4 et R. 152-5.»

Les bâtiments d'habitation sont classés du point de vue de la sécurité incendie.

Cette classification permet à la réglementation d'apporter des solutions en fonction de la taille du bâtiment et de sa structure pour prévenir la naissance du feu, assurer l'évacuation des occupants et faciliter l'intervention des services de lutte contre l'incendie. Pour en savoir plus, voir **ANNEXE 4**.

2.3.8. Code de la construction et de l'habitation

En droit français, le code de la construction et de l'habitation est le code qui regroupe les dispositions législatives et réglementaires relatives à la construction, à la promotion immobilière, aux logements sociaux et à d'autres questions relatives à l'immobilier.

Pour en savoir plus, on peut trouver la dernière modification et versions à venir*, chercher dans le code avec la navigation du sommaire (Partie législative, Partie réglementaire, Annexes) ou affiner la recherche d'articles au sein du code (saisie d'un mot, d'un article ou un numéro d'article) dans le lien suivant: <https://www.legifrance.gouv.fr>

2.4. L'AGENT IMMOBILIER, LE NOTAIRE ET LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Une relation existe en France entre ceux-ci, indissoluble. Le conglomérat de ses responsabilités agit comme vraie garantie en face des acheteurs et des vendeurs, à travers des transactions liées à eux et un grand compromis avec le développement environnemental.

2.4.1. L'agent immobilier

L'agent immobilier est un professionnel qui met en relation acheteurs et vendeurs d'immeubles, de fonds de commerce ou de parts de société portant sur un immeuble ou un fonds de commerce.

Le métier d'agent immobilier nécessite pour son exercice la détention d'une carte professionnelle portant la mention «Transactions sur immeubles et fonds de commerce», conformément à la loi Hoguet du 2 janvier 1970 et à son décret d'application.

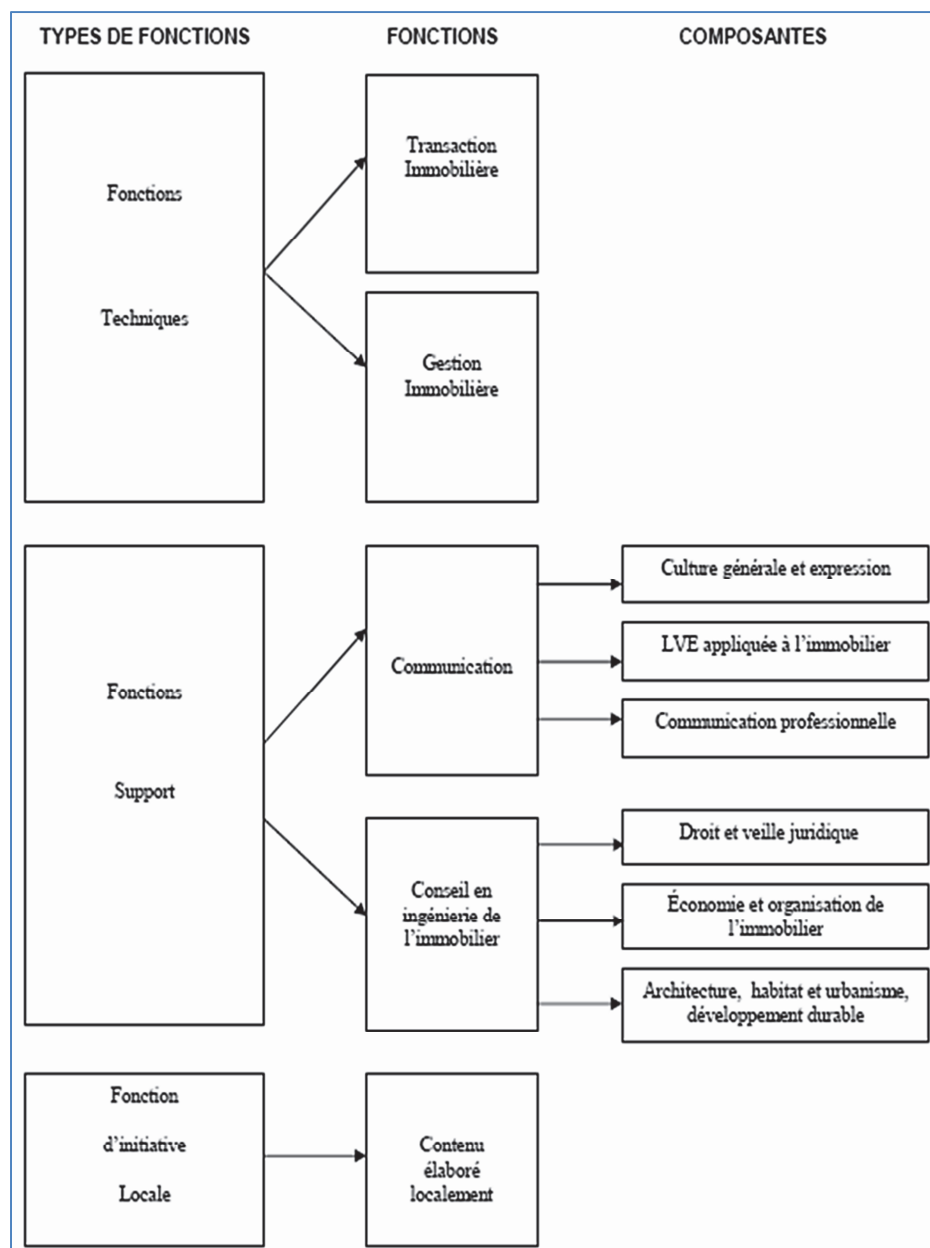


Figure 2.20

Architecture générale du diplôme de BTS "professions immobilières"

(Schéma conforme à la réforme applicable en septembre 2012)

Source : <http://www.lyc-genevoix-montrouge.ac-versailles.fr/>

L'agent immobilier doit également justifier d'une aptitude professionnelle, à savoir un diplôme lui permettant d'exercer cette profession. Il existe des formations spécifiques du Brevet de Technicien Supérieur (BTS) au Bac +5. Dans la **figure 2.20** se montre un schéma général du diplôme.

Le BTS Professions immobilières est apprécié sur le marché. Certaines écoles de commerce proposent des 3ème cycles en management immobilier. Il existe aussi des Bac Professionnel, accessible aux personnes déjà insérées dans la vie active. L'Université propose également des formations Bac +4 et +5.

Il doit également justifier d'une garantie financière destinée à assurer les fonds qu'il détient pour le compte de tiers. Cette garantie s'élève à 110.000 € minimum pour les professionnels qui encaissent des fonds et 30.000 € pour ceux qui n'en encaissent pas, et 120.000 € minimum pour les adhérents de la Fédération Nationale de L'Immobilier (FNAIM). Cette garantie augmente ensuite par tranche de 20.000 €, selon le chiffre d'affaires.

La FNAIM, organisation professionnelle représentant 14 métiers de l'immobilier, défend les intérêts des professionnels de l'immobilier et de leurs clients, offrant des prestations pour développer l'éthique, la compétence et le professionnalisme de ses adhérents dans le but d'accompagner et de sécuriser les projets immobiliers de ceux qui leur font confiance.

- L'agent immobilier doit enfin disposer d'une assurance contre les conséquences financières de la responsabilité civile qu'il peut encourir en raison de son activité.
- De plus, il doit obligatoirement détenir un mandat écrit l'autorisant à négocier ou s'engager.
- Le mandat est obligatoire et doit être signé par le mandant (acheteur, vendeur).
- En matière de transaction, on distingue le mandat de vente et le mandat de recherche.
- Le mandat indique les limites de la mission qui lui est confiée ainsi que le montant de sa rémunération.
- Chaque mandat doit faire l'objet d'une numérotation et être inscrit dans un registre. Si le mandat est signé à la suite d'un démarchage à domicile, un délai de réflexion de 7 jours doit être respecté.

Le mandat peut être simple ou exclusif :

- Le mandat simple permet au mandant de confier son bien immobilier à d'autres professionnels ou d'effectuer lui-même la recherche d'un éventuel acheteur.
- Avec le mandat exclusif, la négociation est confiée à un seul agent immobilier qui en a l'exclusivité. Ce qui n'empêche pas le mandant, selon les contrats, de chercher lui-même un acquéreur ou un vendeur.

Le mandat est limité dans le temps, en général trois mois.

Il est important de préciser que l'agent immobilier est responsable des mentions qui figurent dans l'acte qu'il fait signer:

- Il vérifie que son client est bel et bien propriétaire du bien immobilier à vendre ou qu'il a la capacité de le vendre.
- Il vérifie le titre de propriété, la surface du bien, l'existence de servitudes, la réalité des diagnostics immobiliers obligatoires qui incombent au propriétaire du bien.
- De plus, l'agent immobilier a un devoir de conseil sur le prix du bien mis en vente. Cependant, dans le cas de vices cachés, l'agent immobilier n'engage sa responsabilité que s'il avait connaissance de l'information ou si l'examen des lieux avait montré la présence d'insectes ou autres vices.

Il convient en dernier lieu d'aborder le sujet de sa rémunération. Sa commission est subordonnée à la détention d'un mandat écrit au moment où le bien est présenté à l'acquéreur.

Elle est due si l'agent immobilier a accompli les démarches nécessaires dont la publicité, l'organisation des visites, la négociation de la transaction. Si son rôle a été incomplet, la commission sera inférieure à celle indiquée dans le mandat. La commission est versée après la signature du contrat définitif devant le notaire.

Quant au montant de sa rémunération, les honoraires sont libres et calculés en pourcentage sur le montant de la transaction. Les pourcentages pratiqués sont de l'ordre de 5 à 10%, et varient en fonction du montant du bien.

Le compromis de vente et la figure du notaire :

Le compromis de vente est ce qu'on appelle un « avant-contrat », une promesse faite par le vendeur de vendre son bien à l'acheteur, et une promesse faite par l'acheteur d'acheter son bien au vendeur.

La signature du compromis permet de fixer leur accord sur le prix du bien vendu, les conditions générales et particulières auxquelles se réalisent la vente, les conditions suspensives, ainsi que la date butoir à laquelle l'acte de vente doit être signé.

Ensuite, le notaire va s'occuper des nombreuses formalités préalables à la signature de l'acte de vente. Puis, environ trois mois après avoir signé le compromis, l'acheteur et le vendeur se retrouvent pour signer cette fois un acte de vente définitif chez le notaire.

Le vendeur doit informer l'acheteur sur l'état du bien vendu en lui fournissant un dossier de diagnostics techniques. L'acheteur doit pouvoir consulter ce dossier avant de signer le compromis afin d'acheter en toute connaissance de cause.

Le notaire demande également, et en particulier lorsqu'il s'agit de la vente d'une maison individuelle, un certificat d'assainissement. Depuis le 1er janvier 2011 le diagnostic assainissement fait partie intégrante du dossier de diagnostics techniques.

Pour la signature du compromis, il y a deux choix:

- on peut le signer entre particuliers à l'aide d'un modèle type.
- ou le signer devant notaire. En tant que spécialiste, il peut vous conseiller et c'est lui qui s'occupe de tout : il recueille l'ensemble des pièces nécessaires et rédige le compromis qu'il ne vous reste plus qu'à signer lors du rendez-vous.

La signature de l'acte définitif de vente a lieu, quant à elle, toujours devant notaire.

Pour « bloquer » la vente, il est d'usage que l'acheteur verse une somme au vendeur en contrepartie de l'engagement qu'il prend de son côté de lui vendre le bien. Cette somme est versée à l'occasion de la signature du compromis, jamais avant. Elle correspond le plus souvent à 5% ou 10% du bien.

Lorsque la signature du compromis a lieu entre particuliers, l'acheteur adresse la somme à l'issue du délai de rétractation de sept jours directement au notaire ou alors l'agence immobilière doit conserver le montant sur un compte séquestre.

Le chèque est dans tous les cas libellé à l'ordre du notaire.

Cette somme est considérée comme un acompte et viendra donc en déduction du prix de vente lors de la signature de l'acte définitif. Toutefois, si l'acheteur se rétracte dans le délai de rétractation de sept jours, il récupère la somme versée dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de sa rétractation.

Par ailleurs, si l'une des conditions suspensives ne se réalise pas dans le délai prévu, cette somme est également restituée à l'acquéreur. En revanche, s'il ne souhaite pas acheter pour d'autres raisons, le vendeur est en droit de conserver cette somme.

Comme abordé ci-dessus, l'acheteur bénéficie d'un droit de rétractation de sept jours. Tout acheteur particulier qui achète son logement en bénéfice, que la transaction soit conclue entre particuliers ou devant notaire.

Quant au vendeur, une fois le compromis signé, il est engagé à l'égard de l'acheteur. S'il se rétracte, il devra verser une indemnité importante prévue au contrat ainsi que les éventuels dommages et intérêts résultant d'une action devant les tribunaux.

2.4.2. Le notaire

Un notaire est un officier public dont le rôle est de recevoir tous les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique pour en assurer la date, en conserver le dépôt, en délivrer des copies exécutoires et expéditions.

Mais il est aussi professionnel libéral. Un notaire engage sa responsabilité personnelle pour l'ensemble de son activité professionnelle. A ce titre, il doit obligatoirement souscrire une assurance personnelle couvrant sa responsabilité civile professionnelle.

Il a le monopole des formalités concernant la propriété foncière (baux, achat, vente, société civile immobilière, copropriété...).

Il est également compétent en droit des sociétés: rédaction des cessions de fonds de commerce ou de fonds artisanaux, établissement des baux et leur cession ainsi que tous contrats et conventions concernant l'activité économique (contrats de crédit-bail, franchise, cessions de blocs de contrôle...)

En ce qui concerne la propriété foncière, on fait appel à un notaire dans les cas suivants :

- si vous envisagez d'acheter un terrain, une maison, ou un appartement neuf ou ancien,
- de vendre un bien,
- d'acheter des parts d'une société immobilière,
- d'acheter ou de vendre un terrain ou un logement en viager,
- de constituer une servitude,
- de transmettre un bien,
- effectuer une donation ou de garantir un emprunt par la constitution d'une hypothèque.

En matière d'acquisition, le notaire intervient avant, après et à la signature de l'acte authentique.

Avant la signature de l'acte, il collecte les renseignements et les documents juridiques et administratifs, il opère toutes les vérifications nécessaires notamment en matière juridique, fiscale, hypothécaire et d'urbanisme. Il s'assure du versement des sommes nécessaires à la réalisation de l'acte (prix, prêt, frais et droits, honoraires).

Ensuite, l'acte notarié est signé par les parties et le notaire.

Après la signature de l'acte, le notaire accomplit l'ensemble des formalités requises par l'acte signé, pour ce faire il fournit aux administrations tous documents et pièces

nécessaires. Il acquitte pour notre compte, au moyen de la provision qu'il vous a demandée à cet effet, les impôts et taxes dont vous êtes redevables en raison de l'acte.

La minute est l'acte original signé par les parties et le notaire qui a l'obligation de le conserver, et au-delà de cent ans, il est tenu de le verser aux archives publiques.

Si son intervention est obligatoire en matière immobilière, le notaire peut vous conseiller et établir des actes, dans de multiples circonstances où son intervention n'est pas strictement obligatoire comme dans le cas :

- des actes divers: un avant-contrat en vue de l'achat d'un logement ou d'un terrain, un bail de location de moins de douze ans, un contrat de prêt dont la nature et le faible montant ne nécessitent pas de garantie hypothécaire.
- de renseignements juridiques et fiscaux: problème de copropriété, déclaration de revenus...
- d'expertises pour la mise en vente d'un bien, un projet de transmission à ses enfants, une déclaration fiscale...
- de gérance d'un bien que vous souhaitez confier: recherche de locataires, rédaction des baux et des états des lieux, fixation et révision du loyer, ventilation des charges, déclarations fiscales...
- de transaction: si vous souhaitez vendre un terrain, un logement ou tout autre bien immobilier, vous pouvez confier à un notaire le soin de réaliser en lui donnant mandat à cet effet.

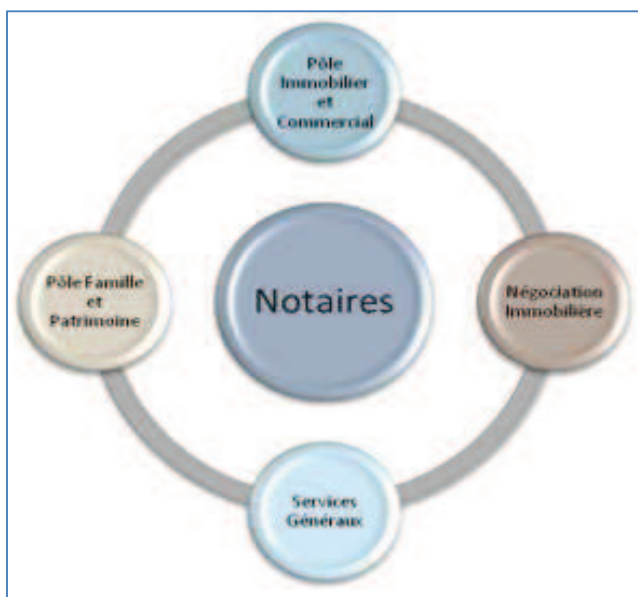


Figure 2.21 :

Schéma général de compétences des notaires dans une relation au marché immobilier :

- POLE FAMILLE ET PATRIMOINE,
- POLE IMMOBILIER ET COMMERCIAL,
- SERVICE NEGOCIATION IMMOBILIERE,
- et enfin les SERVICES GENERAUX

Fuente: <http://www.notarea.com/l-etude/>

Ces services engendrent évidemment certains frais. Les tarifs des actes notariés, sont fixés par décret. Le notaire ne peut procéder à la signature d'un acte dont vous l'avez chargé sans vous avoir préalablement demandé une provision couvrant ses frais. Le coût d'un acte notarié comprend :

- la rémunération du notaire constituée des émoluments tarifés et éventuellement d'honoraires librement convenus entre le notaire et vous-même,
- les déboursés (frais et débours) que le notaire a engagé pour votre compte pour l'obtention de pièces et documents nécessaires à l'établissement de l'acte,
- les divers droits et taxes qui vont à l'Etat et aux collectivités locales.

Pour en savoir plus, on peut trouver beaucoup d'information dans le site officiel des notaires de France : <http://www.notaires.fr/>



Les diagnostics immobiliers

En France, lors de toute transaction immobilière, que ce soit une vente ou une location, le vendeur ou le bailleur est dans l'obligation de fournir un ensemble de diagnostics concernant l'état du bien vendu ou loué ainsi que sa conformité aux normes fixées par la loi.

Depuis le 1 novembre 2007, les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente immobilière sont regroupés dans un dossier unique appelé **dossier de diagnostic technique (DDT)**.

Ce dossier doit obligatoirement être annexé à toute promesse de vente et à toute vente d'un logement et être fourni par le propriétaire au locataire d'un local d'habitation ou d'un local à usage mixte d'habitation et professionnel.

Il doit être rédigé par un professionnel dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité et qui a souscrit une assurance couvrant sa responsabilité (type AFAQ-AFNOR, Bureau VERITAS certification..).

Figura 2.22 :
Schéma des diagnostics obligatoires



Source image:

<http://www.loi-de-defiscalisation-pinel.fr/>

On distingue 10 diagnostics :

1. L'amiante

L'amiante a été utilisée pendant de nombreuses années comme isolant, et a été révélée comme une substance nocive et est interdite d'usage dans le secteur de la construction depuis 1997.

Des logements construits avant cette date peuvent toutefois présenter des traces de ce matériau et ainsi représenter un risque pour la santé de ses occupants. Par conséquent, si nous achetons une maison ou un appartement, le vendeur doit vous fournir la fiche récapitulative du dossier amiante pour les parties communes de l'immeuble, fourni par le syndic.

Il est obligatoire pour tous les édifices construits avant le 1 juillet 1997. L'expertise détermine la présence ou non d'un amiante dans les supports, les canalisations, le faux plafond, les carreaux de sols, fibrociment, des bains, des cloisons et d'autres matériels. Les cas concrets restent établis aux articles R 1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique et par le Décret n° 2006-1114 de un 05/09/2006 et n° 2006-147 du un 14/09/2006, dans qu'est faite référence au type de recherche en amiante dans les parties communes et privatives, en dépendant de que l'édifice était construit avant 1980 ou entre le 1 janvier 1980 et le 28 juillet 1996.

Le diagnostic en amiante doit être établi à trois circonstances distinctes : un état des lieux où il existe d'amiante (le Dossier technique amiante), les travaux qu'il faut entreprendre et un projet de démolition.

2. Le plomb

La loi N°98-657 du 29 juillet 1998, article 123 L32-5 et le Décret N°99-484 du 9 juin 1999 oblige les vendeurs d'un bien immobilier à faire établir par un expert un état des risques d'accessibilité au plomb. A l'issue de cette expertise, il délivre un certificat devant être annexé à la promesse de vente.

Cette expertise est obligatoire si le bien a été construit avant 1948, ou s'il est situé dans une "zone à risque d'exposition au plomb" délimitée par la préfecture.

Elle doit avoir été établie depuis moins d'un an à la date de la signature de la promesse de vente. A défaut, le vendeur ne pourra pas s'exonérer de la garantie des vices cachés et pourrait s'exposer à des sanctions pénales.

Le diagnostic du plomb ("Diagnostic plomb - Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP)") il se situe dans le cadre de la protection de l'enfance, pour détecter les risques de saturnisme. Cette affection est dû à la céruse utilisée dans la confection des peintures jusqu'à la deuxième guerre mondiale.

Agrandi par la loi du 9 août 2004, complétée par un décret et quatre ordres ministériels ("Arrêtés") du 25 avril 2006, elle remplace l'état des risques d'accessibilité au plomb (ERAP) qui existait depuis la loi du 29 juillet 1998 et les décrets du 9 juin 1999.

3. Les termites

C'est le seul diagnostic qui n'est obligatoire qu'à la signature de l'acte de vente définitif. Il concerne les propriétaires marchands et les acheteurs. Cette obligation est réglée par la Loi n°99-471 du 8 juin 1999, qui oblige à faire une analyse surtout un édifice, il s'agit des édifices collectifs, des copropriétés ou non, des maisons individuelles, dépendances mais aussi des propriétés non édifiées. L'expertise détermine la présence ou non des termites.

Si tôt comme l'un a une connaissance de la présence de termites dans l'édifice, doit faire la déclaration aux services municipaux. Il a un mois pour le faire, mais le Maire peut lui envoyer une requête afin de procéder, dans 6 mois aux travaux préventifs et d'une éradication.

Le "État de l'édifice relatif à la présence de termites" doit avoir moins de 6 mois dans une relation à la date de la promesse de vente ou de l'écriture publique. Un modèle réglementé, doit être conforme à, établi par un professionnel accepté.

Cette réglementation s'applique à tous les édifices édifiés, maisons et les appartements, à condition qu'ils soient situés dans une zone de risques.

La loi du 8 juin 1999 et le décret du 3 juillet 2000 ils ont instauré une série d'obligations qu'il concernait aux préjudices relatifs aux termites.

Pour savoir si un bien est situé dans une zone contaminée, il est possible de se renseigner auprès de la mairie ou de la préfecture.

4. Etat des risques naturels et technologiques

Le vendeur doit joindre au compromis de vente un état des risques naturels et technologiques, datant de moins de 6 mois, si le bien est situé dans la zone comportant de tels risques.

Ce document nous permet donc de savoir si le bien, objet de la vente, est dans une zone sismique ou inondable par exemple.

Il concerne les propriétaires, les vendeurs et les acheteurs. Le Décret N°2005-134 de un 15/02/2005 établit l'obligation aux propriétaires; Les acheteurs ou les locataires de biens immobiliers situés dans des zones spécifiques, devront être informés par le vendeur ou par le loueur de l'existence des risques rapportés par les plans ou les décrets.

Les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans les zones de fréquence de séismes définies par décret. Il concerne aux biens situés :

- dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan approuvé de prévention des risques technologiques;
- dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan approuvé de prévention des risques naturels prévisibles ou dont les certaines dispositions ont été faites immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'Environnement :
 - dans le périmètre mis à l'étude au cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit;
 - dans l'une des zones d'une fréquence de séismes Ia, Ib, un II ou IIIe (Décret n°91-461 du 14 mai 1991 relatif au prévention du risque sismique, art. 4, modifié par le Décret 2007-1467 de 16 octobre 2007 qu'il ajoute pour l'application des mesures de prévention du risque sismique aux édifices, les équipements et les installations, la catégorie dite "à un risque normal", après lesquelles le territoire national est divisé en cinq zones de fréquence croissante de séismes :
 - Une zone 0;
 - Une zone I (elle a);
 - Une zone Ib;
 - Une zone II;
 - Une zone III.

La distribution des départements, les districts et les cantons entre ces zones il est défini dans l'annexe au décret mentionné.

5. Le diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique a une valeur uniquement informative.

Néanmoins, il est obligatoire pour toutes les ventes et les locations de biens équipés d'un chauffage (individuel ou collectif).

Le but de ce diagnostic est d'informer l'acheteur sur la quantité d'énergie consommée ou estimée pour une utilisation normale du bien.

La réalisation de ces diagnostics est obligatoire à l'occasion de la vente de chaque demeure ou d'édifice depuis le 1 novembre 2006 et doit être étendue aux livraisons de nouveaux édifices et aux édifices et les demeures louées à partir du 1 juillet 2007.

Ces diagnostics réalisés par des professionnels permettent d'identifier la consommation préventive d'énergie des demeures et des édifices mis à la vente. La lecture du diagnostic de réalisation énergétique est fournie par une estimation chiffrée dans des euros et par une utilisation de l'étiquette double et suivante :

- Une étiquette pour connaître la consommation d'énergie (comme pour les appareils électroménagers et dans successif les voitures),
- Une étiquette pour connaître l'impact de cette consommation sur l'effet de serre.

Ce diagnostic s'identifie grâce à l'étiquette énergie habitat, qui note la consommation de chauffage et d'eau chaude pour votre bien, en la classant de A (économe) à G (consommateur), comme se montre dans la **figure 2.23**.

Cette estimation de la consommation d'énergie sera établie ayant pour base un diagnostic effectué selon une méthode approuvée par le ministère ou bien ayant pour base la consommation vérifiée sur 3 ans. En plus de cette estimation, le diagnostic comprend aussi les recommandations techniques qui permettront au propriétaire de faire attention aux travaux les plus efficaces pour économiser l'énergie.

La durée de validité du diagnostic de réalisation énergétique livré à l'acheteur d'un bien immobilier est de 10 ans.

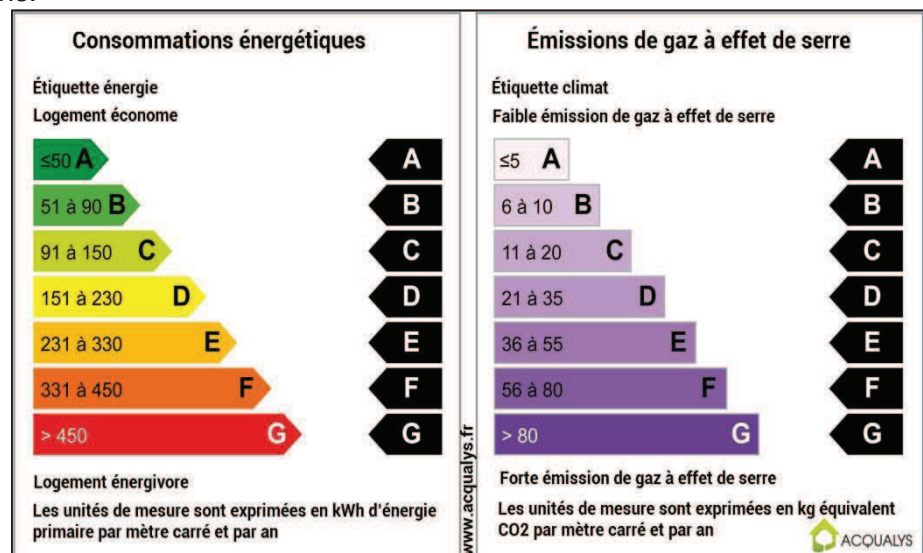
Il est annexé aux compromis de vente signés depuis le 1er novembre 2007.

Figure 2.23 :

Un exemple diagnostique énergétique

Source Image :

<http://www.acqualys.fr/>



6. La loi Carrez

Depuis décembre 1996 avec l'approbation de "Loi n°96-1107 du 18 décembre 1996" ou "Loi Carrez", toute vente de bien immobilier dans le sein d'une copropriété doit être accompagnée obligatoirement par un diagnostic loi Carrez. Cette loi définit l'obligation de métrage surtout un lot de copropriétés et de parties privatives sauf un sous-sol, un garage, un stationnement.

L'expertise détermine la surface du lot mesuré (une clôture et un couvert avec une hauteur sous plafond > 1,80 m).

Ce diagnostic immobilier a pour objectif de garantir à l'acheteur la superficie du logement qu'il s'apprête à acquérir mais également de prévenir le vendeur contre tout recours éventuel de l'acquéreur en cas de superficie erronée.

Si la mention de la surface est absente dans la promesse de vente ou d'achat, ou de le compromis, l'acheteur peut demander l'annulation de l'écriture notariale qui formalise la vente.

Si la surface mentionnée sur-le-champ est inexacte, l'acheteur peut demander une baisse proportionnelle de prix à l'erreur de mesure quand la surface effective est inférieure de

plus de 5 % à l'indiquée sur-le-champ, et cela durant un délai d'un an à partir de la signature de l'écriture notariale.

Tout copropriétaire d'un bien dont la surface est supérieure à 8 mètres carrés doit fournir un diagnostic Loi Carrez. Cette loi s'applique à tous types de bien tels qu'appartement, bureau ou commerce.

7. Diagnostic gaz

Il concerne les propriétaires et les locataires.

La Loi n°2003-8 du 3 janvier 2003, elle établit l'obligation dont en cas d'une vente d'un bien immobilier, contenant une installation intérieure du gaz naturel, un diagnostic de l'installation devra être joint à une lettre à l'écriture publique. Ce diagnostic de gaz doit dater de moins de 3 ans au moment de la signature du compromis de vente puisqu'il a une validité de 3 ans.

À un défaut, aucune clause d'exonération des défauts occultes ne pourra être stipulée dans l'acte de vente.

Depuis le 1 novembre 2007, l'obligation s'établit de plus pour le vendeur dont si le bien immobilier équipé d'une installation en gaz datera de plus de 15 ans, ce sera un objet d'un diagnostic immobilier spécifique, au moment de la transaction de la demeure (une maison, un appartement, une étude, etc..).

Cette évaluation permettra de mesurer les risques éventuels pour la santé et la sécurité des futurs occupants.

8. Diagnostic électrique

Depuis le 1er janvier 2009, le diagnostic électrique a intégré la liste des diagnostics immobiliers à réaliser obligatoirement lors de la vente d'un bien.

Tout comme le diagnostic gaz, il concerne exclusivement les biens qui sont équipés d'une installation électrique datant de plus de 15 ans. Concernant un bien immobilier détenu en copropriété, le diagnostic électrique ne s'appliquera qu'aux parties privatives.

La loi appelée "Alur" de mars 2014 a prévu qu'un diagnostic d'électricité était joint à une lettre à tout contrat de location vide ou meublée à usage de demeure habituelle du locataire, en informant de l'état de l'installation intérieure d'électricité, dont l'objet est d'évaluer les risques qui peuvent attenter à la sécurité des personnes.

Cependant, à un aujourd'hui, ce diagnostic n'existe pas (il existe seulement dans le cadre d'une vente immobilière) puisque l'un ou quelques textes d'application qui le définissent n'ont pas été publiés.

Ce diagnostic est prévu pour 1^{er} trimestre 2016 selon le point d'étape établi par le ministère chargé de la demeure en mars 2015.

En conséquence, le diagnostic d'électricité ne doit pas être joint à une lettre pour l'instant au contrat de location.

9. Diagnostic conformité piscine

Il concerne les propriétaires et est réglé par la Loi n°2003-9 du 3 janvier 2003 relative à la Sécurité des piscines.

Afin de lutter contre les risques de noyade, la législation a imposé plusieurs des normes de sécurité piscine.

- La première réglementation date du 1er janvier 2004, les piscines neuves à usage individuel ou collectif doivent disposer d'un système de protection répondant tout autant à la nouvelle réglementation des normes de sécurité de piscine qu'à un respect du confort et de la qualité d'utilisation.
- La seconde réglementation date de mai 2004: les piscines existantes des locations saisonnières devront également être pourvues d'un tel dispositif de mise en sécurité.
- Et pour finir, la dernière fut établie en janvier 2006: ces normes de sécurité de piscine devront équiper toutes les autres piscines existantes. Par conséquent, quatre types de mise en sécurité existent ; la barrière de protection (empêchant qu'un enfant de moins de 5 ans puisse accéder au bassin sans l'aide d'un adulte), la bâche ou couverture (éviter l'immersion d'un enfant), l'abri (procède à la sécurité piscine en rendant inaccessible le bassin aux enfants de moins de 5 ans) et l'alarme.

10. Le diagnostic assainissement

Il se rapporte à l'assainissement non collectif et concerne les propriétaires et les locataires.

À partir de la Loi n°92-3 du 3 janvier 1992 modifiée par l'Ordre Ministériel du 06/05/1996, les installations individuelles seront contrôlées afin de préserver l'hygiène publique et afin de protéger l'environnement. Conformément à la loi sur l'eau, l'utilisateur a certaines obligations spécifiques.

Deux types de contrôles réglementaires :

- Le contrôle des installations nouvelles ou réhabilitées au moment du dépôt de la permission de construire ou de la demande d'installation et avant de faire ou avant de modifier l'installation.
- Le contrôle périodique des installations.

Afin de conseiller et afin de vérifier le bon fonctionnement et le bon maintien des travaux d'une installation d'assainissement non collectif, une visite est obligatoire chaque 4 années maximum.

Les obligations imposées en termes d'assainissement des eaux sont, tout d'abord, le raccordement du bien immobilier au réseau de collecte des eaux usées; le raccordement doit être effectué au maximum deux ans après la mise en fonction du réseau de collecte.

En ce qui concerne les logements non raccordés, ils devront toutefois être équipés d'une installation d'assainissement régulièrement entretenue par un contrôleur agréé.

Le diagnostic de l'installation d'assainissement non collectif avant-vente sera obligatoire dès le 1er janvier 2013.

Tableau 2.13 :




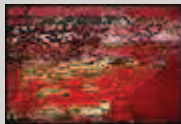



Des diagnostics immobiliers selon un contrat d'achat ou une location

Source :

www.a2ldiagnostics.fr

	Transaction	Location	Bien concerné
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS	DIAGNOSTIC AMIANTE	✓	avant le 01/07/1997
	DIAGNOSTIC PLOMB	✓	avant le 01/01/1949
	DIAGNOSTIC TERMITES	✓	Selon arrêté préfectoral
	DIAGNOSTIC DPE	✓	✓
	DIAGNOSTIC GAZ	✓	Installation de plus de 15 ans
	DIAGNOSTIC ÉLECTRICITÉ	✓	Installation de plus de 15 ans
	DIAGNOSTIC ERNT	✓	✓
	DIAGNOSTIC MESURAGE	✓	✓
	ETAT DES LIEUX		✓
	DIAGNOSTIC LOGEMENT DECENT		✓
	DIAGNOSTIC ASSAINISSEMENT	✓	

Tableau 2.14 : Schéma et durée de validité des diagnostics immobiliers

LOI CARREZ	S'applique à un lot ou une fraction de lot de copropriété à l'exclusion des garages, box ou lots ou fractions de lots inférieurs à 8 m ² .	Illimitée dans le cas d'une surface non modifiée	
AMIANTE	Concerne les biens immobiliers dont le permis de construire a été délivré avant le 1 juillet 1997 .	Illimitée - Sauf en cas de présence d'amiante	
DPE *	Concerne les parties privatives d'un bien immobilier à l'exception des dépendances suivantes : cave, box, bâtiment indépendant de moins de 50 m ² .	10 ans.	
PLOMB	S'applique aux biens d'habitation construits avant le 01.01.1949	1 an si présence de plomb, sinon illimitée.	
GAZ	Concerne toutes les installations intérieures gaz antérieures à 15 ans .	3 ans	
ERNMT **	Concerne tous les biens immobiliers situés sur une zone couverte par un plan de prévention des risques .	6 mois	
ELECTRICITE	Concerne les installations intérieures d'électricité datant de plus de 15 ans.	3 ans.	

* Diagnostic de Performance Energétique.

** Etat des Risques Naturels Miniers et Technologiques.

Source : <https://www.diagtec.fr>

Dans l'**ANNEXE 5** peut trouver un tableau détaillé des diagnostics immobiliers, avec l'information suivante : **nature du diagnostic, le document à fournir, les immeubles auxquels il concerne, la durée de la validité, de sanction, d'acte administratif à lequel il est lié et une référence législative.**

L'exemple du tableau qui trouvera dans l'annexe 5 :

NATURE	DOCUMENT A FOURNIR	IMMEUBLES CONCERNES	DUREE DE VALIDITE	SANCTION	ACTE	Réf. LEGISLATIVE
PERFORMANCE ENERGETIQUE	DPE (<i>Diagnostic de performance énergétique</i>)	Tous les logements occupés 4 mois par an minimum	10 ans	Aucune - Document a simple valeur informative	Vente Location depuis le 01/07/07	Directive 2002/91/CE du 16/12/02. Loi n°2004-1343 du 09/12/04 et loi du 13/07/05. Ordonnance n°2005-655 du 08/06/05. Décret n°2006-1147. Arrêtés du 15/09/07.

2.5. ÉCOLOGIE, DÉVELOPPEMENT DURABLE ET ENERGIE

La France a renforcé son engagement dans le développement durable par la révision de la Constitution, avec la Charte de l'environnement, et de façon opérationnelle par la promulgation des lois «Grenelle» et l'adoption d'une stratégie nationale de développement durable.

Les orientations retenues à l'issue des tables rondes du Grenelle de l'environnement à l'automne 2007 ont amorcé la mutation écologique de la France. La mise en œuvre des comités opérationnels a permis de définir les voies, moyens et conditions requis pour une entrée en vigueur des conclusions du Grenelle notamment le renforcement de la réglementation thermique dès 2012 pour tous les types de bâtiments qui y sont soumis.

L'ensemble de ce travail sur l'orientation énergétique de la France s'est traduit concrètement par le vote des lois Grenelle I et II. Ces deux lois servent désormais de socle pour l'élaboration de l'ensemble des mesures nécessaire à la mise en place de la politique énergétique de la France, et notamment les principes de la RT 2012.

2.5.1. Le développement durable

Le concept en lui-même ressort d'une volonté de trouver un consensus international permettant à la fois un développement viable, vivable et équitable.

Le développement durable en tant que système complexe:

En tant que système, le développement durable est également la somme des parties qui le constituent.

Les particularités intrinsèques de chaque culture, de chaque manière d'envisager le développement d'un système économique particulier, de chaque système politique et même de chaque individu sont noyées dans la masse et ne peuvent plus s'exprimer.

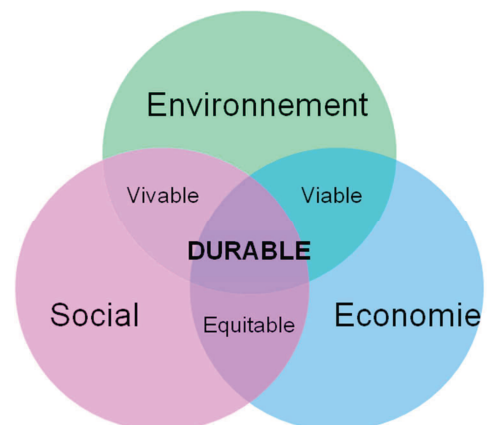
En d'autres termes, ce n'est que la qualité des différentes parties qui pourra garantir la qualité du tout.

Il faut donc remonter jusqu'à la qualité de l'unité de base, dans ce cas précis, à l'individu, pour évaluer la qualité du système global.

Le développement durable n'est pas un système clos. Il évolue dans l'espace et le temps et les régulations issues de son organisation, ne peuvent se soustraire à cette spirale. L'idée de processus est donc fondamentale au concept de développement durable.

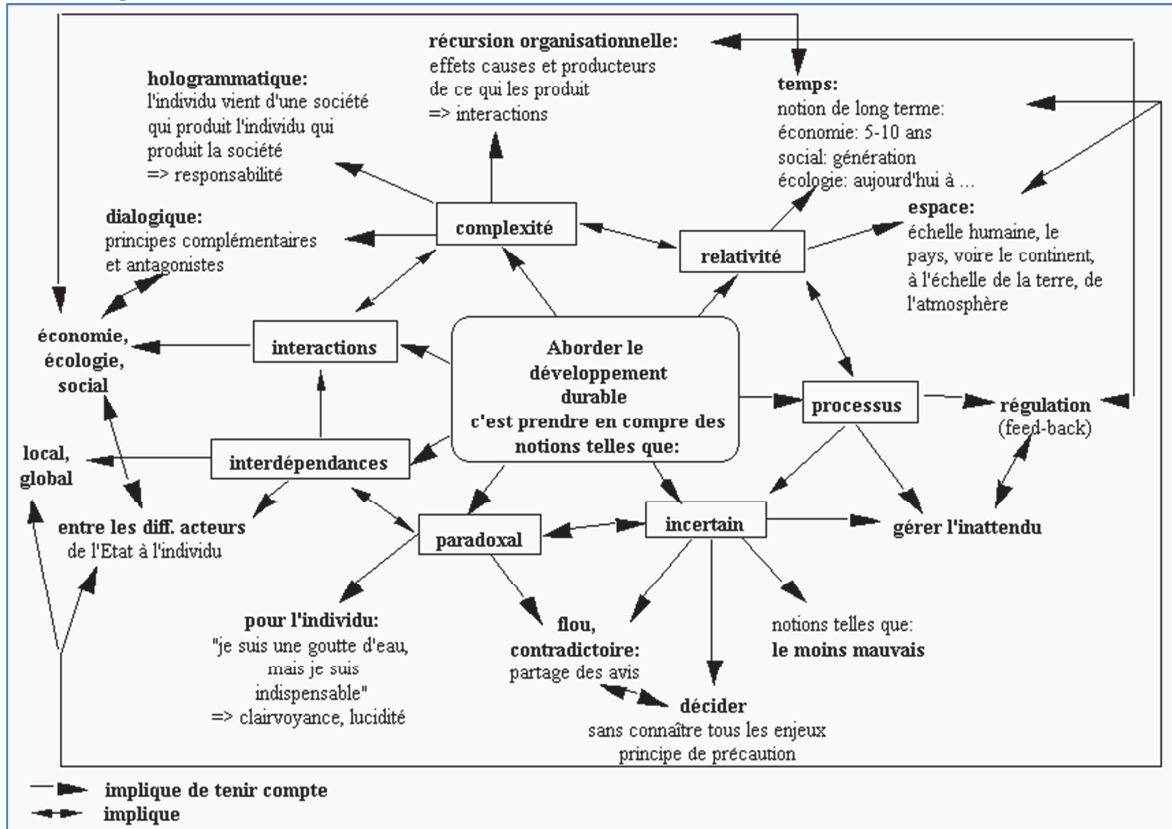
La **figure 2.24** permet de montrer les interactions sur lesquelles le concept s'organise, ainsi que les principaux systèmes qui le constituent. Nous pouvons distinguer, à l'intérieur du système même, les boucles de régulation qu'il engendre ou qui l'engendrent, en même temps que la forte influence du principe récursif à tous les stades de l'organisation, celui-ci étant caractérisé par les relations à double sens.

Figure 2.24
Représentation schématique des interactions qui régissent le développement durable



Source : <http://www.3-0.fr/doc-dd>

Figure 2.25: Principaux éléments qui caractérisent le développement durable



Source : <http://www.unige.ch/cyberdocuments>

Plus simplement, on pourrait dire, que le développement durable doit être à la fois économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement tolérable. Le social doit être un objectif, l'économie un moyen et l'environnement une condition. Ces trois composantes sont liées, interconnectées et indissociables.



Figure 2.17

Développement durable, une question d'équilibre

Source : <http://www.rodezagallo.fr/fr/agglo/developpement-durable>

Démarches et actions gouvernementales: les engagements de l'Agenda 21:

Si nous résumons les démarches concrètes que préconise l'Agenda 21 pour un pays, nous voyons que le gouvernement a la responsabilité de mettre en place des structures visant à:

- Sensibiliser l'ensemble de la population afin que chaque citoyen se sente responsable de la réalisation des objectifs à atteindre et prenne part aux différentes prises de décision.
- Orienter le marché vers des produits respectueux de l'homme et de son environnement.
- Etablir avec les autres pays des relations économiques saines, ainsi que le transfert de technologies compatibles avec les principes du développement durable.
- Veiller à la protection de la vie d'une manière globale et de la santé, ainsi que de l'environnement écologique dont elles dépendent.
- Déléguer à d'autres instances certaines tâches visant à promouvoir le développement durable.
- Veiller à ce que les objectifs de l'Agenda 21 restent prioritaires dans toutes les décisions à prendre.

En ce qui concerne les **tâches déléguées**, nous trouvons principalement:

- Les autorités locales: en établissant un 'Agenda 21 local', elles doivent sensibiliser la population et instaurer des mesures visant à promouvoir le développement durable au sein des villes, des communes et des cantons.
- Les organisations non gouvernementales: chargées principalement de la formation et de l'information du grand public, ainsi que de tâches précises visant la protection de l'homme et de la nature.
- Les industries et le commerce: qui doivent viser une politique écologique à long terme, instaurer des normes et des contrôles et tendre à améliorer leur écobilan.

L'état doit donc, dans un premier temps, prendre la décision politique d'engager l'ensemble du pays dans un processus de développement durable. Dans un deuxième temps, il doit instaurer un dialogue avec l'ensemble des partenaires et ainsi créer des "relais" entre lui et les citoyens. Enfin, pour parvenir à créer ce climat "économico-socio-culturel" favorable au développement "spontané" du développement durable dans les mentalités et les modes de vie, il doit divulguer ses décisions et ses actions à grande échelle.

Une même volonté de sensibiliser le public se retrouve autour de la problématique des transports: sensibiliser le public aux incidences du transport et des habitudes de transport sur l'environnement en organisant des campagnes médiatiques.

Il faut donc que chaque individu remette en question sa propre manière de vivre, de consommer, de se déplacer, d'organiser ses vacances, etc. en vue de modifier ses actes dans le sens du développement durable.

Cette 'envie d'action' apparaît comme le pilier central sur lequel s'appuie le processus. Volonté gouvernementale et volonté des citoyens doivent donc se conjuguer et c'est de leur synergie que la dynamique du développement durable pourra s'établir.

Agenda 21 et projets territoriaux de développement durable

Le processus de l'Agenda21 de l'élaboration d'un projet de territoire qui s'acquiesce des principes du développement durable se base sur une base législative. À la Loi Voynet, (LOI no° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et portant modification du loi non 95-115 du 4 février 1995

d'orientation pour l'aménagement et il développement du territoire) **approuvée en 1999**, doit être ajouté la loi de le raffermissement et la simplification de la coopération inter municipale (1999) et la loi de solidarité et de renouvellement urbain (SRU, 2000), la loi d'orientation agricole (LOA 1999) et la loi de la démocratie locale (2002). Chacune de ces lois offre aux collectivités locales et aux maîtres d'oeuvre les instruments qu'ils(elles) favorisent, à un niveau local, une politique de développement durable dans le sens des orientations du Rio de 1992.

La première stratégie nationale française du développement durable 2003-2008 a fixé comme objectif l'élaboration de 500 Agenda 21 locaux pour 2008. La nouvelle stratégie nationale de développement durable 2009-2013 a fixé des objectifs encore plus d'ambitieux de 1.000 Agenda 21 locaux en France à la fin de 2012. Pour le faire, l'État a déployé des dispositifs d'appui à Agenda21 locaux.

En 2007, le Ministère de développement durable ont placé un dispositif d'appel à la reconnaissance de l'Agenda 21 locaux. En 2007 aussi, le Ministère et la Fédération des Parcs naturels régionaux ont adopté un Protocole qui permettait de reconnaître une carte de Parc naturel régional comme Agenda 21 local. En juin 2010, 141 territoires jouissaient de la reconnaissance de "Agenda 21 local".

Dans le cadre du "Grenelle I de l'environnement", l'Agenda 21 et le cadre exécutif de référence ont été reconnus pour la **loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010**, relatif à le compromis national pour l'environnement. Ainsi, presque 20 ans, après avoir été adopté au sommet de la Terre au Rio, l'Agenda 21 local, un vrai outil de développement durable a été fait en France pour les collectivités et les territoires.

L'Agenda 21 local marque la volonté d'intégrer aux projets locaux toutes les composantes du développement durable: équilibre entre le court et le long terme, conciliation des exigences économiques, sociales et environnementales, prise en compte des enjeux locaux et globaux (efficacité énergétique, effet de serre...), développement écologiquement et socialement responsable.

La France s'est engagée à Rio, lors de la conférence sur l'environnement et le développement à mettre en œuvre l'Agenda 21 de Rio, programme d'actions pour le 21e siècle orienté vers le développement durable.

La Déclaration de Rio mettait en avant, dans son article 28, le rôle essentiel qui revient aux territoires et aux collectivités locales en matière de développement durable. C'est ainsi qu'à chaque niveau de collectivité, revient la responsabilité d'élaborer, pour son territoire, et de mettre en œuvre, un programme d'action répondant aux principes de l'Agenda 21.

Adopté en réunion interministérielle en juillet 2006, le cadre de référence national des projets territoriaux de développement durable, élaboré en concertation avec les autres ministères, les associations d'élus et les collectivités locales, a permis de donner un cadre et une définition commune aux agendas 21 locaux.

Il rappelle que le développement durable poursuit cinq finalités essentielles:

- lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère
- préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources
- épanouissement de tous les êtres humains
- cohésion sociale et solidarité entre territoires et entre générations
- dynamiques de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

Et identifie cinq éléments déterminants pour assurer le succès d'une démarche de développement durable:

- une stratégie d'amélioration continue
- la participation des acteurs
- l'organisation du pilotage
- la transversalité des approches
- l'évaluation partagée

Ces dix points-clefs peuvent être déclinés par tout type de territoire.

S'il est important que soient partagés un langage, une méthode et des objectifs communs, il appartient bien sûr à chaque territoire, en partant de ses spécificités culturelles, géographiques, économiques, sociales et sociétales, de trouver son propre chemin pour progresser vers un développement plus soutenable, dans l'objectif de construire, pour tous, un avenir solidaire.

Pour en savoir plus : <http://www.agenda21france.org/agenda-21-de-territoire>

2.5.2. Le règlement thermique 2012 (RT2012)

Depuis le 1er janvier 2013, la réglementation thermique 2012 s'applique à tous les permis de construire à usage d'habitation ou tertiaire.

Cette réglementation a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m².an).

L'énergie primaire est à ne pas confondre avec l'énergie finale. L'énergie finale (kWhEF) est la quantité d'énergie disponible pour l'utilisateur final. L'énergie primaire (kWhEP) est la consommation nécessaire à la production de cette énergie finale.

Concrètement, la réforme impose des normes élevées en matière d'isolation et de système énergétique. La réduction des besoins s'établit donc dès la conception du projet. Les objectifs visés par cette réglementation sont les suivants:

- conception bioclimatique,
- consommation d'énergie primaire
- et confort d'été.

Pour veiller à l'application de la réglementation, des exigences minimales de moyens et un système d'attestation ont été mis en place.

Evaluation des logiciels DPE (Diagnostic de Performance énergétique)

Suite à l'entrée en vigueur de la RT2012, le texte du 21 septembre 2007 relatif au DPE construction nécessite d'être modifié car devenu obsolète. L'arrêté modificatif est en cours de rédaction.

En attendant sa publication, pour les bâtiments construits selon les normes RT2012, le DPE doit être réalisé à partir du récapitulatif standardisé d'étude thermique (fichier RSET) conçu lors du projet.

Pour les bâtiments construits selon les normes RT2005, le DPE à fournir est le DPE construction tel qu'il était prévu dans sa version initiale de 2007, que le texte modificatif ait été publié ou non.

La validité de tout DPE est fixée à 10 ans. Par conséquent, les DPE ayant été réalisés avant l'entrée en vigueur des nouveaux arrêtés publiés suite à la mise en place du plan de fiabilisation du dispositif restent valables jusqu'à expiration de ces 10 années.

2.5.3. Démarche « Objectifs 500.000 »

Dans le cadre de la démarche « Objectifs 500 000 », une concertation approfondie avec les acteurs du logement et de la construction a été menée pour proposer en février 2014 un plan d'actions partagé à mener par l'Etat et les professionnels pour construire et rénover à un niveau de qualité élevé et à coûts maîtrisés.

Les acteurs représentatifs de l'acte de construire (maîtrise d'ouvrage, ingénierie, représentants des entreprises de bâtiments) ont été invités à proposer des modifications des normes et réglementations applicables aux bâtiments dans le cadre du « choc de simplification » souhaité par le Président de la République en mars 2013.

Ainsi, deux projets d'arrêtés ont fait l'objet de conférences consultatives pendant la seconde partie de l'année 2014 et ont été publiés en fin d'année. Il s'agit de:

- l'arrêté du 11 décembre 2014 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique applicables aux bâtiments nouveaux et aux parties nouvelles de bâtiment de petite surface et diverses simplifications
- l'arrêté du 19 décembre 2014 modifiant les modalités de validation d'une démarche qualité pour le contrôle de l'étanchéité à l'air par un constructeur de maisons individuelles ou de logements collectifs et relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique applicables aux bâtiments collectifs nouveaux et aux parties nouvelles de bâtiment collectif

Ces textes sont disponibles dans l'**ANNEXE 6** (Textes de références) et sont applicables à tous les projets de construction dont le permis de construire a été déposé après le 1^{er} janvier 2015.

La RT2012 simplifié après le 1 janvier 2015 : au moyen de l'Arrête du 11 décembre 2014 (NOR : ETL1414239A) relative aux caractéristiques thermiques et aux exigences de réalisation énergétique applicable aux nouveaux édifices et aux nouvelles parties d'édifice de petite surface et de diverses simplifications.

L'arrêté du 11 décembre 2014 vient simplifier et alléger l'application de la réglementation thermique RT2012 pour les bâtiments neufs de petites surfaces ou atypiques. Les changements s'appliquent sur les permis de construire déposés après le 1er janvier 2015.

- Suppression de la RT2012 pour les constructions ou extensions de moins de 50 m²

Les projets de constructions ou extensions dont la surface thermique (SRT) et la surface de plancher sont inférieures à 50 m² ne sont plus soumis à la RT2012. Pour ces cas spécifiques, seule une attestation simplifiée est à joindre au permis de construire.

- Modifications des exigences dans le cadre d'extensions de maisons individuelles

Pour les extensions de maisons individuelles, les exigences ont été fortement réduites et sont les suivantes:

Tableau 2.15 : Modifications des exigences d'extension de maisons individuels

Surface de l'extension (SRT) ==>	< 50 m ²	Entre 50 et 100 m ²	> 100 m ²
Réglementation à appliquer	RT existant par éléments	RT2012 intermédiaire permis de construire *	RT 2012 complète

* Seul le calcul du BBio doit être effectué. Le calcul de Cep n'est plus obligatoire et les systèmes de chauffage, ventilation et eau chaude sanitaire ne sont pas étudiés. De plus, le projet est exempté de test d'étanchéité et le recours aux énergies renouvelables devient facultatif.

Source de l'information : l'Arrête du 11 décembre 2014

Pour les extensions de bâtiments autres (logements collectifs, bureaux, etc.), si la SRT est inférieure soit à 50 m², soit à 150 m² et à 30 % de la SRT des locaux existants, elle est uniquement soumise aux exigences définies par l'arrêté du 3 mai 2007 (dite RT existant par éléments).

- Surface thermique au sens de la RT

L'appellation **SHONRT** (Surface Hors Œuvre Nette au sens de la RT) est remplacée par la **SRT** (Surface thermique au sens de la RT). Seul le nom change, les modalités de calcul restent identiques.

- Comptage d'énergie

Simplification des obligations de suivi des consommations. Le comptage peut désormais être délivré aux occupants, a minima mensuellement par voie électronique ou postale et non pas directement dans le volume habitable.

- Allègement de la règle des 1/6 de surface vitrée

Avant le 1er janvier, pour tout bâtiment soumis à la RT2012, la somme des surfaces des baies (portes et fenêtres) mesurée au tableau devait être supérieure à 1/6 de la surface habitable. Désormais, quelques exceptions apparaissent:

Pour les bâtiments étroits dont la surface de façade disponible est inférieure à la moitié de la surface habitable et les bâtiments ou la surface habitable moyenne des logements est inférieure à 25 m², la surface totale des baies, mesurée en tableau, devra être supérieure ou égale à 1/3 de la surface de façade disponible.

Par ailleurs, la règle des 1/6 ne s'applique plus si elle entre en contradiction avec les dispositions des secteurs sauvegardés ou d'autres types de secteurs protégés d'un point de vue architectural.

- Majoration du Cep Max pour les logements collectifs

L'arrêté du 19 décembre 2014 prolonge la dérogation accordée aux logements collectifs de respecter un Cep inférieur à 57,5 kWh/m²/an (au lieu de 50 kWh/m²/an). Cette modulation est maintenue **jusque fin 2017**.

Attestations de prise en compte de la réglementation thermique :

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi Grenelle 1) a introduit le dispositif des attestations de prise en compte de la réglementation thermique.

L'objectif de ce dispositif est de contribuer à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments neufs en attestant de la prise en compte de la réglementation thermique. Cela se traduit par la création de deux documents à établir à deux moments clés du processus de construction: au dépôt de la demande de permis de construire et à l'achèvement des travaux de construction d'un bâtiment.

Pour avoir accès aux formulaires d'attestation de prise en compte de la réglementation thermique au dépôt du permis de construire et à l'achèvement des travaux, on peut aller à: <http://www.rt-batiment.fr/generalites/actualites.html>

Et pour en savoir plus: Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie.
<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Batiment-et-construction-.html>

2.5.4. Les logiciels de calcul énergétique des bâtiments

De nombreux logiciels permettent d'évaluer la consommation énergétique des bâtiments. Au cas par cas, le maître d'œuvre ou le bureau d'études doit choisir l'outil le plus adapté.

Les principaux outils de calcul en énergétique ou thermique des bâtiments à l'usage des professionnels peuvent se classer selon quatre grandes familles.

1. Les logiciels de détermination des performances:

- DPE (diagnostic de performance énergétique) neuf: étiquettes énergie et climat selon règles Th-BCE,
- DPE existant : méthode 3CL-DPE.

2. Les logiciels de calcul réglementaire (moteur Th-BCE, Th-CEex) ;

3. Les logiciels de bilan thermique (Mediademe, DialogE...);

4. Les logiciels de simulation thermique dynamique (STD).

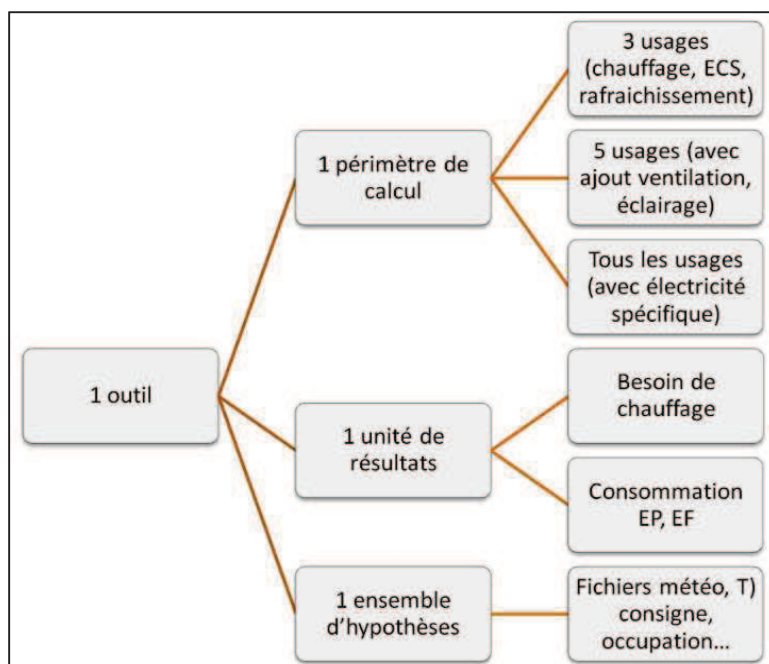


Figure 2.27.

Adaptation du choix de l'outil aux besoins

Source:

<http://www.ademe.fr/expertises>

Les calculs de consommation d'énergie :

Selon l'objectif du calcul, on distingue les calculs « conventionnels » et les calculs « prévisionnels ».

Le calcul conventionnel est, en principe, réalisé dans un contexte réglementaire et sert soit à afficher une référence de performance qui soit comparable avec celle d'autres bâtiments de même nature (DPE), soit à démontrer la conformité à une exigence (en construction neuve ou en réhabilitation).

Pourtant : Consommations réglementaires = consommations « conventionnelles »

Elle est obtenue par un calcul selon la méthode Th-BCE 2012 (pour la RT 2012), qui est une méthode de Simulation Thermique Dynamique (STD) au pas de temps horaire, ou par un calcul s'appuyant sur la méthode 3CL-DPE (pour les DPE).

- Elle évalue la consommation sur les usages règlementés (pas de bureautique, ascenseurs...);
- Elle est exprimée en énergie primaire, différente de l'énergie finale « au compteur » facturée au consommateur;
- Elle correspond à une consommation calculée dans des conditions climatiques, d'occupation et d'utilisation du bâtiment conventionnelles;
- Elle n'a pas vocation à prédire finement les futures consommations d'un bâtiment.

La consommation prévisionnelle:

Elle est évaluée dans des conditions au plus près du futur environnement climatique du bâtiment ainsi qu'à son mode d'occupation projeté. Par rapport à un calcul de consommation réglementaire, le calcul prévisionnel peut par exemple :

- utiliser des données météo locales plus précises ;
- modifier des scénarios d'occupation (horaires d'ouverture, périodes de fermeture, déplacement des collaborateurs, visiteurs, etc.);
- intégrer l'impact des futurs usagers (températures de consigne...);
- intégrer la prévision des consommations des postes «non réglementaires».

L'objectif du calcul est de prévoir au mieux les consommations effectives d'un bâtiment donné afin d'optimiser le projet (technico-économique). Une simulation n'est pas le comportement réel. Les sources d'incertitude restent nombreuses.

Outils logiciels disponibles :

Les outils utilisables pour les calculs règlementés sont en général l'objet de validation par les pouvoirs publics. On trouve donc des listes publiées de ceux ayant obtenu avec succès la validation:

- pour les outils utilisables dans les DPE, voir :
<http://www.rt-batiment.fr/batiments-existants/dpe/evaluation-des-logiciels.html>
- pour les outils relatifs à la construction neuve :
<http://www.rt-batiment.fr/batiments-neufs/reglementation-thermique-2012/logiciels-dapplication.html>

Méthode de calcul Th-BCE 2012 :

La méthode de calcul Th-BCE 2012 a été développée par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB).

La Th-BCE 2012 est une méthode de calcul règlementaire utilisée obligatoirement par les bureaux d'études thermiques qui souhaitent vérifier la conformité d'un bâtiment avec la réglementation thermique RT 2012. Concrètement, il s'agit d'un document de 1377 pages, 1772 formules référencées, 249 tableaux référencés et 17 chapitres, regroupant toutes les règles de calculs thermiques à respecter dans le cadre de la RT 2012.

En plus de vérifier que le bâtiment respecte la réglementation thermique 2012, la méthode Th-BCE 2012 permet de calculer divers données, telles que les déperditions en période hivernale, la répartition du Bbio par mois etc.

On peut trouver un peu d'information à l'**ANNEXE 7** de cette étude.

2.5.5. Établissement du dossier de diagnostic technique (DDT)

L'objectif du dossier de diagnostic technique (DDT) est de protéger et de mieux informer un futur propriétaire ou locataire sur les éléments de l'immeuble susceptibles de présenter des risques pour la santé ou pour la sécurité des personnes. L'évaluation de la performance énergétique du bien est également visée.

Le dossier de diagnostic technique (excepté* toutefois l'état des risques naturels et technologiques et l'état des installations d'assainissement non collectif) doit être établi par des professionnels présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Les diagnostiqueurs doivent disposer d'un certificat de compétence émis par un organisme de certification, lui-même accrédité. Ce certificat permet de garantir aux consommateurs les compétences des diagnostiqueurs et leur maintien.

- (*)
- Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) doit établir ou faire établir l'état des installations d'assainissement non collectif.
 - L'état des risques naturels et technologiques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, si besoin avec l'aide d'un professionnel de son choix.

Les diagnostiqueurs sont tenus de souscrire une assurance de responsabilité professionnelle.

Enfin, ils ne doivent avoir aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et à leur indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il leur est demandé d'établir l'un des documents mentionnés faisant partie du dossier de diagnostic technique.

Des sanctions sont prévues dans le **code de la construction et de l'habitation** pour les personnes qui établiraient les diagnostics demandés par la loi sans respecter les conditions de compétences, d'organisation, d'assurance, d'impartialité et d'indépendance exigées.

Par ailleurs, des sanctions sont prévues pour les propriétaires qui feraient appel, pour établir les diagnostics demandés par la loi, à des personnes qui ne respectent pas ces mêmes conditions.

Il est donc indispensable, avant de faire réaliser un diagnostic, de s'assurer de la validité des certificats de compétence du diagnostiqueur et de son attestation d'assurance de responsabilité professionnelle.

Les organismes de certification :

Ils tiennent à disposition du public la liste, les coordonnées et les compétences des diagnostiqueurs qu'ils ont certifiés.

Un annuaire regroupe la liste de toutes les personnes titulaires d'une certification en cours de validité. On peut vérifier la validité d'un certificat à partir de son numéro et aussi visualiser la liste des diagnostiqueurs certifiés dans un certain périmètre autour d'un lieu donné, ou la liste par entreprise.

Le système de certification garantit les compétences des diagnostiqueurs et leur maintien. Pour être certifié, le diagnostiqueur doit réussir un examen théorique puis un examen pratique. La durée de validité de cette certification est de 5 ans.

Afin de vérifier le maintien des compétences, l'organisme certificateur organise une surveillance tout au long du cycle de certification. Au bout de 5 ans, le diagnostiqueur doit être ré-certifié pour pouvoir continuer d'exercer sa profession.

Les obligations du vendeur:

Le vendeur doit fournir un dossier de diagnostic technique comprenant :

- le constat de risque d'exposition au plomb
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante
- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment
- l'état de l'installation intérieure de gaz «naturel»
- l'état des risques naturels et technologiques
- le diagnostic de performance énergétique du bâtiment
- l'état de l'installation intérieure d'électricité
- Depuis le 1/01/2011, l'état des installations d'assainissement non collectif.

Les obligations du bailleur:

Le bailleur doit fournir, lors de la signature ou du renouvellement d'un contrat de location, un dossier de diagnostic technique comprenant :

- le constat de risque d'exposition au plomb
- l'état des risques naturels et technologiques
- le diagnostic de performance énergétique

Fondements juridiques:

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs : art. 3-1

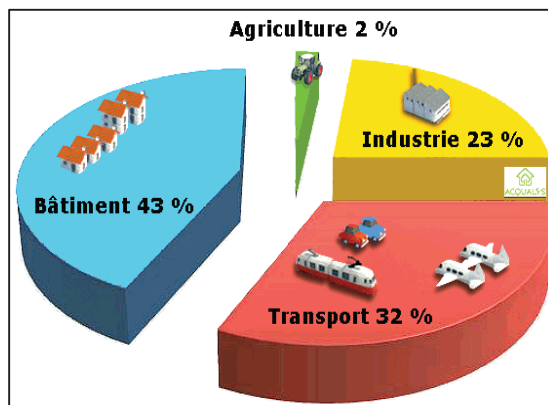
Code de la construction et de l'habitation: art. L 271-4 à 6, art. R 271-1 à 5. **(ANNEXE 8)**

2.5.6. Loi de Transition énergétique: implications pour le marché de la construction neuve

Le 18 août 2015 a été promulguée au journal officiel la Loi de Transition Energétique pour la Croissance Verte, clôturant 150 heures de débats parlementaires et plusieurs lectures à l'Assemblée Nationale et au Sénat. Entre les transports, la qualité de l'air, la lutte contre le gaspillage et les énergies renouvelables, la performance énergétique des bâtiments et les économies d'énergie représentent un axe majeur de cette loi.

Figure 2.28 :

Schéma consommation



Source : www.acqualys.fr

En effet, le secteur du bâtiment est le premier consommateur d'énergie en France et représente 43% des émissions de gaz à effet de serre.

Pour atteindre l'objectif de l'intégralité du parc immobilier aux normes «bâtiment basse consommation» ou assimilé en 2050, l'Etat a fixé des paliers intermédiaires: réduction de 30% des consommations d'énergie primaire d'ici 2030 par rapport à 2012, part des énergies renouvelables dans le mix énergétique de 32% en 2030.

Concrètement, la loi établit un cadre stratégique national via la programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE).

La première PPE portera jusqu'en 2023 sur toutes les énergies (électricité, gaz et chaleur) dans toutes leurs dimensions: amélioration de l'efficacité énergétique et économies d'énergie, soutien à l'exploitation des énergies renouvelables, sécurité d'approvisionnement réseaux.

Elles seront ensuite établies pour deux périodes successives de 5 ans.

La Loi de intègre tout d'abord une réflexion sur la performance environnementale (et plus uniquement énergétique) du bâtiment.

L'article 8 prévoit d'imposer dès 2018 une évaluation de la performance environnementale des constructions nouvelles. Les modalités d'évaluation ne sont pas encore précisées mais devraient ressembler à un bilan carbone ou une analyse de cycle de vie.

Si dans un premier temps, cette évaluation restera purement informative, elle augure une probable obligation dans la prochaine RT 2020.

A noter que cette loi élargit le nombre d'acteurs autorisés à délivrer l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique à la fin d'un chantier. Les organismes certificateurs spécialisés dans la performance énergétique des bâtiments peuvent maintenant aussi assurer ce contrôle, sous réserve qu'ils aient signé une convention à cet effet avec l'Etat.

Obligation de suivi énergétique des bâtiments :

L'article 11 de la Loi, programme la mise en place d'un carnet numérique de suivi et d'entretien du logement, qui accompagnera celui-ci pendant toute sa durée de vie. Cette « carte vitale » du bâtiment sera obligatoire pour les logements neufs dont le permis sera

déposé à partir du 1er janvier 2017 et pour les biens vendus à partir de 2025. Elle s'adressera à toutes les personnes impliquées, à tous les stades de vie du bâtiment: occupants, acteurs privés (professionnels du bâtiment, de l'immobilier, de l'énergie), acteurs publics.

Figure 2.29 :

Un Carnet numérique pour les immeubles à usage d'habitation



Source : <http://bim-revolution.com/>

En recensant l'ensemble des travaux effectués au long de la vie du bâtiment, le carnet numérique de suivi se veut être un outil «de conseil et d'aide à la décision pour le particulier». Ce faisant, il met la performance énergétique au cœur des préoccupations des habitants.

Par ailleurs, les collectivités peuvent accorder des avantages particuliers aux promoteurs de bâtiments à énergie positive ou qui font preuve d'exemplarité énergétique et environnementale :

- des aides financières bonifiées,
- une priorité sur les aides,
- un bonus de COS jusqu'à 30% (la mesure est en attente d'un décret).

Les collectivités, par un aménagement du PLU, peuvent en outre réduire de 15% le nombre de places de parking obligatoires pour un immeuble de logements collectifs, en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques en auto-partage. Cette dérogation, à destination des promoteurs immobiliers, vise à favoriser l'économie circulaire et la qualité de l'air qui sont deux volets importants de la loi.

L'Etat montre exemple en imposant systématiquement des constructions à énergie positive:

Via la commande publique, l'Etat s'affirme également comme un acteur majeur de la transition énergétique.

Les bâtiments publics seront autant que possible à énergie positive ou à haute performance énergétique. L'Etat bénéficiera de l'augmentation de 5 milliard d'euros du fonds d'épargne de la Caisse des dépôts qui accompagne les projets structurants du secteur public local. Ce fonds financera, outre la construction de bâtiments à énergie positive, la rénovation énergétique, les transports propres et les énergies renouvelables.

Figure 2.30 : Des objectifs principaux de la Loi de Transition Énergétique



Fuente : <http://desirs-davenir.eu/>

Des décrets précisant les standards à atteindre pour les commandes publiques sortiront sous peu. Ils fixeront une performance énergétique inférieure de 20 à 30% à celle de la réglementation en vigueur (RT2012), intégreront l'obligation de recourir à des équipements fonctionnant aux énergies renouvelables, et celle d'avoir un faible coefficient carbone (mise en valeur des matériaux bio-sources).

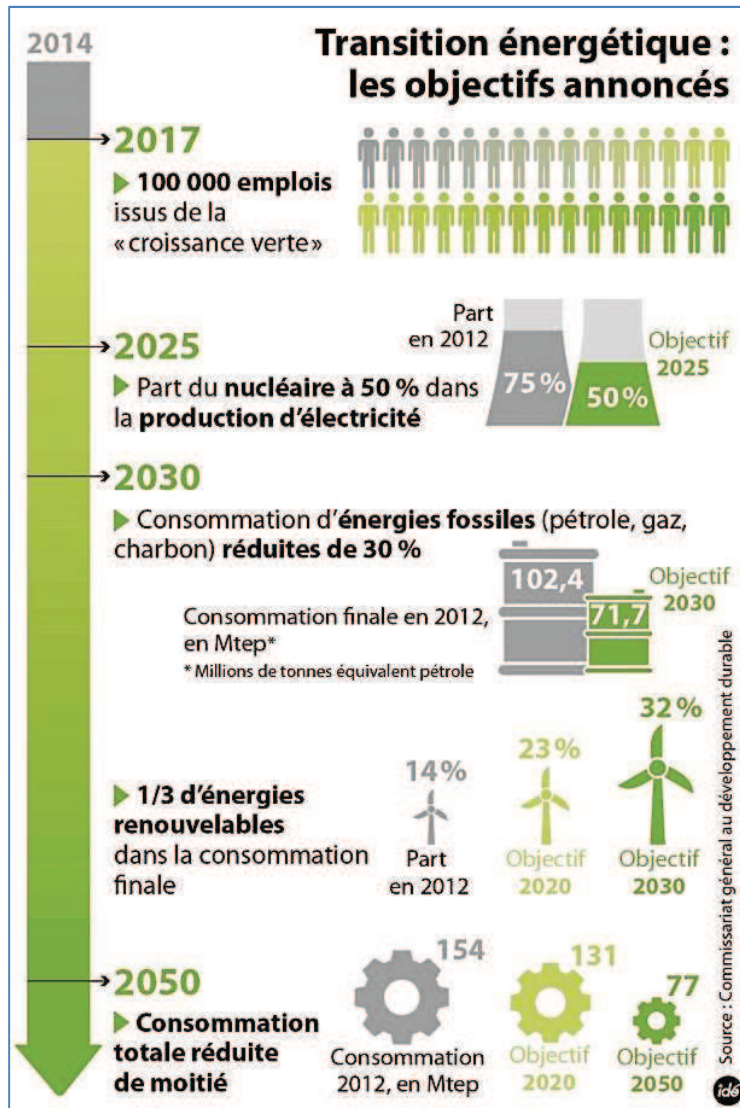


Figura 2.31:

Transition énergétique :
Objectifs annoncés

Source : <http://www.franceinfo.fr/>

La COP21 a vu naître l'accord de Paris, au mois de décembre 2015. Pour autant, nombreuses sont les étapes qui restent à franchir avant qu'il soit réellement ratifié puis mis en œuvre.

A l'aube de la COP21, la promulgation de la Loi de Transition Energétique pour la Croissance Verte marque un pas décisif dans l'instauration d'une croissance durable. L'importance accordée au bâtiment confirme la place centrale de ce secteur mais annonce également l'étendue du potentiel d'amélioration.

Au-delà de la performance énergétique des bâtiments, la Loi vise à l'aménagement durable du territoire, dans tous les aspects que cela comporte. Le déploiement de territoires à énergie positive en est la première pierre.

L'un peut trouver la définition, un schéma de fonctionnement et un schéma de l'évolution de conférences et de traités dans l'**ANNEXE 9** de cette étude.

2.6. PLU (Plans locaux d'urbanisme) ET POS (Plans d'occupation des sols)

Introduction

Plan Local d'Urbanisme (PLU):

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (EPCI) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Le PLU doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire (Art. L.121-1 du code de l'urbanisme).

Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable (en particulier par une gestion économe de l'espace) et répondant aux besoins de développement local.

Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire communautaire, on parle alors de PLU intercommunal ou communautaire (PLUi), ou, le cas échéant, de la commune, à l'exception des parties couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les objectifs, le contenu, les modalités d'élaboration, de révision et de suivi du PLU(i) sont définis dans le cadre du code de l'urbanisme (Livre I – Titre II – Chapitre III).

Le PLU est le successeur du POS (Plan d'Occupation des Sols). Le Plan d'Occupation des Sols existe toujours dans environ 5000 communes. En effet, la **loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain)** a laissé vivre le POS. Ce dernier peut faire l'objet de modifications mineures. En cas de modification importante, il doit muter en PLU.

La différence fondamentale entre le POS et le PLU est constituée par le **PADD (Plan d'aménagement et de développement Durable)**.

Le PLU permet un état des lieux et une réflexion sur le territoire, son avenir.

Il ne peut pas imposer des contraintes plus fortes que le code de l'urbanisme pour les autorisations d'urbanisme.

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune (mais il peut être fait à l'échelle intercommunal), il est élaboré en plusieurs phases :

- La prescription: délibération en conseil municipal. Les services de l'état sont associés à l'initiative du maire ou à la demande du préfet;
- l'instruction qui requiert diverses consultations à : présidents des Conseils régionaux (**CR**), Conseil général (**CG**), d'**EPCI** ou Etablissement public de coopération intercommunale, maires des communes voisines et présidents des associations agréées.
La concertation est obligatoire pour la création est révision du PLU mais elle facultative en cas de modification (ordonnance 2012: Clarification et simplification des procédures pour les documents d'urbanisme);
- l'approbation qui intervient par délibération du conseil municipal.

2.6.1. PLU intercommunal ou communautaire (PLUi)

L'État, à travers la **loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE)** du 12 juillet 2010 a promu les plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi).

Pour faire face aux questions d'étalement urbain, de préservation de la biodiversité, d'économie des ressources et de pénurie de logements, le niveau communal n'est plus aujourd'hui le plus approprié.

L'intercommunalité, territoire large, cohérent et équilibré, est l'échelle qui permet une mutualisation des moyens et des compétences et exprime la solidarité entre les territoires.

Le PLU(i) comprend :

- un **rapport de présentation**, qui explique les choix effectués notamment en matière de consommation d'espace, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- un **projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** qui expose le projet d'urbanisme et définit notamment les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** qui, dans le respect du PADD, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements
- un règlement, qui délimite **les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N)**, et fixe les règles générales d'urbanisation
- des **annexes** (servitudes d'utilité publique, liste des lotissements, schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, plan d'exposition au bruit des aérodromes, secteurs sauvegardés, ZAC, etc.).

Procédure d'élaboration :

Le PLUi est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'EPCI compétent en matière de PLU, en concertation avec les communes membres, ou le cas échéant de la commune.

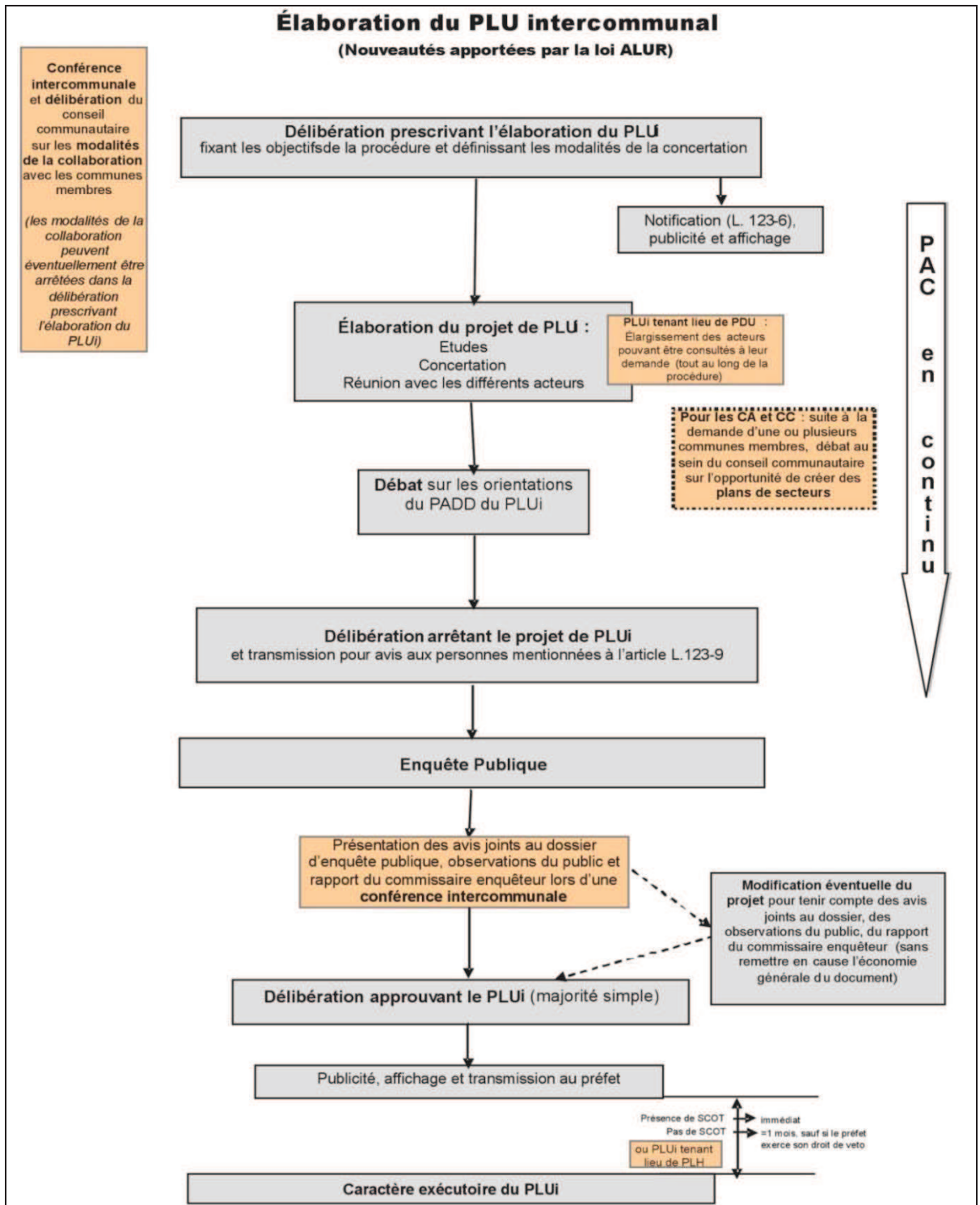
La procédure associe l'ensemble des personnes publiques définies par le code de l'urbanisme et assure une concertation permanente avec la population.

Un diagnostic du territoire de l'EPCI ou de la commune permettant d'opérer les choix d'orientations qui seront retenues dans le PADD et déclinées dans l'ensemble des pièces opposables aux tiers doit être effectué au début de la procédure.

Un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'EPCI ou du conseil communautaire, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet, sur les orientations générales du PADD.

L'organe délibérant ou le conseil municipal arrête le projet de PLU qui est soumis pour avis aux personnes publiques associées, ainsi, qu'à leur demande, aux communes limitrophes, aux EPCI directement intéressés, etc. Celles-ci formulent leurs observations dans un délai de trois mois. Le projet fait l'objet d'une enquête publique, puis est approuvé par délibération.

La durée d'élaboration d'un PLU(i) est variable. Dans la pratique selon les EPCI et la nature du document (PLU, PLUi tenant lieu de PLH et/ou de PDU), cette durée varie de 2 à 4 ans en moyenne.



Légende :

- les nouveautés apportées par Alur sont précisées dans des cadres orange
- les pointillés sont utilisés pour préciser que l'étape est facultative

A noter : l'emplacement destiné à la tenue d'un débat sur l'opportunité de créer des plans de secteurs est donné à titre indicatif

Figure 2.23: Schéma d'élaboration du PLU intercommunal

Source : PLUi - © METL

Procédures de modification et de révision:

Le PLU(i) peut faire l'objet de quatre types de procédures selon l'importance des modifications envisagées :

- La procédure de modification simplifiée,
- La procédure de modification,
- La procédure de révision,
- La procédure de mise en compatibilité

Depuis l'ordonnance du 5 janvier 2012 et le décret du 29 février 2012, il n'est plus possible, pour les EPCI ou les communes disposant d'un PLUi, de modifier le contenu de leur document d'urbanisme par la procédure de révision simplifiée pour intégrer un projet d'intérêt général.

Cette procédure est désormais remplacée par la procédure de mise en compatibilité associée à une déclaration de projet.

Une fois le PLUi approuvé sur le territoire de la collectivité et devenu exécutoire, le règlement, les pièces graphiques et les orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent à tout projet d'aménagement ou de construction, qu'il requiert ou non une autorisation d'urbanisme.

2.6.2. La loi ALUR

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR).

Alors que les communautés urbaines et les métropoles avaient déjà de droit la compétence pour élaborer un PLUi, la loi Alur rend obligatoire le transfert de cette compétence aux communautés de communes et communautés d'agglomération, dans un délai de trois ans après la publication de la loi, sauf opposition d'au moins un quart des communes membres représentant au moins 20% de la population.

Caducité des Plans d'occupation des sols:

La loi Alur prévoit que les POS non transformés en PLU au 31 décembre 2015 deviennent caducs sans remise en vigueur du document antérieur et avec application du règlement national d'urbanisme.

La caducité du POS n'entraîne pas une remise en vigueur du document d'urbanisme antérieur: c'est le **Règlement national d'urbanisme (RNU)** qui s'appliquera sur le territoire communal à compter du 1er janvier 2016.

2.6.3. Le Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015

Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

Le décret instaurant un contenu modernisé du Plan local d'urbanisme (PLU) entre en vigueur le 1er janvier 2016. Issu d'une concertation avec les professionnels et les collectivités, ce nouveau contenu réglementaire permet de répondre aux enjeux actuels d'aménagement des territoires.

Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle. Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le PLU :

- le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.

Afin de mieux traduire le projet d'aménagement et de développement durables, le nouveau règlement du PLU est désormais structuré autour de trois grands axes :

- l'affectation des zones et la destination des constructions
- les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères
- les équipements et les réseaux

2.6.4. L'évaluation environnementale

Les PLUi susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale et doivent prendre en compte les «schémas de cohérence écologique» (trames vertes et bleues) et «plans territoriaux pour le climat».

En matière de lutte contre le réchauffement climatique, les PLUi ainsi que les SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) et les cartes communales doivent déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Les orientations d'aménagement et de programmation pourront imposer des règles de performances énergétiques et environnementales renforcées dans les secteurs ouverts à l'urbanisation.

En s'appuyant sur une réflexion d'ensemble permettant de mettre en perspective les différents enjeux du territoire, le PLU intercommunal (PLUi) constitue donc un document de planification privilégié pour répondre aux objectifs du développement durable.

2.6.5. Loi de Transition énergétique pour la Croissance Verte

Le 18 août 2015 a été promulguée au journal officiel la Loi de Transition Energétique pour la Croissance Verte.

La Loi vise à l'aménagement durable du territoire, dans tous les aspects que cela comporte.

Les maires souhaitant engager leur commune sur la voie de la performance énergétique sont soutenus dans leur action par la loi.

Celle-ci les autorise pour cela à modifier le plan local d'urbanisme (**PLU**) pour imposer un standard plus exigeant que la réglementation (RT 2012) dans certaines zones. Cette dérogation leur permettra par exemple d'imposer qu'une part plus importante de l'énergie consommée par le bâtiment soit couverte par des énergies renouvelables.

Mise en œuvre de la loi de transition énergétique: Avec la publication du décret signé le 18 décembre 2015 sur les actions pour le climat, obligatoires pour les entreprises et les investisseurs institutionnels.

Avec ce décret, la France est le premier pays à se doter d'une réglementation ambitieuse en matière d'actions financières pour le climat, comme cela a été souligné dans la Journée de l'Action sur les entreprises à la COP21.

Ce décret, pris en application de l'article 173 de la loi de transition énergétique pour la croissance verte, permettra d'accroître la mobilisation des investisseurs dans la transition vers une économie bas-carbone.

Le décret, qui s'appliquera dès l'exercice 2016, va conduire les investisseurs à :

- améliorer l'information qu'ils fournissent sur les émissions de gaz à effet de serre de leur portefeuille,
- définir la part verte de leurs investissements,
- mettre en place une stratégie bas-carbone pour contribuer aux objectifs climatiques.

Le texte prévoit aussi des dispositions pour améliorer les pratiques au regard des retours d'expérience des premières années. Plusieurs grandes entreprises françaises (dont Engie) ont indiqué qu'elles appliqueraient par anticipation ces règles, pour leurs comptes 2015.

Le décret a reçu les avis favorables du Conseil supérieur de la mutualité et du comité consultatif de la législation et de la réglementation financière.

Nouveau cadre juridique du tiers-financement:

Les sociétés publiques de tiers-financement pourront désormais avancer le montant des travaux aux particuliers qui s'engagent dans la rénovation énergétique de leur logement.

Cette mesure résulte d'un décret du 25 novembre 2015, en application de la loi de transition énergétique pour la croissance verte. Il permet de préciser les conditions d'exercice des activités de crédit par ces sociétés.

Le Gouvernement a renforcé les mesures en faveur de la rénovation énergétique des bâtiments en permettant aux particuliers de bénéficier d'un service de tiers-financement. Il consiste à faire financer les travaux par un tiers qui gère l'opération de la conception des travaux jusqu'à leur réalisation en intégrant le financement. Le nouveau cadre juridique solide et efficace, institué par le décret du 25 novembre 2015, vise à :

- faciliter la rénovation énergétique des logements ;
- faire baisser les factures d'énergie des ménages ;
- créer les emplois de la croissance verte dans le bâtiment.
- Réduire la consommation d'énergies dans le bâtiment

Le bâtiment représente près de 45% de la consommation d'énergie en France. Pour faire des économies d'énergie, réduire la facture des habitants et améliorer leur confort, la rénovation énergétique des logements bénéficie de nombreux soutiens fiscaux et financiers:

- crédit d'impôt de 30%,
- taux de TVA réduit,
- éco-prêt à taux zéro,
- aides de l'agence nationale de l'habitat (Anah) pour les personnes aux ressources modestes,
- certificats d'économie d'énergie.

Les sociétés de tiers financement viennent compléter ce panel en facilitant la décision de travaux, notamment dans les copropriétés.

Selon le Gouvernement, le bâtiment au coeur de la croissance verte:

«75 000 emplois peuvent être créés dans le bâtiment, si l'objectif de 500 000 rénovations énergétiques par an est atteint d'ici à 2017»

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>

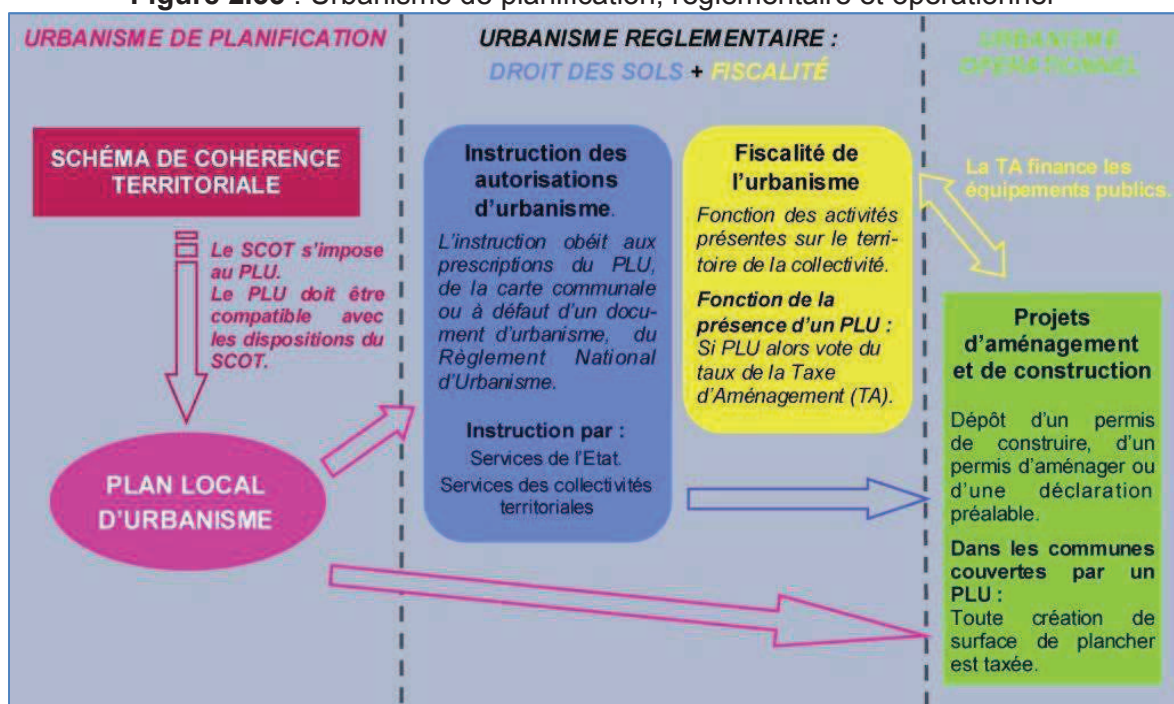
2.7. URBANISME ET CADASTRE

Les pratiques et techniques de l'urbanisme découlent de la mise en œuvre des politiques urbaines (du logement, des transports, de l'environnement mais aussi des activités commerciales avec l'aménagement de zones d'activités économiques).

La dimension "d'aménagement de l'espace" recoupe la planification urbaine et la gestion du territoire, qu'il soit habité ou non. Le but de l'urbanisme est d'organiser l'occupation de l'espace en optimisant son potentiel tout en harmonisant les divers usages du sol (usage résidentiel, agricole, industriel, touristique, écologique...) et en améliorant le bien-être des usagers du territoire : résidents, actifs et touristes.

De manière générale l'urbanisme se divise en 3 catégories de réflexion : **la planification territoriale**, la **réglementation du droit des sols** et enfin l'**urbanisme opérationnel**, selon la figure suivant :

Figure 2.33 : Urbanisme de planification, réglementaire et opérationnel



Source : <http://www.cc-thieracheducentre.fr/urbanisme.html>

Le document d'urbanisme fixe le projet communal en matière d'organisation de l'espace et a pour conséquence de réglementer l'instruction des **autorisations d'urbanisme**. Les autorisations d'urbanisme regroupent le permis de construire, la déclaration préalable de travaux, le permis d'aménager...

Il existe 3 types de documents d'urbanisme : **le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)**, **le Plan Local d'Urbanisme (PLU)** et **la carte communale**. Chacun réfléchit (à des degrés de précision différents) à :

- l'organisation des modes de transports et de la voirie,
- la vitalité des commerces (desserte, stationnements, etc.),
- la délimitation des zones constructibles et leur affectation (zone à urbaniser, zone commerciale, zone naturelle) : le zonage du PLU.
- le règlement des constructions en fonction de leur localisation (proximité d'un bâtiment classé aux Monuments Historiques, etc.),

- la protection d'éléments remarquables (des éléments paysagers ou architecturaux tels qu'un arbre remarquable, une église fortifiée, une fontaine etc.).

- **Carte communale (CC)**

La carte communale est un document d'urbanisme simple qui délimite les secteurs de la commune où les permis de construire peuvent être délivrés: elle permet de fixer clairement les règles du jeu.

Elle peut élargir le périmètre constructible au-delà des «parties actuellement urbanisées» ou créer de nouveaux secteurs constructibles qui ne sont pas obligatoirement situés en continuité de l'urbanisation existante. Elle peut aussi réserver des secteurs destinés à l'implantation d'activités industrielles ou artisanales.

Contrairement au PLU, elle ne peut pas réglementer de façon détaillée les modalités d'implantation sur les parcelles (types de constructions autorisées, densités, règles de recul, aspect des constructions, stationnement, espaces verts...) et elle ne peut contenir des orientations d'aménagement. Ce sont les dispositions du règlement national d'urbanisme qui s'y appliquent.

La carte communale doit respecter les principes généraux énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, notamment les objectifs d'équilibre, de gestion économe de l'espace, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale.

- **Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT)**

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) ont remplacé les schémas directeurs, en application de la loi «Solidarité et Renouvellement Urbains» (SRU) du 13 décembre 2000.

Le SCoT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à grande échelle ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement.... Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux:

- plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi),
- programmes locaux de l'habitat (PLH),
- plans de déplacements urbains (PDU),
- et des PLU ou des cartes communales établis au niveau communal.

Le SCoT doit respecter les principes du développement durable:

- principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages;
- principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale;
- principe de respect de l'environnement.

Et contient 3 documents :

- **un rapport de présentation**, qui contient notamment un diagnostic et une évaluation environnementale
- **le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**
- **le document d'orientation et d'objectifs (DOO)**, qui est opposable aux PLUi et PLU, PLH, PDU et cartes communales, ainsi qu'aux principales opérations

d'aménagement (ZAD, ZAC, lotissements de plus de 5000 m², réserves foncières de plus de 5ha...)

2.7.1. PLU et les communes nouvelles

Dans ces périodes de manque, un fort mouvement de regroupement des municipalités finit de se produire.

Les communes créées plus tard le 1 janvier 2016, elles créeront sûrement un désordre dans les bases de données applicables aux Plans Locales d'Urbanisme :

Les communes nouvelles et l'adresse:

Ces transformations ont un impact important sur les questions d'adresse. En résumé, j'ai noté deux points principaux :

- La création d'une commune nouvelle n'est pas sans conséquence sur les adresses existantes.
- Une attention particulière sera portée aux rues ayant le même nom dans les communes concernées par le regroupement.

Il est essentiel que ce changement de nom n'apporte pas d'ambiguïté pour l'adresse des habitants, des entreprises et des services publics.

Enfin, l'information des habitants, des entreprises, des organismes publics et para publics, est ensuite indispensable pour assurer la diffusion de la nouvelle adresse.

Les conséquences sur le numéro INSEE:

Ce qui va impacter beaucoup plus la géomatique et tous les systèmes d'observation locale c'est l'évolution des codes INSEE pour ces communes. Les codes des communes déléguées ne seront plus utilisés et tout sera regroupé sur le code INSEE de la commune considérée comme le chef-lieu.

Le numéro INSEE de la commune, siège est attribué automatiquement à la commune nouvellement créée. Les numéros INSEE des autres communes sont conservés mais ne sont plus actifs.

Le nom de la commune nouvelle va se substituer au nom de la commune siège et cette dernière ne va plus apparaître dans le moteur de recherche du **code officiel géographique de l'INSEE** (base de données recensant le libellé des collectivités territoriales) et dans les bases de données des organismes qui s'appuient sur cette codification.

Échéances 2016:

Dès 2016, les documents d'urbanisme devront être publiés en version numérique. Cette obligation nouvelle a été décidée par ordonnance du 19 décembre 2013 portant sur l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique.

2.7.2. Le cadastre, un référentiel central de l'urbanisme

En France, le cadastre est une donnée d'essence fiscale, construite de manière à calculer les différents impôts locaux: foncier bâti, non bâti, taxe professionnelle et taxe d'habitation.

Le cadastre, du point de vue graphique, est une donnée valable à une échelle à peu près du 2000è, parfois même au 1000è. Les données graphiques se présentent soit sous forme de feuilles scannées (numérisées), soit sous forme entièrement numérique.

Elles sont composées de données graphiques (plan) et d'une base de données (matrice).

Dans sa version entièrement numérique, le cadastre comprend plusieurs couches d'information: parcelles évidemment, bâtiments (durs et légers), sections cadastrales, nom des voies, numéros de voirie, lieux-dits, contours communaux ...

Ces données sont livrées en deux formats : DXF et édigéo. Les données associées au plan, la matrice, se présentent sous la forme de 6 fichiers qui constituent la base de données :

- proprio = liste des propriétaires
- fantoir = liste des voies
- bâti
- non bâti
- parties de lots = permet de décrire les copropriétés
- lien lot/local

Ces données, livrées en format txt, ne sont pas construites selon les principes d'une base de données relationnelle.

C'est pourquoi il existe des outils de consultation spécifique qui facilitent leur intégration et leur usage. Ces outils de consultation du cadastre ont d'abord été développés sous forme de logiciels mon postes, et donc installés sur chaque ordinateur, principalement dans les services urbanisme. Ils sont de plus en plus souvent intégrés dans des consultations internet avec accès plus ou moins réservés.

Les différents usages du cadastre:

Le cadastre constitue véritablement un référentiel d'urbanisme, c'est-à-dire une donnée de base pour tout intervenant en matière d'aménagement de l'espace.

De manière plus approfondie, on peut distinguer trois usages différents du cadastre :

1. L'information des propriétaires en premier lieu, rôle premier du cadastre.
Cette information est également utile aux services d'application du droit des sols lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme ou peut permettre de mettre en place des systèmes d'alertes.
2. Le cadastre offre également un fond de plan continu sur l'ensemble du territoire français à une échelle que l'on appelle en SIG une donnée à grande échelle.
Sans atteindre le niveau de précision des plans développés par certaines communes ou agglomérations sur la base de plans topographiques, le cadastre offre une bonne précision pour des territoires qui ne possèdent pas un tel support, lourd et coûteux à développer.
Il permet également de réaliser des études de faisabilité et par exemple d'évaluer la capacité constructive d'une parcelle.

3. Enfin, le cadastre peut constituer un véritable support d'analyses spatiales, soit directement sur les données graphiques, soit en croisant avec les données de la matrice. A ce titre, il devient le support d'analyses statistiques ou de divers repérages préalables à la constitution de nouvelles bases de données: densités de logements, localisation des propriétés publiques, structure de la propriété, repérage des copropriétés, hauteur du bâti, dates de construction, ...

Le support graphique est désormais facilement accessible sur internet, sur le site du cadastre: <http://www.cadastre.gouv.fr/> ou bien sur le géoportail: <http://www.geoportail.fr/>.

Il faut noter que le site du cadastre est mis à jour très régulièrement et qu'il permet d'accéder à de nombreuses informations sur la parcelle, hors données nominatives bien évidemment. Il permet d'éditer un relevé parcellaire et un plan de situation utiles à un dossier, par exemple, de permis de construire.

Quelques explications sur le code parcellaire :

En complément, je reporte ici une explication sur la définition et la présence du champ «PREFIXE» dans la composition de l'identifiant complet d'une parcelle:

Le préfixe de section est destiné à identifier de manière unique des parcelles provenant de communes fusionnées ou absorbées et, existe également sur les communes découpées en arrondissements.

Exemples:

1. Les communes Alpha (codcom 001) et Omega (codcom 099) ont été fusionnées pour donner la commune Alpha-Omega (codcom 250), alors les nouvelles parcelles de la commune Alpha-Omega seront identifiées de la manière suivante:

Tableau 2.16 : Exemple 1- cas fusion

codcom	prefixe	cosec	dnupla	
250	001	AB	001	pour la parcelle AB 001 provenant de la commune Alpha
250	099	AB	001	pour la parcelle AB 001 provenant de la commune Omega

2. Dans le cas d'une absorption, la commune absorbante conserve ses identifiants parcellaires en l'état, les parcelles de la commune absorbée étant identifiées ainsi:

Tableau 2.17 : Exemple 2- cas absorption

codcom	prefixe	cosec	dnupla	
099	001	AB	001	pour la parcelle AB 001 provenant de la commune Alpha, absorbée par Omega
099	000	AB	001	pour la parcelle AB 001 provenant de la commune Omega (sans changement)

NOTE : Par défaut, les données MAJIC II sont complétées et fournies avec un préfixe à 000, pour toutes les communes où il n'y a pas de particularité.

Je vous propose de voir l'**ANNEXE 10**, où je montre un exemple de démarche administrative de plan cadastre, auprès de la mairie de Amélie-les-Bains-Palalda.

2.7.3. Le bâtiment et l'urbanisme

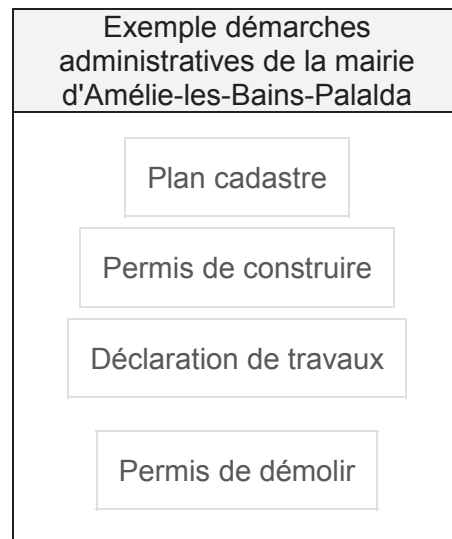
Des démarches administratives et des conseils municipaux:

Certains travaux doivent faire l'objet d'une demande de permis, d'autres d'une simple déclaration préalable, d'autres enfin ne sont soumis ni à permis ni à déclaration et doivent simplement respecter les règles locales d'urbanisme.

Il existe 3 types de permis et une procédure de déclaration :

- le permis de construire
- le permis d'aménager
- le permis de démolir
- la déclaration préalable de travaux

Selon la nature du projet vous devez établir une demande ou une déclaration sur le formulaire correspondant.



Permis de construire une maison individuelle ou ses annexes :

Le permis de construire actuel, est entré en vigueur depuis la loi du 15 juin 1943. Il remplace les multiples autorisations qu'il fallait alors afin de construire. Le permis de construire vise à s'assurer que les constructions respectent les règles du code de l'urbanisme.

Pour savoir comment et auprès de qui constituer votre dossier de demande de permis de construire, connaître les délais d'instruction et les voies de recours, on peut consulter le dossier permis de construire, dans le site web de la mairie correspondant.

Permis d'aménager :

Le permis d'aménager, comme le permis de construire, est un document délivré par l'administration autorisant le bénéficiaire à la réalisation de travaux d'aménagement.

Selon les cas, le permis d'aménager, peut autoriser la réalisation des démolitions ou des constructions. Le permis d'aménager permet à l'administration de contrôler le respect des règles d'urbanisme dans le cadre de travaux d'aménagement.

Permis de démolir :

Le permis de démolir est une autorisation administrative de démolition totale ou partielle d'une construction. Le permis de démolir a pour but d'éviter que des constructions présentant une valeur architecturale ou historique soient détruites.

Toutes les destructions ne requièrent pas forcément un permis de démolir.

Déclaration préalable de travaux :

Alors que pour certains travaux d'importance, obtenir un permis de construire est indispensable, d'autres constructions ou aménagements plus modestes, ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis. Ceux-ci doivent toutefois être précédés d'une déclaration préalable de travaux.

Ces déclarations peuvent se rapporter à : constructions, travaux, installations ou aménagements non soumis à permis, comprenant ou non des démolitions.

Cette déclaration permet aux autorités administratives compétentes, de s'assurer que le projet est conforme aux règles d'urbanisme.

Pour plus d'information relative aux permissions citées et les déclarations, l'un peut la trouver dans les conseils municipaux, départementaux ou gouvernementaux en matière d'un urbanisme.

D'autres déclarations à tenir en compte :

- **Déclaration d'ouverture de chantier:**

La déclaration d'ouverture des travaux (DOC) intervient après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme. C'est un document qui permet de signaler à l'administration le commencement de ses travaux. Elle doit obligatoirement être effectuée dès l'ouverture du chantier.

- **Déclaration d'achèvement des travaux:**

La déclaration attestant d'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) est un document qui permet de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction par rapport à l'autorisation d'urbanisme accordée. Elle doit obligatoirement être effectuée une fois que les travaux sont terminés.

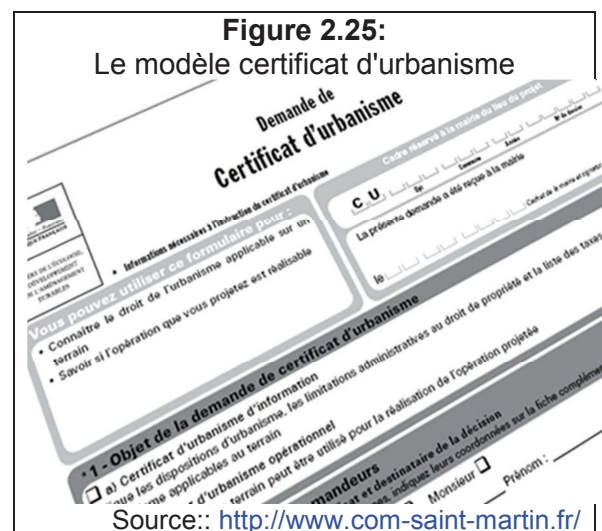
Pour en savoir plus :

- Arrêté du 11 octobre 2011 relatif aux attestations Réglementation Thermique 2012. Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)
- Respecter la réglementation thermique RT 2012. Ministère en charge du logement

Certificat d'urbanisme :

Le certificat d'urbanisme est un document qui indique les règles d'urbanisme applicables sur un terrain donné et vous permet de savoir si l'opération immobilière que vous projetez est réalisable. Sa délivrance n'est pas obligatoire, mais il est toutefois recommandé d'en faire la demande avant d'engager la réalisation d'un projet.

Il existe 2 catégories de certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme d'information et le certificat d'urbanisme opérationnel.



Certificat d'urbanisme d'information :

Il renseigne sur :

- les règles d'urbanisme applicables à un terrain,
- les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption...),

- la liste des taxes et participations d'urbanisme (taxe d'aménagement, projet urbain partenarial...).

Certificat d'urbanisme opérationnel :

En plus des informations données par le certificat d'information, il indique :

- si votre terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet,
- et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus qui desservent ou desserviront votre terrain.

Durée du certificat d'urbanisme :

La durée du certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un certificat d'urbanisme d'information ou d'un certificat d'urbanisme opérationnel) est de 18 mois.

La durée peut être prolongée d'une année aussi longtemps que les règles d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et les taxes applicables au terrain n'ont pas changées.

La demande s'effectue par courrier simple, accompagnée du certificat d'urbanisme à prolonger. Elle doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité de 18 mois.

La décision de la mairie peut également ne pas donner lieu à la délivrance d'une réponse écrite. Dans ce cas, l'absence de réponse de la mairie dans les 2 mois suivant la réception de la demande vaut prorogation du certificat d'urbanisme.

Garanties du certificat d'urbanisme :

Pendant la durée de validité du certificat d'urbanisme, aucune nouvelle participation financière ni de nouvelle servitude d'utilité publique (autres que celles ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique) ne peut être imposée au titulaire du certificat d'urbanisme.

Textes de référence:

- **Code de l'urbanisme** : articles A410-1 à A410-5.
Contenu du certificat d'urbanisme
- **Code de l'urbanisme** : articles R410-1 à R410-21.
Procédure de demande de certificat d'urbanisme
- **Code de l'urbanisme** : article L410-1. *Durée de validité d'un certificat d'urbanisme*
- **Loi n°2000-321 du 12 avril 2000** relative aux relations entre citoyens et les administrations: article 21. *Instruction de la demande*

2.8 : FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT (FFB), MÉTIERS ET FORMATIONS

La FFB assure la défense de la profession auprès de l'administration, des Pouvoirs Publics, des décideurs économiques et des acteurs de la construction

La FFB est présente dans toutes les instances où les intérêts du secteur et des entreprises sont en jeu.

Porteurs de plus de 10 000 mandats, les professionnels de la FFB consacrent toute leur énergie et leur influence au service du Bâtiment.

La FFB intervient à Bruxelles pour rappeler les droits des entreprises du Bâtiment dans les dossiers communautaires et y dispose d'une tribune permanente par le canal de la FIEC (Fédération de l'Industrie Européenne de la Construction).

Au service de la liberté d'entreprendre, la FFB multiplie les démarches et les initiatives pour :

- Alléger les contraintes qui pèsent sur le Bâtiment par la simplification administrative, la réduction du coût du travail et des prélèvements obligatoires...
- Dynamiser la politique sociale de la profession grâce au dialogue avec les partenaires, au développement de la prévention et de la sécurité...
- Valoriser l'image de la profession par la formation des salariés, l'accueil des jeunes, la qualification et la certification des entreprises...
- Reconquérir le marché des particuliers et agir pour faciliter l'accession à la propriété, réduire la fiscalité des transactions immobilières et lutter contre le travail noir...
- Développer la commande publique et inciter les collectivités locales à investir et à redynamiser la conservation et la mise en valeur de leur patrimoine.

La FFB représente :

50000 adhérents dont 35000 entreprises de taille artisanale et défend les intérêts collectifs de la profession.

32 Unions et Syndicats de métiers

Ils expriment la richesse et la diversité des métiers du Bâtiment.

Ils représentent leur profession et la FFB auprès d'instances nationales, européennes et internationales en matière de recherche et développement, d'analyse des besoins de formation et de promotion des métiers.

UN PARI de la FFB :

OBTENIR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE



<p>Une Fédération dans chaque département :</p> <p>FÉDÉRATION DU BÂTIMENT ET DES TP DES PYRÉNÉES-ORIENTALES</p> <p>Adresse : Maison du BTP - TECNOSUD 552 rue Félix Trombe F- 66100 PERPIGNAN</p> <p>Tél. : 04 68 56 94 52 Fax : 04 68 56 94 57 E-mail : fbtp66@d66.ffbatiment.fr Site : http://www.d66.ffbatiment.fr</p>	<p>Une Fédération dans chaque région:</p> <p>FÉDÉRATION RÉGIONALE DU BÂTIMENT DU LANGUEDOC-ROUSSILLON</p> <p>Adresse : Maison du Bâtiment 359 avenue des Prés d'Arènes F- 34070 MONTPELLIER</p> <p>Tél. : 04 67 58 52 20 Fax : 04 67 58 23 60 E-mail : ffblr@languedoc.ffbatiment.fr Site : http://www.languedoc-roussillon.ffbatiment.fr</p>
---	---

2.8.1. Métiers dans la construction du bâtiment

Le Bâtiment comporte un large éventail de métiers. Chaque métier fait appel à des aptitudes différentes. Pour se former à ces métiers, il existe :

- Près de 70 diplômes de l'Éducation nationale,
- 75 titres du ministère du Travail
- et 34 certificats de qualification professionnelle (CQP) spécialisés.

On peut choisir de se former à temps plein ou en alternance :

- A temps plein : par la voie scolaire ou universitaire, en lycée, IUT ou école d'ingénieur. Des stages en entreprise sont intégrés aux études.
- En alternance (contrat d'apprentissage ou contrat de professionnalisation) : avec une partie du temps établissement de formation et l'autre en entreprise. Ce dispositif est privilégié dans le Bâtiment, car les métiers s'apprennent d'abord sur le terrain.

Les atouts de l'alternance dans le BTP :

L'alternance prépare à des diplômes, des titres ou des certifications professionnelles de tous les niveaux, du CAP au diplôme d'ingénieur. Pour entrer dans le Bâtiment, plusieurs voies sont possibles.

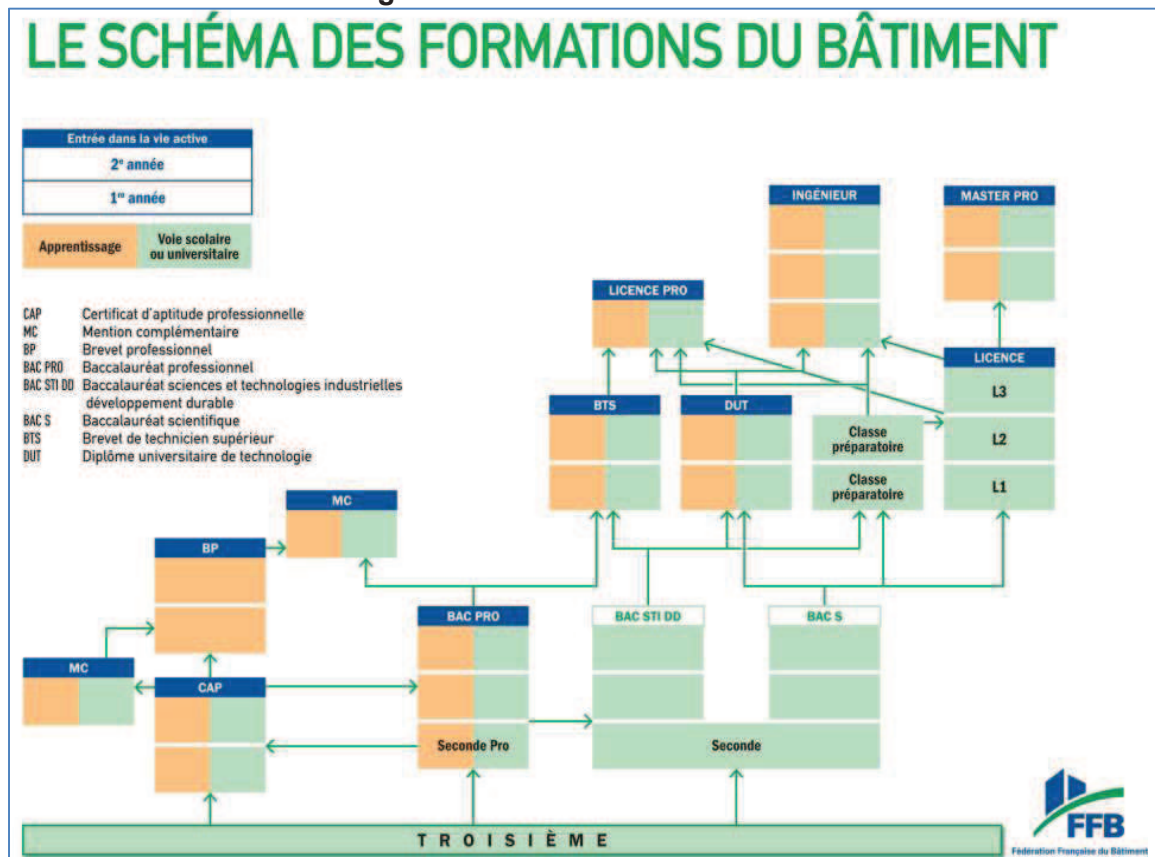
On peut entrer en CAP ou Bac Pro (3 ans) directement après la 3ème ou bien s'orienter vers les filières post-bac du secteur du Bâtiment à la suite d'un Bac S ou d'un Bac STIDD.

C'est la garantie d'être formé à la pratique du métier, aux méthodes de l'entreprise, et d'être opérationnel dès la fin de la formation.

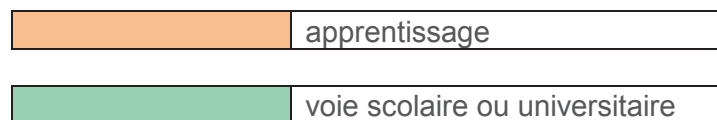
L'alternance offre la possibilité de construire son propre parcours de formation, quel que soit son niveau d'entrée. En fonction de son objectif professionnel, il est possible, à chaque étape, d'acquérir des compétences complémentaires, d'enchaîner des formations débouchant sur une qualification plus élevée (ex : un BP après un CAP) ou d'entrer dans la vie active.

Dans la figure suivante se montre un schéma des formations par les deux routes : celle-là de l'apprentissage et de la voie scolaire ou universitaire.

Figure 2.36: Schéma des formations



Source : <http://www.ffbatiment.fr>



CAP = Certificat d'aptitude professionnelle
MC = Mention complémentaire
BP = Brevet professionnel
BAC PRO = Baccalauréat professionnel
BAC STI DD = Baccalauréat sciences et technologies industrielles développement durable
BAC S = Baccalauréat scientifique
BTS = Brevet de technicien supérieur
DUT = Diplôme universitaire de technologie

2.8.2. Les qualifications du Bâtiment

La qualification traduit le degré de compétence de l'entreprise ou du professionnel qui intervient à différentes missions liées aux travaux dans un édifice. Ce degré est orienté vers un "bon" signe de qualité. En France, cette qualification est considérée d'une grande importance, des organismes de qualification l'émettent et ces ils peuvent modifier aussi le degré en fonction du travail bien réalisé ou non du professionnel qualifié.

Les qualifications, matérialisées par son signe de qualité, concernent à une grande partie des champs professionnels dans l'édifice : ingénierie, économie, travaux, installations ...

Existent ainsi un grand nombre de qualifications, libérées par différents organismes de qualification et ils ne sont pas donc totalement égaux en ce qui concerne "un niveau", le contenu de la base d'exigences qui est définie par chaque organisme.

Pour trouver une entreprise qualifiée, l'un peut consulter les annuaires en ligne de différents organismes de qualification dont la liste, non exhaustive, lui est offerte dans la rubrique les "Organismes de qualification".

Et, si désire savoir plus sur le sujet : www.territoires.gouv.fr/qualifications-pour-le-batiment

Ensuite je marque certains des professions qualifiées dans une relation à son travail et professionnalisme et, remarque dans une couleur grisâtre les 2 professions que nous pouvons exercer avec le degré dans l'Architecture Technique et la Construction :

Ouvrier professionnel :

Il ou elle réalise des travaux courants de sa spécialité. Emplois demandant une bonne connaissance des techniques de base du métier et le respect des règles professionnelles.

Compagnon professionnel :

Il ou elle réalise tous travaux de son métier. Emplois demandant de bonnes à très bonnes connaissances professionnelles.

Maître-ouvrier, chef d'équipe :

Il ou elle réalise des travaux complexes ou organise et anime le travail d'une équipe. Emplois demandant une parfaite maîtrise de son métier et une technicité affirmée.

Chef de chantier, technicien d'études ou maintenance / chantier, métreur :

Il ou elle participe à l'encadrement des équipes ou établit les études et les prix. Emplois demandant une grande technicité, des connaissances polyvalentes.

Conducteur de travaux :

Il ou elle dirige, planifie, organise et contrôle les travaux sur le chantier. Emplois demandant d'excellentes connaissances techniques ainsi que des qualités de manager.

Ingénieur chantier / études / méthodes / chargé d'affaires :

Il ou elle exerce dans différents domaines :

Technique, commercial, gestion, communication et management. Emplois de conception, préparation, organisation de tout ou partie du travail d'une entreprise.

Chef d'entreprise, artisan :

Il ou elle dirige, organise, manage et gère l'ensemble des activités liées à la négociation et à l'exécution des marchés. Marketing, gestion des ressources humaines, organisation de la production, gestion financière.

Il faut remarquer, qu'en France, l'expérience dans le secteur professionnel, est aussi objet de qualification. Voir **tableau 2.18**.

Tableau 2.18 : Les métiers et les formations	Structure et gros œuvre : <ul style="list-style-type: none"> • Charpentier bois • Conducteur d'engins • Constructeur bois • Constructeur en béton armé • Constructeur en sols industriels • Constructeur métallique • Démolisseur • Enduiseur façadier • Grutier • Maçon • Monteur d'échafaudage • Monteur levageur • Tailleur de pierre 	Enveloppe extérieure : <ul style="list-style-type: none"> • Cordiste • Couvreur • Etancheur • Menuiserie métallique • Miroitier • Storiste
	Equipements techniques : <ul style="list-style-type: none"> • Electricien • Instal. Chauffage et climatisation • Plombier 	Aménagements et finitions <ul style="list-style-type: none"> • Agenceur • Carreleur • Menuisier • Métallier-Serrurier • Peintre • Plâtrier • Solier moquettiste

Source information: <http://www.ffbatiment.fr>

LES CERTIFICATIONS

On appelle certifications, les **diplômes**, les **titres** du ministère du Travail et les **CQP** (certificats de qualification professionnelle) de la Branche.

La Branche du Bâtiment dispose d'un nombre important de diplômes, titres et CQP qui couvrent les différents champs professionnels. Ils attestent de la capacité de leur titulaire à exercer un métier ou une fonction. Ces différentes certifications concernent tous les niveaux de formation, du CAP à l'ingénieur.

Pour en savoir plus, des diplômes des ministères de l'Éducation nationale et de l'Enseignement supérieur, titres du ministère du Travail, certificats de qualification professionnelle, certificat de maîtrise professionnelle voir **ANNEXE 11**.

2.8.3. Des interventions dans une opération immobilière

- **MAÎTRE D'OUVRAGE OU MAÎTRISE D'OUVRAGE**

Le maître d'ouvrage (abrégé en MO ou MOA) ou la maîtrise d'ouvrage est le donneur d'ordre au profit de qui l'ouvrage est réalisé.

Le maître d'ouvrage est une personne physique ou morale de droit public ou de droit privé.

- **MAÎTRE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉ**

Le maître d'ouvrage délégué est la personne ou l'entité à qui le maître d'ouvrage donne mandat d'exercer en son nom et pour son compte tout ou partie de ses responsabilités et prérogatives de maître d'ouvrage.

Le professionnel intervient en qualité de mandataire du maître de l'ouvrage et non pas en qualité de simple conseiller de celui-ci.

En lieu et place du maître de l'ouvrage, le délégué élabore et signe les différents contrats, il choisit les entreprises et les fournisseurs, il prépare et gère leurs marchés, il s'occupe de la gestion financière et administrative de l'opération.

- **MAÎTRE D'ŒUVRE OU MAÎTRISE D'ŒUVRE**

Le maître d'œuvre est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception. Il assure le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers. Le maître d'ouvrage est tout simplement le client.

Sous l'intitulé de la maîtrise d'œuvre, on retrouve différents métiers du bâtiment et du génie civil : architectes, économistes de la construction, BET, ingénierie.

Leurs activités consistent à étudier, concevoir, faire réaliser un ouvrage et assister l'exploitant dans la mise en fonctionnement de l'ouvrage.

Les maîtres d'œuvre peuvent être sollicités pour concevoir un projet de construction ou de réhabilitation, c'est-à-dire établir les plans, élaborer les documents techniques, coordonner les travaux et jouer un rôle d'assistance dans les relations avec les entreprises.

- **ARCHITECTE**

L'architecte exerce une profession d'exercice exclusif, nécessitant une inscription à l'Ordre des Architectes.

L'architecte fournit des services liés à la conception, la construction, l'agrandissement, la préservation, la reconstruction, la rénovation ou la modification d'un édifice ou d'un groupe d'édifices.

Ses services comprennent notamment la planification, le design urbain, les études préliminaires, esquisses, maquettes, dessins, avant-projet sommaire (APS), avant-projet détaillé (APD), devis et documents techniques, la coordination de documents techniques préparés par d'autres professionnels, la gestion des coûts de construction, l'administration, le contrat, la surveillance générale des travaux et la direction de projet

On peut solliciter les architectes pour identifier les possibilités techniques de reconversion d'un site, produire des études de faisabilité ou assurer la direction générale de l'exécution des travaux par les entreprises.

- **BUREAU D'ÉTUDE TECHNIQUE (BET)**

Ingénieurs qui réalisent les calculs de structure (béton/métal/bois), sur les fluides (VMC/chauffage/électricité), ou spécifiques (Pour exemple acoustique).

- **BUREAU DE CONTRÔLE**

Les bureaux de contrôle assurent des prestations portant notamment sur l'état des immeubles et sur leur positionnement au regard de la réglementation.

Ils peuvent, par ailleurs, être sollicités ponctuellement, de manière facultative, pour apporter des éclairages sur l'état technique des immeubles, la compatibilité d'un projet vis-à-vis des réglementations (nombre d'unités de passage nécessaires par exemple).

On peut les solliciter également dans le cadre de la cession d'un bien immobilier pour la réalisation des diagnostics obligatoires : diagnostics amiante et plomb, loi Carrez, parasites.

- **COORDONNATEUR SPS
(Sécurité et Protection de la Santé sur les chantiers)**

- Obligatoire si plusieurs entreprises sur le chantier
- Intervention dès la conception
- La responsabilité du maître d'ouvrage subsiste, surtout s'il n'a pas donné les moyens financiers adéquats
- Réalise le dossier pour les Interventions Ultérieures sur l'Ouvrage
- Le rôle du coordonnateur SPS (Sécurité et Protection de la Santé sur les chantiers de bâtiment et de travaux publics) :

La loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993 et les décrets d'application n° 94-1159 du 26 décembre 1994 et n° 2003-68 du 24 janvier 2003 définissent l'organisation de la sécurité sur les chantiers de bâtiment et de génie civil. Ils stipulent en particulier l'intégration de la sécurité dès la phase de conception, y compris pour les interventions ultérieures sur l'ouvrage

En effet, une coordination en matière de sécurité et de protection de la santé des travailleurs doit être organisée pour tout chantier de bâtiment ou de génie civil où sont appelés à intervenir plusieurs travailleurs indépendants ou entreprises, entreprises sous-traitantes incluses, afin de prévenir les risques résultant de leurs interventions simultanées ou successives et de prévoir, lorsqu'elle s'impose, l'utilisation des moyens communs tels que les infrastructures, les moyens logistiques et les protections collectives (L 235-3).

Ainsi, un coordonnateur doit être désigné par le maître d'ouvrage pour toute opération de bâtiment ou de génie civil impliquant plus d'une entreprise ou d'un travailleur indépendant.

Le coordonnateur doit être désigné dès " le début de la phase d'élaboration de l'avant-projet sommaire " pour la conception et " avant le lancement de la consultation " pour le chantier.

La responsabilité du MOA n'est pas écartée, malgré l'intervention d'un coordonnateur SPS, surtout s'il peut être démontré que le MOA ne lui a pas donné les moyens de traiter sa mission dans les meilleures conditions.

• **ÉCONOMISTE**

L'économiste peut intervenir pour :

- Déterminer les procédés techniques, les méthodes d'organisation des travaux et le coût des projets de conception, réhabilitation ou modification d'ouvrage,
- Effectuer l'étude d'exécution.
- Il est possible de solliciter les économistes pour ces prestations dans le cadre de projets de reconversion de sites.

• **PROGRAMMISTE**

Le programmiste a pour vocation d'aider les maîtres d'ouvrage dans la définition de leur projet immobilier, la formulation et le suivi de leurs commandes auprès des maîtres d'œuvre.

Il peut être sollicité lors de l'élaboration des projets de reconversion de sites pour intégrer les paramètres urbains, environnementaux, sociaux, techniques, économiques.

• **SERVICE FRANCE DOMAINE**

Le service France Domaine est rattaché à la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP)

Le service du Domaine donne son avis sur les conditions financières des opérations d'acquisition, de prise de location et de cession menées par les collectivités dans un cadre juridique réglementé.

Il procède également à la détermination des valeurs des immeubles en cas de préemption par les collectivités territoriales.

- **SERVICE DÉPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (SDAP)**

Architecte des bâtiments de France (ABF) :

Placés sous l'autorité du Préfet départemental, les SDAP sont des services déconcentrés du ministère de la Culture et de la Communication, à l'échelon départemental.

A ce titre, les SDAP :

- Conseillent et promeuvent une architecture et un urbanisme de qualité, notamment en faisant prendre en compte le contexte dans lequel les constructions doivent s'intégrer.
- Délivrent des avis sur tous les projets qui ont pour effet d'apporter des modifications dans les espaces protégés - bâtis ou naturels -, avec l'ambition d'en maintenir, voire d'en améliorer la qualité.
- Conservent les monuments historiques placés sous la responsabilité de la direction de l'architecture et du patrimoine (cathédrales, châteaux ...) et assurent la maîtrise d'œuvre des travaux d'entretien des édifices classés au titre des monuments historiques.

Dès lors qu'on initie une réflexion sur le devenir d'un bien protégé, ou dans un rayon de 500 m d'un bien protégé, il peut se rapprocher de cette structure. Il est d'ailleurs souhaitable de consulter le SDAP avant le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation administrative auprès de la Mairie ou du Préfet. L'ABF peut ainsi orienter le projet en harmonie avec le contexte environnant.

2.8.4. Maître d'œuvre o maîtrise d'œuvre

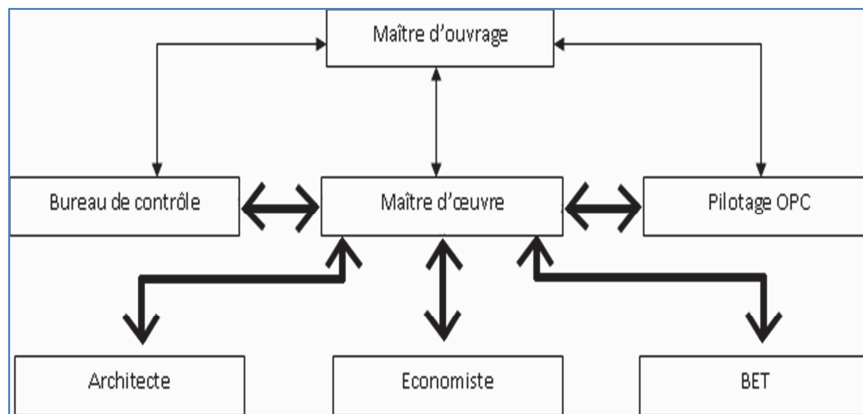


Figure 2.37 :
Relations avec le
Maîtrise d'œuvre

Source :
<http://www.ibac-ingenierie.fr/c/maitrise-d-oeuvre>

La mission en tant que maître d'œuvre:

- Assistance au maître d'ouvrage :
 - Aide, conseil éventuel pour la recherche du foncier.
 - Aide au maître d'ouvrage quant à ses obligations vis-à-vis des contraintes d'implantations, de raccordements aux réseaux.
 - Aide à la rédaction vis-à-vis des contraintes type dossier ICPE ...
 - Réalisation d'un APS (Avant-projet sommaire), APD (Avant-projet définitif) et de l'estimatif du projet.
 - Elaboration du permis de construire avec un architecte DPC (Dossier de demande de Permis de Construire).
- Dépôt des permis de construire en mairie.

- Etablissement des CCTP (Cahier des Clauses Techniques Particulières) lot par lot.
- Consultation des entreprises.
- Réalisation d'un planning détaillé du chantier.
 - Etablissement de la D.R.O.C. (Déclaration d'Ouverture Réglementaire de Chantier), puis de la D.A.T. (Déclaration d'achèvement des travaux).
- Etablissement des dossiers concessionnaires.
- Suivi de chantier :
 - Réalisation des réunions de chantiers hebdomadaires pendant toute la durée des travaux.
 - Rédaction de compte-rendu de chantiers après chaque réunion et diffusion.
- Gestion financière du chantier auprès des entreprises :
 - Vérification des situations.
 - Certificat de payement.
- Opération de réception des travaux :
 - Etablissement des PV de réceptions.
 - Etablissement des listes des réserves lot par lot.
 - Levée des réserves.
 - Parfait achèvement des travaux 1 an après réception.
 - Intervention pendant la durée de la garantie décennale.
- Veiller à ce que toutes les entreprises respectent leurs engagements, notamment en :
 - Procédant à la vérification de leurs qualifications et attestations d'assurances.
 - Vérification des travaux et de la qualité tout au long du chantier.

2.8.5. Équivalence des diplômes espagnols et étrangers en France pour une poursuite d'études

« Un système décliné et harmonisé dans toute l'Union européenne ».

Source : <http://www.espagne.campusfrance.org/>

Pour étudier en France, vous devez posséder :

- pour une inscription en première année à l'Université : être titulaire du diplôme de bachillerato et de la PAU (Prueba de Acceso a la Universidad) ou d'un titre équivalent. Il n'y a pas de note sélective pour entrer en première année de Licence à l'Université.
- pour s'inscrire en Master : être titulaire d'un Grado, d'une ancienne licenciatura ou diplomatura.
- pour accéder au Doctorat : être titulaire d'un Master ou titre équivalent (300 ECTS).

Attention :

Il n'existe pas en France d'équivalence automatique entre diplômes étrangers et diplômes français.

ESPAGNE	Crédits (ECTS)	FRANCE
DOCTORADO		DOCTORAT
MASTER 120	300/360	MASTER
60	300	
GRADO	240	
	240	
	180	LICENCE
TÉCNICO SUPERIOR	120	DEUST, DUT, BTS
	60	
PRUEBA DE ACCESO		BACCALAUREAT

Chaque établissement détermine ses propres critères d'admission, en fonction du parcours préalable de l'étudiant et des exigences de la formation envisagée. L'établissement dans lequel vous souhaitez étudier est le seul habilité à valider votre formation antérieure.

Décrets sur la reconnaissance des diplômes et des grades de l'enseignement supérieur

- Décret n° 2008-34 du 10 janvier 2008 portant publication de l'accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement du Royaume d'Espagne sur la reconnaissance des diplômes et des grades de l'enseignement supérieur, signé à Gérone le 16 novembre 2006.
- Bulletin Officiel de l'Etat (espagnol) du 13 février 2008 : Accord entre le Gouvernement du Royaume d'Espagne et le Gouvernement de la République française sur la reconnaissance des titres et diplômes de l'enseignement supérieur.
- + Correction BOE Espagne

Une transcription et souligné de l'Accord, en ce qui concerne les points d'intérêt :

12 janvier 2008 JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Texte 7 sur 107
<p><u>Décret n° 2008-34 du 10 janvier 2008</u> portant publication de l'accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement du Royaume d'Espagne sur la reconnaissance des diplômes et des grades de l'enseignement supérieur, signé à Gérone le 16 novembre 2006.</p> <p style="text-align: center;">« Article 4</p> <p>Reconnaissance des diplômes conférant un grade</p> <p>Pour l'application du présent accord, le terme « reconnaissance » signifie qu'un diplôme obtenu dans l'un des deux pays est déclaré de même niveau, par l'autorité compétente de l'autre pays en vue de produire les effets prévus aux points 1 a), b) et c) du présent article.</p> <p>1. Sur requête préalable des intéressés, les grades conférés dans l'un ou l'autre pays sont reconnus de même niveau, conformément à ce que prévoient les points ci-dessous :</p> <p>a) Les diplômes espagnol et français de Docteur sont mutuellement reconnus dans les conditions précisées au <u>point 2</u> du présent article.</p> <p>b) Les diplômes espagnol et français de Master sont mutuellement reconnus dans les conditions précisées au point 2 du présent article.</p> <p>c) <u>Les diplômes espagnol de Grado et français de licence sont mutuellement reconnus dans les conditions précisées au point 2 du présent article,</u> lorsque le Grado est conféré après l'obtention de 180 crédits.</p> <p>Lorsque le Grado est délivré après obtention de 240 crédits, il est reconnu de niveau <u>comparable à la maîtrise, diplôme intermédiaire entre les grades de Licence et de Master.</u></p> <p>Pour la Partie espagnole, cette reconnaissance ne dispense pas de l'homologación aux diplômes spécifiques de Grado figurant au Catalogue des diplômes universitaires</p>

officiels, ni celle des diplômes officiels de Master pour lesquels le Gouvernement édicte une réglementation spécifique.

2. Cette reconnaissance produit les effets suivants :

a) Accès aux études d'enseignement supérieur de l'autre Partie, sans qu'il soit nécessaire de se soumettre à des examens complémentaires, dès lors que le grade obtenu autorise son détenteur, dans l'Etat qui le délivre, à poursuivre les mêmes études ou d'autres études sans examens complémentaires.

b) Accès aux emplois de l'administration publique de l'autre Partie sans préjudice des autres conditions requises dans chacun des pays.

Pour la Partie française : la Fonction publique d'Etat, la Fonction publique territoriale et la Fonction publique hospitalière.

Pour la Partie espagnole : l'Administration générale de l'Etat, les administrations des Communautés Autonomes, les entités composant l'administration locale et les entités de droit public à personnalité juridique, reliées à l'une des administrations publiques ou dépendant de celle-ci.

c) Accès aux catégories et niveaux professionnels de l'autre Partie correspondant à ce grade, sans préjudice des autres conditions requises dans chacun des pays.

En France, ces effets professionnels s'appliquent sans exception et sans conditions particulières.

En Espagne, ces effets professionnels ne dispensent pas de l'homologation du diplôme étranger au diplôme espagnol officiel spécifique exigée pour l'exercice des professions réglementées, comme indiqué à l'article 4, point 1 c).

d) La reconnaissance obtenue en application du point 1 du présent article ne dispense pas l'intéressé du respect des autres conditions requises dans chacun des pays.

e) La reconnaissance des diplômes ou grades à d'autres effets que ceux prévus au point 1 du présent article s'effectuera conformément aux dispositions en vigueur dans chacune des Parties.

f) La reconnaissance de grades produira tous les effets prévus au point 1 du présent article, sauf si la décision de l'autorité compétente qui accorde ces effets prévoit de façon motivée d'autres dispositions.

g) La reconnaissance obtenue dans une des Parties en application du présent accord ne peut en aucun cas conférer des droits supérieurs à ceux qui sont octroyés dans l'autre Partie.

3. Les autorités compétentes sont :

Pour la poursuite d'études en France et en Espagne : l'établissement d'enseignement supérieur dans lequel souhaite s'inscrire l'étudiant.

Pour la reconnaissance à finalité professionnelle :

– en France, le Centre national de reconnaissance académique et de reconnaissance professionnelle - centre ENIC-NARIC France près le Centre international d'études pédagogiques (CIEP).

– en Espagne,

– le « Ministerio de Educación y Ciencia » pour la reconnaissance du grade académique correspondant aux études officielles de Grado et, pendant la période de transition, pour la reconnaissance des grades académiques de diplomado et licenciado ;

– l'université choisie par l'intéressé pour la reconnaissance des grades de Master et de Docteur. »

« Article 10

Durée de l'accord

Le présent accord est conclu pour une durée de **cinq ans**, au-delà de laquelle il sera tacitement reconduit par périodes d'un an, chaque Partie pouvant le dénoncer par Note verbale adressée à l'autre Partie six mois avant la date d'expiration.

En foi de quoi, les soussignés, dûment habilités par leur Gouvernement respectif, ont

signé le présent accord.

Fait à Gérone, le 16 novembre 2006, en double exemplaire, en langues française et espagnole, les deux textes faisant également foi. »

En manière de résumé :

- la Supposition 1 : Dans les cas dans lesquels le titre de degré est expédié après l'obtention de 240 crédits, un niveau équivalent se reconnaît à « maîtrise », un diplôme intermédiaire entre les degrés français de « licence » et « master ».
- la Supposition 2 : En contrepartie le titre espagnol de degré et un français de « licence » seront réciproquement reconnu, quand le titre de degré représentera une formation de 180 crédits.

Bien que, la continuité est permise dans les deux cas pour l'obtention de "master", pour compléter les 300 crédits, dans la supposition 1, manqueraient 60 crédits (équivalents à un an).

Pour la continuation d'études, l'autorité en Espagne et dans la France : ce sera le centre d'enseignement supérieur dans lequel l'étudiant s'engage.

Pour la reconnaissance de Titres en France, l'un doit se diriger vers le Centre National de Reconnaissance Académique et de Reconnaissance Professionnelle, Centre ENIC-NARIC France du Centre International d'Études Pédagogiques (CIEP).

En ce qui concerne les effets ouvrables, la France donne un accès :

- à la fonction publique de l'état et à la fonction publique territoriale.
- aux catégories et les niveaux professionnels correspondants au dit degré, sans préjudice des autres conditions requises dans chacun des pays. En France, les dits effets de travail se produiront sans exception et sans des conditions particulières.

Maîtrise, définition :

La maîtrise, ou maîtrise universitaire, est un grade ou un diplôme universitaire correspondant au grade ou titre de « maître ». Il existe dans plusieurs pays et correspond à différents niveaux selon ceux-ci. Les termes master et magister sont des traductions du terme maître en anglais et latin. ...

Ce diplôme existe ou a existé dans de nombreux pays, notamment en France, où la maîtrise était jusqu'à la réforme LMD (Licence Master Doctorat) un diplôme sanctionnant la quatrième année d'études supérieures (deuxième année du second cycle) ; elle a été remplacée par le master, préparé en 2 ans après la licence (cinquième année d'études supérieures).

La réforme LMD (Licence Master Doctorat) a été mise en place en 2004, elle a pour but d'harmoniser les diplômes d'enseignement supérieurs en Europe. La réforme permet aussi la mise en place du système européen d'unités capitalisables et transférables, dit : système européen de crédits - ECTS (European Credit Transfer System)".

Dans la **table 2.19** se montre l'évolution des études technologiques en France.

Tableau 2.19 : Evolution de la formation des études technologiques

TECHNOLOGIQUE		
1968 à 1994	1995 à 2012	depuis 2013
F1 (Construction Mécanique) F2 (Électronique) F3 (Électrotechnique) F4 (Génie Civil) F9 (Énergie-Équipement) F10A (Microtechnique option Appareillage) F10B (Microtechnique option Optique)	STI (Sciences & Techniques Industrielles) <ul style="list-style-type: none"> • Génie Mécanique Bois • Génie Mécanique Matériaux Souples • Génie Mécanique Production Mécanique • Génie Mécanique Systèmes Motorisés • Génie Mécanique Microtechniques • Génie Mécanique Structures Métalliques • Génie Civil • Génie Énergétique • Génie des Matériaux • Génie Électronique • Génie Électrotechnique • Génie Optique 	STI2D (Sciences & Technologies de l'Industrie et du Développement Durable) <ul style="list-style-type: none"> • ITEC (Innovation Technologique & Éco-Conception) • SIN (Système d'Information & Numérique) • EE (Énergies & Environnement) • AC (Architecture & Construction)
1980 à 1997	1998 à 2012	depuis 2013
F12 (Arts Appliqués)	STI Arts Appliqués	STD2A (Sciences & Technologies du Design et des Arts Appliqués)

Source : <http://fr.wikipedia.org/>

Dans l'**ANNEXE 12**, trouvera les textes associés relatifs aux missions de maîtrise d'œuvre confiées par des maîtres d'œuvre publics aux emprunteurs de droit privé.

- **la Loi n ° 85-704 du 12 juillet 1985** (l'Article 2 loi MOP)
- **Décrète n°93-1268 du 29 novembre 1993** relatif aux missions de maîtrise d'œuvre confiées par des maîtres d'œuvre publics les emprunteurs de droit privé (le Chapitre I : Le contenu de la mission de maîtrise d'œuvre. Articles 2-27)

Pour en savoir plus le Maîtrise d'œuvre (MOE - Loi MOP), voir l'ANNEXE 13.

Et pour connaître des honoraires, on peut trouver d'information dans : « OBSERVATOIRE DES COÛTS DE LA CONSTRUCTION » paragraphes

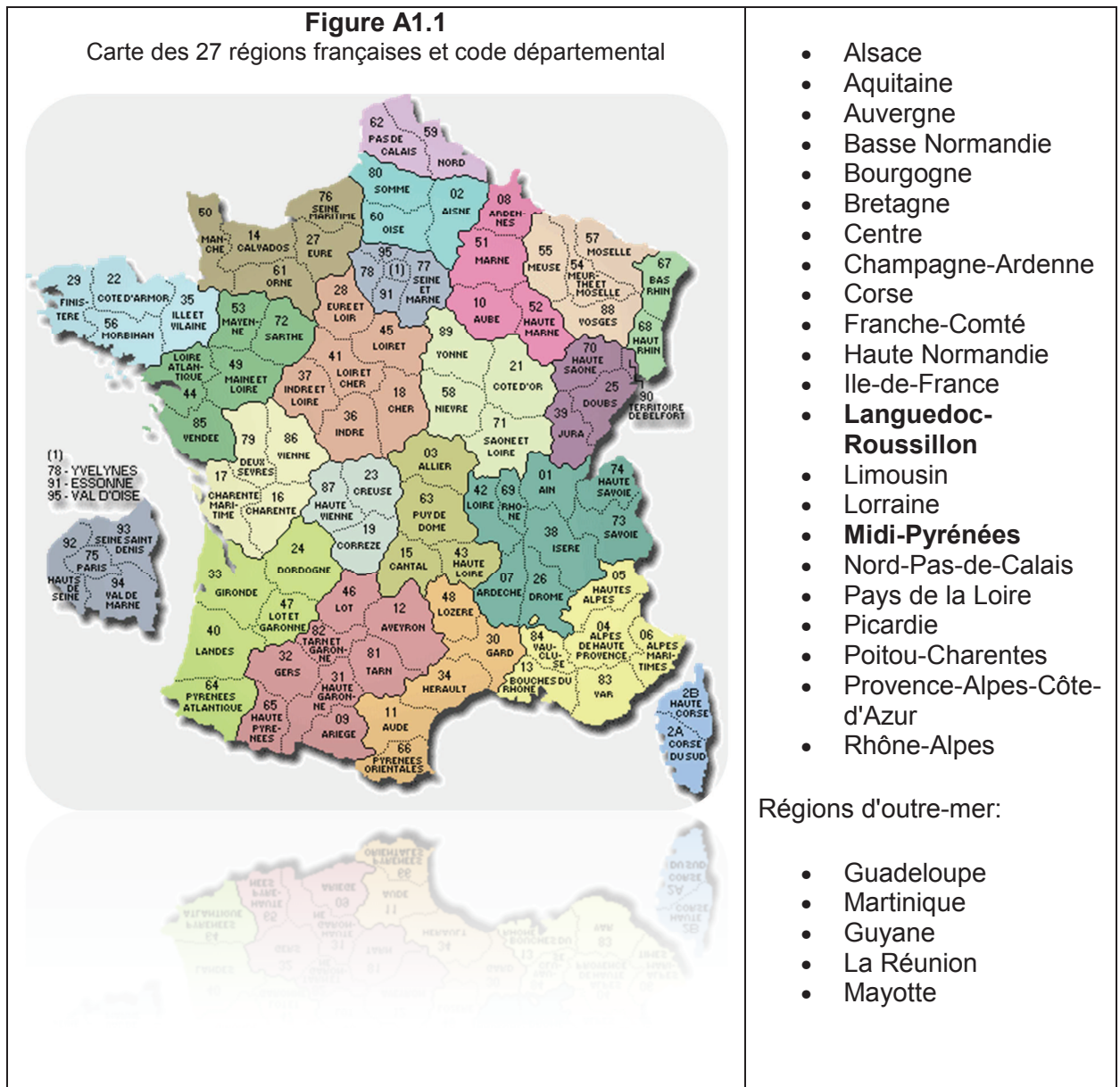
- IV - 1 - Honoraires de maîtrise d'œuvre Construction / Réhabilitation totale
- IV - 2 - Honoraires prestations intellectuelles

ANNEXES

ANNEXE 1 : Liste des anciennes et nouvelles régions de France

Liste des anciennes régions françaises

Voici la liste et la carte des 27 anciennes régions françaises et le code départemental :



Source : <http://www.cartesfrance.fr/carte-france-ville>

Liste des nouvelles régions françaises de 2016

Voici la liste et la carte des 18 régions françaises, leur préfecture et leur origine:

- Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine (Strasbourg) - Fusion de 3 régions
- Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes (Bordeaux) - Fusion de 3 régions
- Auvergne-Rhône-Alpes (Lyon) - Fusion de 2 régions
- Bourgogne-Franche-Comté (Dijon) - Fusion de 2 régions
- Bretagne (Rennes) - Région inchangée
- Centre-Val de Loire (Orléans) - Région renommée (2015)
- Corse (Ajaccio) - Région inchangée

- Île-de-France (Paris) - Région inchangée
- **Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées (Toulouse) - Fusion de 2 régions**
- Nord-Pas-de-Calais-Picardie (Lille) - Fusion de 2 régions
- Normandie (Rouen) - Fusion de 2 régions
- Pays de la Loire (Nantes) - Région inchangée
- Provence-Alpes-Côte d'Azur (Marseille) - Région inchangée

Régions d'outre-mer:

- Guadeloupe (Basse-Terre) - Région inchangée
- Martinique (Fort-de-France) - Région inchangée
- Guyane (Cayenne) - Région inchangée
- La Réunion (Saint-Denis) - Région inchangée
- Mayotte (Mamoudzou) - Région inchangée

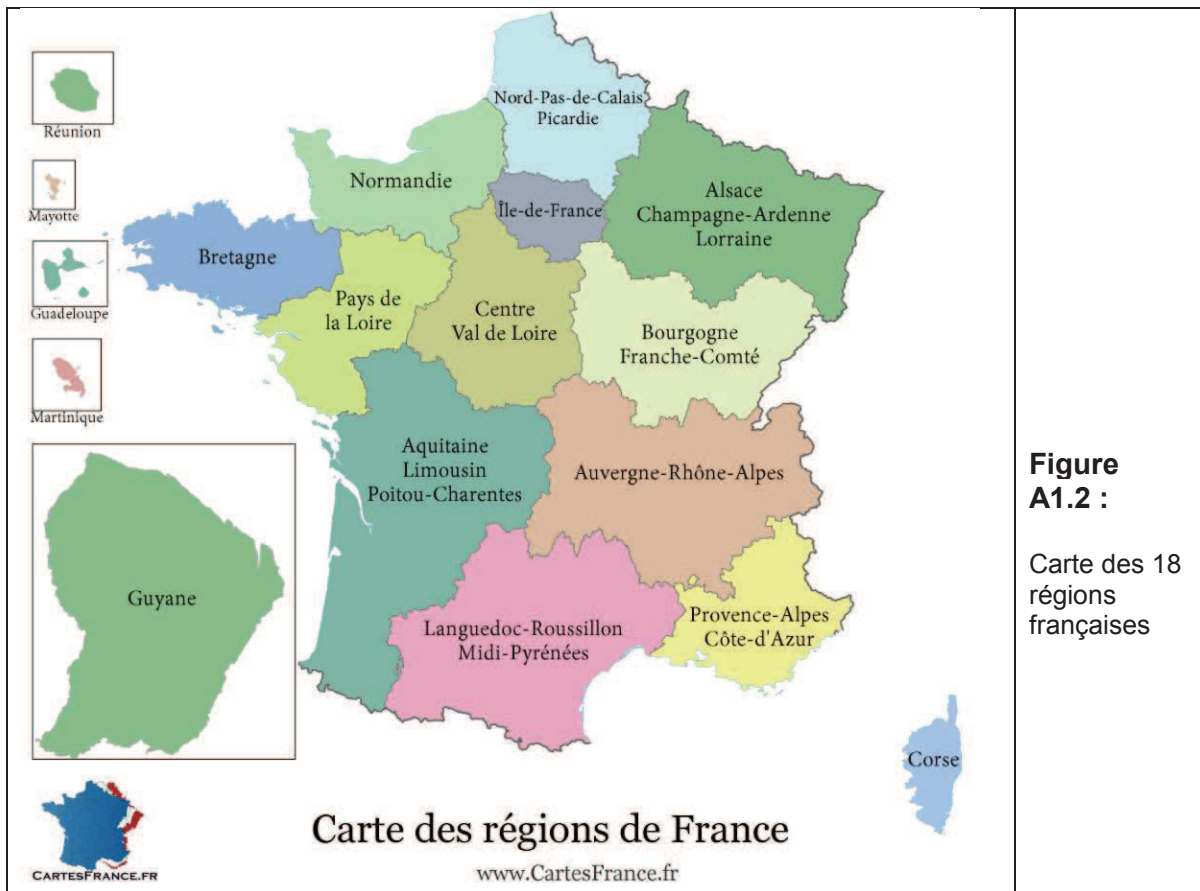


Figure A1.2 :

Carte des 18 régions françaises

Source : <http://www.cartesfrance.fr/carte-france-ville>

Voici la liste des départements de chaque région objet d'intérêt:

Région : Midi-Pyrénées	Région : Languedoc-Roussillon
(09) Ariège	<u>(11) Aude</u>
(12) Aveyron	<u>(30) Gard</u>
(31) Haute Garonne	<u>(34) Hérault</u>
(32) Gers	<u>(48) Lozère</u>
(46) Lot	<u>(66) Pyrénées Orientales*</u>
(65) Hautes Pyrénées	
(81) Tarn	
(82) Tarn-et-Garonne	
	<u>* attention particulière</u>

Région Languedoc-Roussillon :

La région du Languedoc-Roussillon porte le numéro 91 et est composée de 5 départements, 14 arrondissements, 186 cantons et 1545 communes. Ci-dessous vous trouverez la carte du Languedoc-Roussillon.



La superficie de la région du Languedoc-Roussillon est de : 27 375,79 km².

La densité de population de la région du Languedoc-Roussillon est de : 92,57 habitants par km².

Les plus grandes villes du Languedoc-Roussillon :

Noms des villes principales	Surface (km ²)	Densité (hab/km ²)	Altitude (m)
Montpellier (34)	56.88	4 460.48	35 m
Nîmes (30)	161.85	886.43	46 m
Perpignan (66)	68.07	1 704.73	40 m
Béziers (34)	95.48	758.92	50 m
Narbonne (11)	172.96	296.64	13 m
Carcassonne (11)	65.08	731.71	110 m
Sète (34)	24.21	1 774.97	30 m
Alès (30)	23.16	1 731.78	140 m
Lunel (34)	23.90	1 006.03	5 m
Frontignan (34)	31.72	727.24	4 m
Agde (34)	50.81	415.35	7 m
Bagnols-sur-Cèze (30)	31.37	590.12	50 m
Lattes (34)	27.83	597.74	3 m
Mauguio (34)	49.56	314.10	6 m
Beaucaire (30)	86.52	176.54	10 m
Castelnau-le-Lez (34)	11.18	1 359.66	40 m
Saint-Gilles (30)	153.73	85.94	10 m
Villeneuve-lès-Avignon (30)	18.27	692.06	30 m
Canet-en-Roussillon (66)	22.39	543.28	5 m
Mende (48)	36.56	332.41	740 m
Castelnaudary (11)	47.72	236.97	170 m
Vauvert (30)	109.86	101.38	30 m
Saint-Estève (66)	11.67	952.87	59 m

En savoir plus: <http://www.cartesfrance.fr/carte-france-region/carte-region-Languedoc-Roussillon.html>



Figure A1.3
Carte du Vallespir

Source :
<http://www.guideduvalléespir.com/>



Les villages de la Communauté de Communes du Haut Vallespir

Amélie-les-Bains-Palalda, Arles-sur-Tech, Corsavy, Coustouges, Montbolo, Montferrer, Prats de Mollo-la Preste, La Bastide, Lamanère, Saint Laurent de Cerdans, Taulis, Saint Marsal, Serralongue, Le Tech.

Les villages de la Communauté de Communes du Vallespir :

Céret, Le Boulou, Maureillas-las-Illas, Reynès, Saint-Jean-Pla-de-Corts, Taillet, Vives, Les Cluses, L'Albère, Le Perthus

NOTE : les villes mentionnées sont étudiés en termes de prix de l'immobilier et de l'investissement dans cette étude.

ANNEXE 2 : Les prix de l'immobilier en détail et informations locales

Le marché immobilier à Céret (66400)

Prix de l'immobilier à la vente				Prix de l'immobilier à la location	
Prix immobilier	Prix m² bas	Prix m² moyen	Prix m² haut	Type d'appartement	Loyer mensuel moyen / m²
Prix m ² appartement	1 016 €	1 833 €	2 571 €	Studio	12,1 €
Prix m ² maison	1 158 €	2 090 €	2 931 €	2 pièces	10,8 €
Loyer mensuel / m ²	6,1 €	8,2 €	9,8 €	3 pièces	8,4 €
				4 pièces et +	7,9 €
				Tous type de bien	8,2 €

Source: Estimations de prix MeilleursAgents au 1 décembre 2015. Prix exprimés en net vendeur.

Céret : les prix de l'immobilier en détail

L'estimation du prix m² moyen à Céret est de 1 994 €, tous types de biens confondus.

<p>Prix m2 appartement Si le prix du m² à Céret cote 1 833 € en moyenne, il peut valoir entre 1 016 € et 2 571 € selon les zones.</p>	<p>Prix m2 maison En ce qui concerne les maisons, le prix m2 moyen est plus élevé : à 2 090 € en moyenne (avec une fourchette allant de 1 158 € à 2 931 €), cela fait un écart de +14,0 % par rapport aux appartements</p>
--	--

Céret (66400) : Informations locales

Population	Céret
Population	7 583 habitants
Croissance démographique (2006-2011)	+0,2 %
Age médian	51 ans
- Part des moins de 25 ans	22,4 %
- Part des plus de 25 ans	77,6 %
Densité de la population (nombre d'habitants au km ²)	200 hab. / km ²
Superficie (en km ²)	37,9 km ²
Logement	Céret
Nombre total de logements	4 719 logements
- Part des résidences principales	79,4 %
- Part des résidences secondaires	13,6 %
- Part des logements vacants	7,1 %
Part des logement sociaux / HLM	5,6 %
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	59,5 %
Part des ménages locataires de leur résidence principale	36,3 %
Part des résidences principales 1 pièce	2,7 %
Part des résidences principales 2 pièces	10,5 %
Part des résidences principales 3 pièces	25,8 %
Part des résidences principales 4 pièces	30,4 %
Part des résidences principales 5 pièces ou plus	30,6 %
Revenus - Emploi - Chômage	Céret
Revenu annuel médian par ménage	24 590 €
Taux d'activité des 15 à 64 ans	68,1 %
Taux de chômage des 15 à 64 ans	18,4 %

Le marché immobilier à Maureillas-las-Illas (66480)

Prix de l'immobilier à la vente				Prix de l'immobilier à la location	
Prix immobilier	Prix m² bas	Prix m² moyen	Prix m² haut	Type d'appartement	Loyer mensuel moyen / m²
Prix m ² appartement	851 €	1 618 €	2 344 €	Studio	12,8 €
Prix m ² maison	1 057 €	2 008 €	2 909 €	2 pièces	10,3 €
Loyer mensuel / m2	5,8 €	7,8 €	9,3 €	3 pièces	8,2 €
				4 pièces et +	7,7 €
				Tous type de bien	7,8 €

Source: Estimations de prix MeilleursAgents au 1 décembre 2015. Prix exprimés en net vendeur.

Maureillas-las-Illas : les prix de l'immobilier en détail

Tous types de biens confondus, l'estimation du prix m² moyen est de 1 964 €.

Prix m2 appartement	Prix m2 maison
S'il est de 1 618 € en moyenne, le prix du m2 à Maureillas-las-Illas peut valoir entre 851 € et 2 344 € selon les zones.	En ce qui concerne les maisons, le prix m2 moyen est bien plus élevé : à 2 008 € en moyenne (avec une fourchette allant de 1 057 € à 2 909 €), cela fait un écart de +24,1 % par rapport aux appartements.

Maureillas-las-Illas (66480) : Informations locales

Population	Maureillas-las-Illas
Population	2 672 habitants
Croissance démographique (2006-2011)	+5,0 %
Age médian	48 ans
- Part des moins de 25 ans	26,1 %
- Part des plus de 25 ans	73,9 %
Densité de la population (nombre d'habitants au km ²)	63 hab. / km ²
Superficie (en km ²)	42,6 km ²
Logement	Maureillas-las-Illas
Nombre total de logements	1 577 logements
- Part des résidences principales	76,1 %
- Part des résidences secondaires	14,8 %
- Part des logements vacants	9,1 %
Part des logement sociaux / HLM	1,6 %
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	76,3 %
Part des ménages locataires de leur résidence principale	21,2 %
Part des résidences principales 1 pièce	1,2 %
Part des résidences principales 2 pièces	5,2 %
Part des résidences principales 3 pièces	23,5 %
Part des résidences principales 4 pièces	33,2 %
Part des résidences principales 5 pièces ou plus	36,9 %
Revenus - Emploi - Chômage	Maureillas-las-Illas
Revenu annuel médian par ménage	27 024 €
Taux d'activité des 15 à 64 ans	66,3 %
Taux de chômage des 15 à 64 ans	16,0 %

Le marché immobilier à Reynès (66400)

Prix de l'immobilier à la vente				Prix de l'immobilier à la location	
Prix immobilier	Prix m ² bas	Prix m ² moyen	Prix m ² haut	Type d'appartement	Loyer mensuel moyen / m ²
Prix m ² appartement	910 €	1 701 €	2 053 €	Studio	12,8 €
Prix m ² maison	1 205 €	2 253 €	2 719 €	2 pièces	10,3 €
Loyer mensuel / m2	5,1 €	6,8 €	8,1 €	3 pièces	8,0 €
Source: Estimations de prix MeilleursAgents au 1 décembre 2015. Prix exprimés en net vendeur.				4 pièces et +	7,4 €
				Tous type de bien	6,8 €

Reynès : les prix de l'immobilier en détail

Tous types de biens confondus, l'estimation du prix m² moyen à Reynès au 1 décembre 2015 est de 2 141 €.

Prix m2 appartement	Prix m2 maison
S'il cote 1 701 € en moyenne, le prix du m ² à Reynès peut valoir entre 910 € et 2 053 € selon les immeubles	En ce qui concerne les maisons, le prix m2 moyen est bien plus élevé : à 2 253 € en moyenne (avec une fourchette allant de 1 205 € à 2 719 €), cela fait un écart de +32,5 % par rapport aux appartements.

Reynès (66400) : Informations locales

Population	Reynès
Population	1 194 habitants
Croissance démographique (2006-2011)	-5,7 %
Age médian	49 ans
- Part des moins de 25 ans	22,1 %
- Part des plus de 25 ans	77,9 %
Densité de la population (nombre d'habitants au km ²)	43 hab. / km ²
Superficie (en km ²)	27,7 km ²
Logement	Reynès
Nombre total de logements	718 logements
- Part des résidences principales	76,1 %
- Part des résidences secondaires	18,4 %
- Part des logements vacants	5,5 %
Part des logement sociaux / HLM	0,3 %
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	73,7 %
Part des ménages locataires de leur résidence principale	22,0 %
Part des résidences principales 1 pièce	1,3 %
Part des résidences principales 2 pièces	6,3 %
Part des résidences principales 3 pièces	20,7 %
Part des résidences principales 4 pièces	35,7 %
Part des résidences principales 5 pièces ou plus	36,0 %
Revenus - Emploi - Chômage	Reynès
Revenu annuel médian par ménage	29 351 €
Taux d'activité des 15 à 64 ans	66,7 %
Taux de chômage des 15 à 64 ans	12,7 %

Le marché immobilier à Amélie-les-Bains-Palalda (66110)

Prix de l'immobilier à la vente				Prix de l'immobilier à la location	
Prix immobilier	Prix m² bas	Prix m² moyen	Prix m² haut	Type d'appartement	Loyer mensuel moyen / m²
Prix m ² appartement	916 €	1 569 €	2 178 €	Studio	11,7 €
Prix m ² maison	1 106 €	1 895 €	2 631 €	2 pièces	8,4 €
Loyer mensuel / m2	6,1 €	8,1 €	9,7 €	3 pièces	7,7 €
Source: Estimations de prix MeilleursAgents au 1 décembre 2015. Prix exprimés en net vendeur.				4 pièces et +	7,4 €
				Tous type de bien	8,1 €

Amélie-les-Bains-Palalda : les prix de l'immobilier en détail

Au 1 décembre 2015, l'estimation du prix moyen du m² à Amélie-les-Bains-Palalda est de 1 627 €, tous types de biens confondus.

<p>Prix m2 appartement Si le prix du m² à Amélie-les-Bains-Palalda cote 1 569 € en moyenne, il peut varier entre 916 € et 2 178 € en fonction des quartiers.</p>	<p>Prix m2 maison Quant aux maisons, le prix moyen du mètre carré est nettement plus cher : à 1 895 € en moyenne (avec une fourchette variant entre 1 106 € et 2 631 €), cela fait un écart de +20,8 % par rapport aux appartements.</p>
---	---

Amélie-les-Bains-Palalda (66110) : Informations locales

Population	Amélie-les-Bains-Palalda
Population	3 688 habitants
Croissance démographique (2006-2011)	+0,9 %
Age médian	56 ans
- Part des moins de 25 ans	18,1 %
- Part des plus de 25 ans	81,9 %
Densité de la population (nombre d'habitants au km ²)	125 hab. / km ²
Superficie (en km ²)	29,4 km ²
Logement	Amélie-les-Bains-Palalda
Nombre total de logements	5 196 logements
- Part des résidences principales	39,7 %
- Part des résidences secondaires	54,5 %
- Part des logements vacants	5,8 %
Part des logement sociaux / HLM	2,3 %
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	51,3 %
Part des ménages locataires de leur résidence principale	45,4 %
Part des résidences principales 1 pièce	10,8 %
Part des résidences principales 2 pièces	22,1 %
Part des résidences principales 3 pièces	31,1 %
Part des résidences principales 4 pièces	19,0 %
Part des résidences principales 5 pièces ou plus	17,0 %
Revenus - Emploi - Chômage	Amélie-les-Bains-Palalda
Revenu annuel médian par ménage	18 709 €
Taux d'activité des 15 à 64 ans	63,4 %
Taux de chômage des 15 à 64 ans	23,8 %

Le marché immobilier à Arles-sur-Tech (66150)

Prix de l'immobilier à la vente				Prix de l'immobilier à la location	
Prix immobilier	Prix m ² bas	Prix m ² moyen	Prix m ² haut	Type d'appartement	Loyer mensuel moyen / m ²
Prix m ² appartement	713 €	1 569 €	1 856 €	Studio	12,8 €
Prix m ² maison	792 €	1 568 €	2 062 €	2 pièces	8,7 €
Loyer mensuel / m2	5,5 €	7,3 €	8,8 €	3 pièces	7,8 €
				4 pièces et +	7,1 €
				Tous type de bien	7,3 €

Source: Estimations de prix MeilleursAgents au 1 décembre 2015. Prix exprimés en net vendeur.

Arles-sur-Tech : les prix de l'immobilier en détail

Au 1 décembre 2015, l'estimation du prix m² moyen à Arles-sur-Tech est de 1 521 €, tous types de biens confondus.

<p>Prix m2 appartement Si le prix du m² à Arles-sur-Tech cote 1 411 € en moyenne, il peut valoir entre 713 € et 1 856 € selon les zones.</p>	<p>Prix m2 maison Le prix du m2 pour les maisons est quant à lui plus élevé, puisqu'il est estimé à 1 568 € en moyenne (soit +11,1 % par rapport aux appartements) ; il peut néanmoins varier entre 792 € et 2 062 € selon les rues et le standing de la maison.</p>
---	--

Arles-sur-Tech (66150) : Informations locales

Population	Arles-sur-Tech
Population	2 700 habitants
Croissance démographique (2006-2011)	-0,7 %
Age médian	51 ans
- Part des moins de 25 ans	23,6 %
- Part des plus de 25 ans	76,4 %
Densité de la population (nombre d'habitants au km ²)	95 hab. / km ²
Superficie (en km ²)	28,4 km ²
Logement	Arles-sur-Tech
Nombre total de logements	1 670 logements
- Part des résidences principales	73,2 %
- Part des résidences secondaires	9,7 %
- Part des logements vacants	17,1 %
Part des logement sociaux / HLM	2,1 %
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale	67,9 %
Part des ménages locataires de leur résidence principale	28,7 %
Part des résidences principales 1 pièce	0,8 %
Part des résidences principales 2 pièces	8,1 %
Part des résidences principales 3 pièces	23,7 %
Part des résidences principales 4 pièces	32,9 %
Part des résidences principales 5 pièces ou plus	34,4 %
Revenus - Emploi - Chômage	Arles-sur-Tech
Revenu annuel médian par ménage	22 781 €
Taux d'activité des 15 à 64 ans	67,5 %
Taux de chômage des 15 à 64 ans	16,3 %

ANNEXE 3 : Types d'ERP en fonction de la nature de leur exploitation

Types d'ERP en fonction de la nature de leur exploitation				
Nature de l'exploitation	Type	Seuils d'assujettissement de la 5e catégorie		
		Ensemble des niveaux	En sous-sol	En étages
Structure d'accueil pour personnes âgées	J	25 résidents (100 en effectif total)	X	X
Structure d'accueil personnes handicapées	J	20 résidents (100 en effectif total)	X	X
Salle d'audition, de conférence, multimédia Salle de réunion, de quartier, réservée aux associations	L	200	100	X
Salle de spectacle (y compris cirque non forain) ou de cabaret Salle de projection, multimédia Salle polyvalente à dominante sportive de plus de 1 200 m ² ou d'une hauteur sous plafond de moins de 6,50 m	L	50	20	X
Magasin de vente et centre commercial	M	200	100	100
Restaurant et débit de boisson	N	200	100	200
Hôtel, pension de famille, résidence de tourisme	O	100	X	X
Salles de danse et salle de jeux	P	120	20	100
Établissement d'enseignement et de formation Internat des établissements de l'enseignement primaire et secondaire Centre de vacance et centre de loisirs (sans hébergement)	R	200	100	100
Crèche, école maternelle, halte-garderie, jardin d'enfants	R	100	interdit	20 (si un seul niveau situé en étage)
Bibliothèque et centre de documentation	S	200	100	100
Salle d'exposition	T	200	100	100
Établissement de santé public ou privé, clinique, hôpital, pouponnière, établissement de cure thermique	U	sans hébergement : 100 avec hébergement : 20	X	X

Types d'ERP en fonction de la nature de leur exploitation				
Nature de l'exploitation	Type	Seuils d'assujettissement de la 5e catégorie		
Lieu de culte	V	300	100	200
Administration, banque, bureau (sauf si le professionnel ne reçoit pas de clientèle dans son bureau)	W	200	100	100
Établissement sportif clos et couvert, salle omnisports, patinoire, manège, piscine couverte, transformable ou mixte Salle polyvalente sportive de moins de 1 200 m ² ou d'une hauteur sous plafond de plus de 6,50 m	X	200	100	100
Musée	Y	200		
Établissement de plein air	PA	300		
Chapiteau, tente et structure	CTS	x		
Structure gonflable	SG	x		
Parcs de stationnement couvert	PS	x		
Gare (pour sa partie accessible au public)	GA	x		
Hôtel-restaurant d'altitude	OA	20		
Établissement flottant	EF	x		
Refuge de montagne	REF	x		
Établissement pénitentiaire				

Exemples de calcul :

- une structure d'accueil pour personnes âgées est classée en catégorie 5 si elle accueille moins de 25 résidents, et en catégorie 4 si elle accueille entre 25 et 300 résidents,
- un magasin de 100 m² en rez-de-chaussée d'une capacité d'accueil de moins de 200 personnes est classé en catégorie 5 s'il est indépendant (devanture donnant sur une rue).
-

Les espaces non clos par une enceinte ou non couverts (parking non couvert, station-service hors magasin de vente, etc.) ou les logements (bâtiments à usage exclusif d'habitation) ne sont pas considérés comme des ERP.

Textes de référence :

- Code de la construction et de l'habitation : articles R*123-2 à R*123-17
- Arrêté du 25 juin 1980 sur les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP)

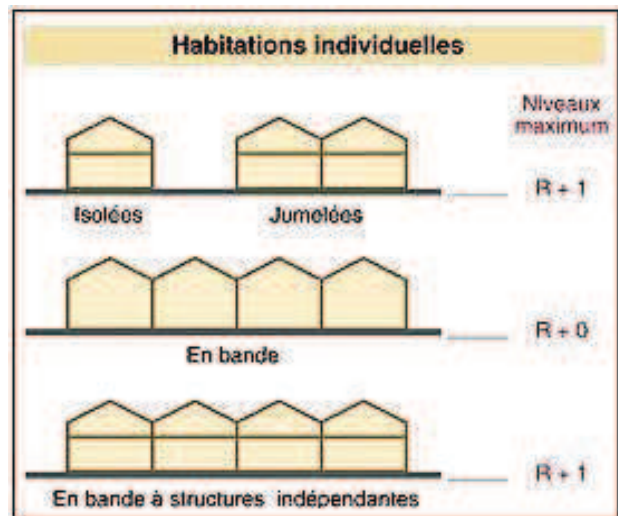
ANNEXE 4 : Classification des bâtiments d'habitation

1° Première famille:

Elle comprend :

- Habitations individuelles isolées ou jumelées à un étage sur rez-de-chaussée, au plus.
- Habitations individuelles à rez-de-chaussée groupées en bande.

Toutefois, sont également classées en première famille les habitations individuelles à un étage sur rez-de-chaussée, groupées en bande, lorsque les structures de chaque habitation, concourant à la stabilité du bâtiment, sont indépendantes de celles de l'habitation contiguë.



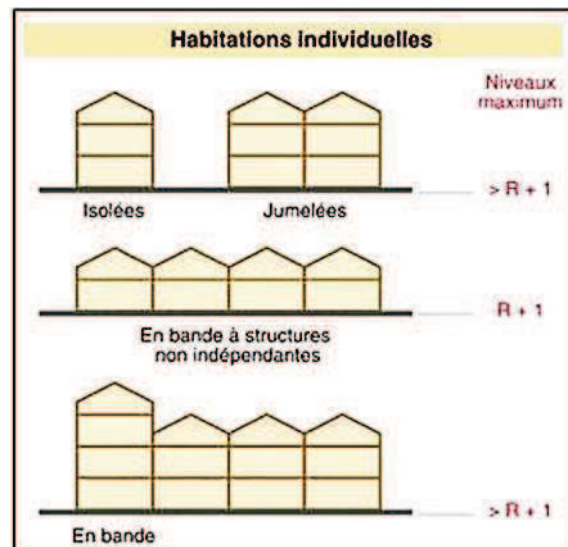
Source Image:

<http://www.ideal-incendie.net/dasm/reglementation/regle/bat.htm>

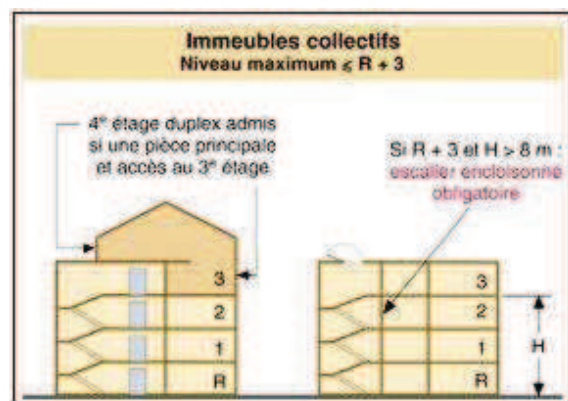
2° Deuxième famille :

Elle comprend :

- Habitations individuelles isolées ou jumelées de plus d'un étage sur rez-de-chaussée.
- Habitations individuelles à un étage sur rez-de-chaussée seulement, groupées en bande, lorsque les structures de chaque habitation, concourant à la stabilité du bâtiment, ne sont pas indépendantes des structures de l'habitation contiguë.
- Habitations individuelles de plus d'un étage sur rez-de-chaussée groupées en bande.



- Habitations collectives comportant au plus trois étages sur rez-de-chaussée.



Source Images:

<http://www.ideal-incendie.net/dasm/reglementation/regle/bat.htm>

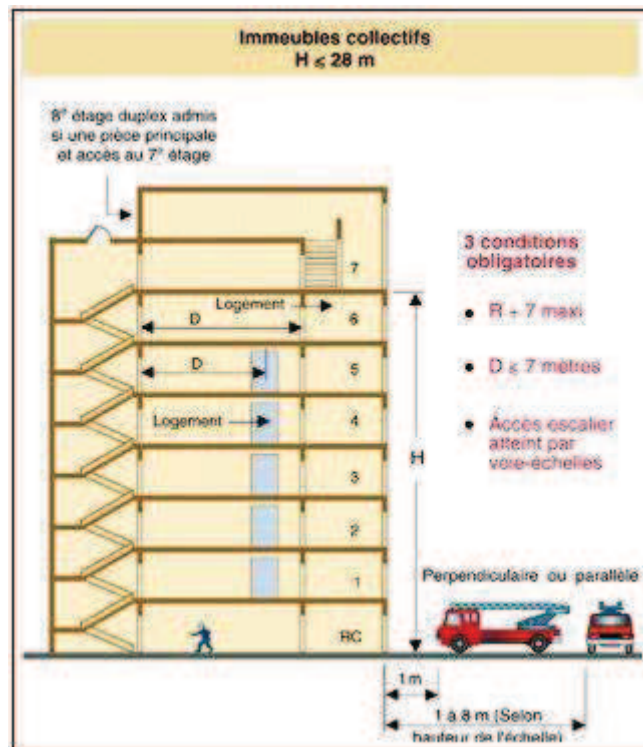
3° Troisième famille :

Elle comprend les habitations dont le plancher bas, du logement le plus haut, est situé à 28 mètres au plus au-dessus du sol utilement accessible, aux engins de secours et de lutte contre l'incendie. Cette Troisième est divisée en deux sous-familles :

La Troisième famille A :

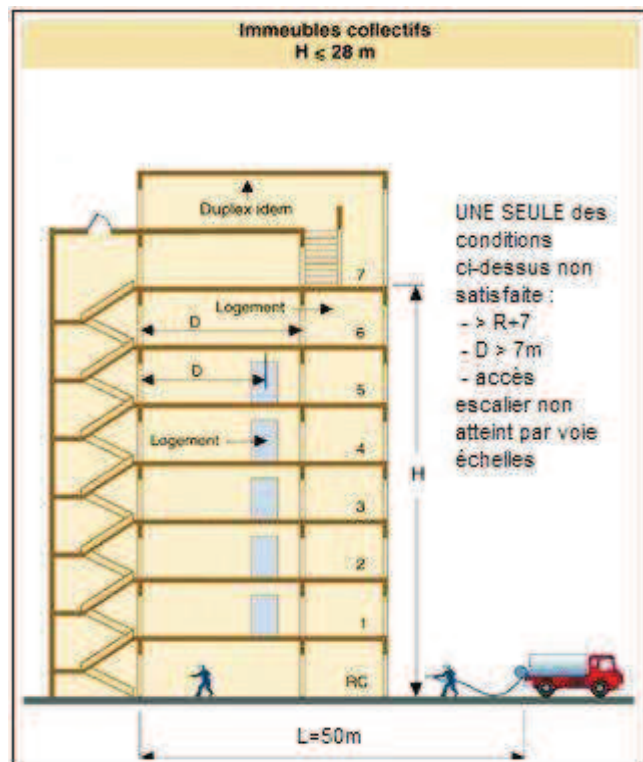
qui comprend les habitations répondant à l'ensemble des prescriptions suivantes :

- Comporter au plus sept étages sur rez-de-chaussée.
- Comporter des circulations horizontales de manière à ce que la distance, entre la porte palière de logement la plus éloignée et l'accès de l'escalier, soit au plus égale à sept mètres.
- Être implantées de telle sorte qu'au rez-de-chaussée les accès aux escaliers soient atteints par la voie.



La Troisième famille B :

qui comprend les habitations ne satisfaisant pas les prescriptions de la Troisième famille A. Ces habitations doivent être implantées de telle sorte que les accès aux escaliers soient situés à moins de 50 mètres d'une voie ouverte à la circulation.



Source Images :

<http://www.ideal-incendie.net/dasm/reglementation/regle/bat.htm>

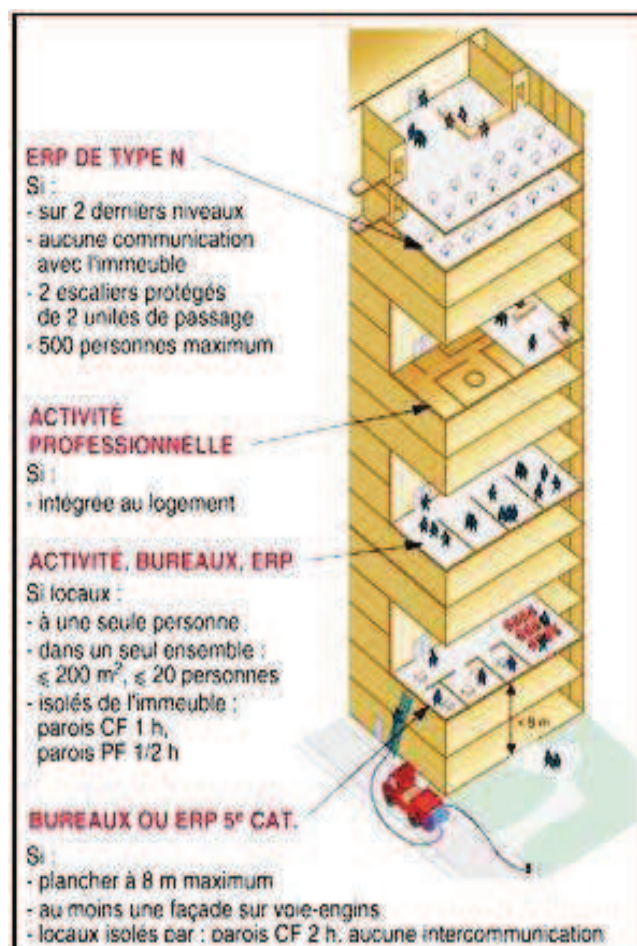
4° La Quatrième famille :

Cette famille comprend les habitations dont le plancher bas, du logement le plus haut, est situé à plus de 28 mètres et à 50 mètres au plus au-dessus du niveau du sol utilement accessible, aux engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Si l'immeuble dépasse les 50 mètres, il est rangé dans la catégorie des Immeubles de Grande Hauteur.

Comme pour la Troisième famille B, ces habitations doivent être implantées de telle sorte que les accès aux escaliers soient situés à moins de 50 mètres d'une voie ouverte à la circulation.

Lorsque l'immeuble de la quatrième famille doit contenir des locaux à usage autre que d'habitation, cet immeuble doit être rangé dans la catégorie des Immeubles de Grande Hauteur. Toutefois, l'immeuble demeure en quatrième famille lorsque les locaux contenus répondent à l'une des conditions définies par le dessin qui suit :



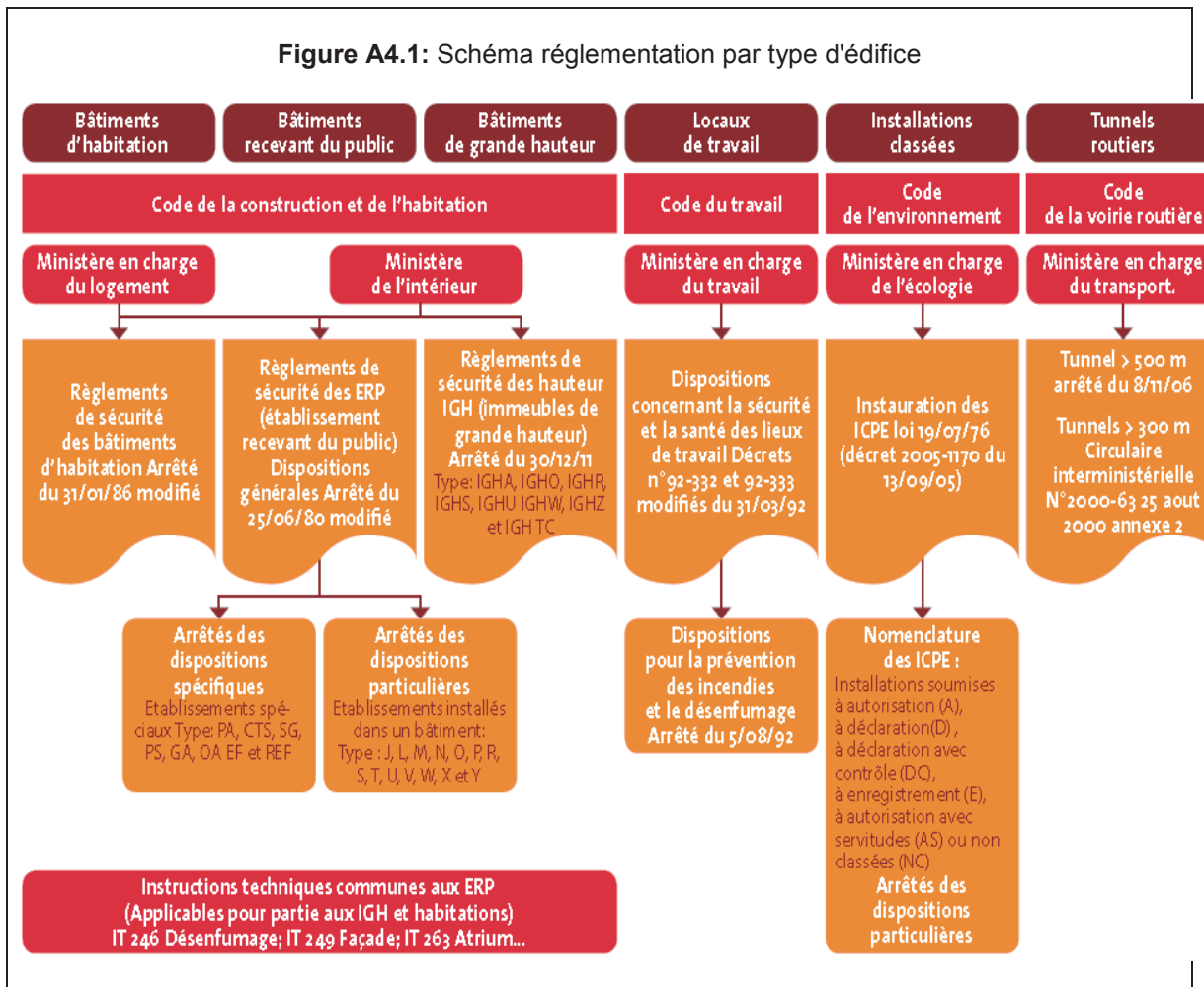
Source Image :

<http://www.ideal-incendie.net/dasm/reglementation/regle/bat.htm>

Contrairement aux ERP et IGH, les bâtiments d'habitation ne sont pas soumis ni à un contrôle périodique, ni à la présence d'un service de sécurité. Les prescripteurs demandent donc aux propriétaires de veiller à ce que les transformations apportées aux bâtiments ne diminuent pas le niveau de sécurité et imposent l'entretien et la vérification des équipements concourant à la sécurité.

Réglementation sécurité incendie à appliquer par type de bâtiment :

Selon le type de bâtiment considéré, les textes réglementaires peuvent différer. Le schéma ci-dessous synthétise les réglementations en vigueur pour chaque type de bâtiment (habitation, ERP, IGH*). Voir **figure A4.1**



Source : <https://www.isover.fr>

ANNEXE 5 : Tableau détaillé des diagnostics immobiliers

NATURE	DOCUMENT A FOURNIR	IMMEUBLES CONCERNES	DUREE DE VALIDITE	SANCTION	ACTE	Réf. LEGISLATIVE
PERFORMANCE ENERGETIQUE	DPE (<i>Diagnostic de performance énergétique</i>)	Tous les logements occupés 4 mois par an minimum	10 ans	Aucune - Document a simple valeur informative	Vente Location depuis le 01/07/07	Directive 2002/91/CE du 16/12/02. Loi n°2004-1343 du 09/12/04 et loi du 13/07/05. Ordonnance n°2005-655 du 08/06/05. Décret n°2006-1147. Arrêtés du 15/09/07.
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	ERNT (<i>Etat des risques naturels et technologiques</i>)	Logements situés en zone à risque définie par la préfecture	6 mois	Résolution de la vente ou diminution du prix de vente ou du loyer	Vente Location depuis le 01/06/06	Loi du 30/07/03 du Code de l'environnement. Articles L125-1 et R125-26. Arrêté du 13/10/05.
AMIANTE	Constat ou DTA (<i>Dossier technique amiante</i>) pour les parties communes des lots de copropriété	Toutes les constructions dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997.	Illimitée	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés	Vente	Articles R1334-14 à R1334-29 du code de la santé publique. Décret 2001-840 du 13/09/01. Arrêté du 28/11/97. Arrêté du 15/01/98. Arrêté du 24/12/01. Arrêté du 02/01/02. Arrêté du 22/08/02. Circulaire n°98-589 du 25/09/98.
PLOMB DANS LES PEINTURES	CREP (<i>Constat des risques d'exposition au plomb</i>)	Logements construits avant le 01/01/1949	1 an si présence de plomb, illimitée si absence de plomb 6 ans en cas de location	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés pour le vendeur et des sanctions pénales et civiles pour le bailleur.	Vente Location depuis le 12/08/08	Décret n°99-493 du 09/06/99 relatif aux mesures d'urgence contre le saturnisme prévues aux articles L32-1 à L32-4 du code de la santé publique et modifiant le code de la santé publique. Décret n°99-484 du 09/06/99 relatif aux mesures d'urgence contre le saturnisme prévu à l'article L32-5 du code de la santé publique. Arrêté du 25 avril 06 au CRPE.
TERMITES	Etat relatif à la présence de termites	Immeubles situés en zones définies par la préfecture	6 mois	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés	Vente	Articles L133-1 à L133-6 et articles R133-1 à R133-8 du code de la construction et de l'habitation.
GAZ	Etat de l'installation intérieure de gaz	Installation de plus de 15 ans	3 ans	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés	Vente	Décret n°2006-1147 du 14/09/06. Arrêté du 06/04/07.

ELECTRICITE	Etat de l'installation électrique	Installation de plus de 15 ans	3 ans	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés	Vente	Articles L134-7, articles L271-4 à L271-6 et articles R271-1 à R271-5 du code de la construction et de l'habitation. Décret 2008-384 du 22/04/08. Décret 2008-1174 du 13/11/08. Arrêté du 08/07/08.
MESURAGE (LOI CARREZ)	Attestation de superficie	Lots de copropriété	Illimitée, sauf changement de consistance du logement	Diminution du prix si erreur > 5 %	Vente	Article 46 loi 65-557 du 10/07/65. Loi n°96-1107 du 18/07/96. Décret 97-532 du 23/05/97.
DIAGNOSTIC IMMOBILIER	DTI (<i>Diagnostic technique immobilier</i>)	Mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de 15 ans)			Vente	Loi SRU du 21/11/00
LOGEMENT DECENT	Diagnostic Immobilier logement décent	Tous les logements	Selon évolution du bien	Mise en responsabilités civile ou pénale (mise en danger de la santé d'autrui) du propriétaire bailleur et/ou de son mandataire	Vente Location	Loi 2000-1208 du 13/12/00. Décret 2002-120 du 30/01/02.
ASSAINISSEMENT AUTONOME	Diagnostic Immobilier assainissement autonome	Logement non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	8 ans (décret en attente)	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés	Vente à partir du 01/01/2013	Articles L133-11-1 et L1331-1-1 du code de la santé publique. Article L2224-8 du code général des collectivités territoriales. Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à R271-5 du code de la construction et de l'habitation.
CONSTAT DE ROBIEN	Diagnostic Immobilier De Robien	Logement ancien destiné à être loué			Location	Loi 2003-590 du 02/07/03 (art 91). Décret 2003-1219 et Arrêté du 19/12/03

Source : <http://www.immobilier.notaires.fr/jahia/Jahia/DiagnosticImmobilier>

ANNEXE 6 : Textes de références

Documents parus au Journal Officiel et en accès libre

Décrets en Conseil d'Etat – RT 2012 et attestations de prise en compte de la réglementation thermique:

- **Décret n° 2010-1269 du 26 octobre 2010** relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions.
- **Décret n° 2011-544 du 18 mai 2011** relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments.
- **Décret n° 2012-1530 du 28 décembre 2012** relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions de bâtiments

Arrêtés «exigences» de la RT 2012:

- Arrêté du 11 décembre 2014 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique applicables aux bâtiments nouveaux et aux parties nouvelles de bâtiment de petite surface et diverses simplifications.
- Arrêté du 19 décembre 2014 modifiant les modalités de validation d'une démarche qualité pour le contrôle de l'étanchéité à l'air par un constructeur de maisons individuelles ou de logements collectifs et relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique applicables aux bâtiments collectifs nouveaux et aux parties nouvelles de bâtiment collectif.
- Arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments.
- Arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments (**rectificatif**).
- Arrêté du 28 décembre 2012 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments autres que ceux concernés par l'article 2 du décret du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions.
- Arrêté du 28 décembre 2012 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments autres que ceux concernés par l'article 2 du décret du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions (**rectificatif**).

Arrêtés « méthode » de la RT 2012

- Arrêté du 30 avril 2013 portant approbation de la méthode de calcul Th-BCE 2012 prévue aux articles 4, 5 et 6 de l'arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments.
Arrêté du 30 avril 2013 et son annexe

Règles Th-Bat notifiées

Vu la directive 98/34/CE du 22 juin 1998 prévoyant une procédure d'information dans le domaine des normes et réglementations techniques:

- Date de notification : 27/01/2014
 - Numéro de Notification : 2014/52/F
 - Fin de la période de statu quo : 28/04/2014
 - Date de publication : 26/02/2015
- Les règles Th-U ont pour objet la détermination des caractéristiques thermiques utiles des éléments de construction, c'est à dire les caractéristiques représentatives du comportement de ces éléments (matériaux, produits, procédés) dans l'ouvrage. Les caractéristiques thermiques utiles servent comme données d'entrée au calcul des transferts de chaleur par transmission à travers l'enveloppe, notamment pour l'application des réglementations thermiques en vigueur.

Arrêté attestations de prise en compte de la réglementation thermique

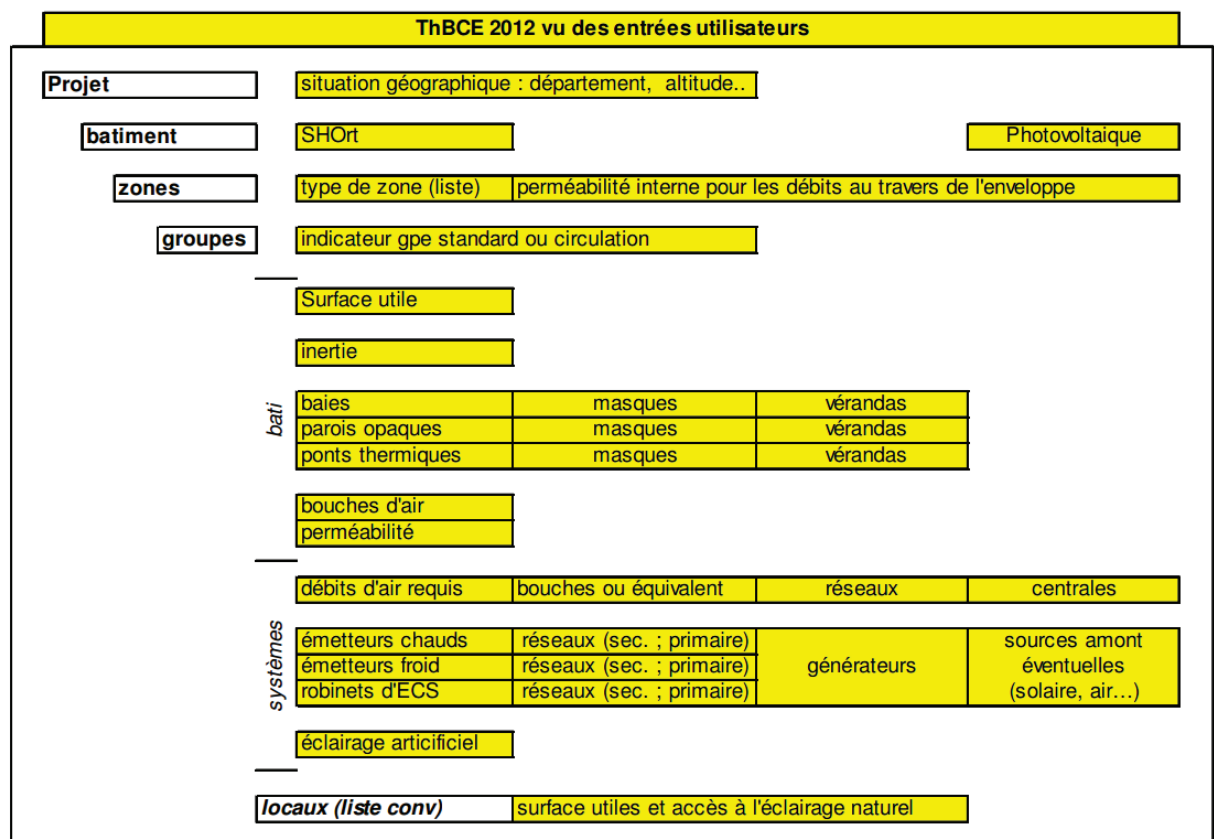
- Arrêté du 11 octobre 2011 relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments.

ANNEXE 7 : Méthode de calcul Th-BCE 2012

La méthode de calcul Th-B-C-E 2012 a pour objet le calcul réglementaire des coefficients Bbio, Cep et Tic. Elle n'a pas pour vocation de faire un calcul de consommation réelle compte tenu des conventions retenues.

Cette méthode de calcul utilise comme données d'entrée tous les éléments descriptifs du bâtiment et de ses équipements qui sont définis de façon opposable.

Le schéma global de structuration des données d'entrée de la méthode est le suivant :



Ces données d'entrée des éléments descriptifs du bâtiment et de ses équipements sont constituées de deux types de paramètres différents:

- Des paramètres dits intrinsèques qui correspondent aux caractéristiques propres du composant,
- Des paramètres dits d'intégration correspondants à la mise en œuvre dans le projet étudié.

Par exemple, le **coefficient U** d'une baie est un paramètre intrinsèque alors que son orientation est un paramètre d'intégration.

Les éléments apportés après la réception du bâtiment ainsi que les paramètres indépendants du bâtiment intervenant dans la méthode de calcul sont définis de façon conventionnelle.

Le **coefficient Bbio** exprimé en points caractérise l'efficacité énergétique du bâti. Il permet d'apprécier celui-ci par rapport aux besoins de chauffage, de refroidissement et de consommations futures d'éclairage artificiel. Il s'appuie sur la valorisation des éléments suivants:

- La conception architecturale du bâti (implantation, forme, aires et orientation des baies, accès à l'éclairage naturel des locaux ...),
- Les caractéristiques de l'enveloppe en termes d'isolation, de transmission solaire, de transmission lumineuse, d'ouverture des baies et d'étanchéité à l'air,
- Les caractéristiques d'inertie du bâti.

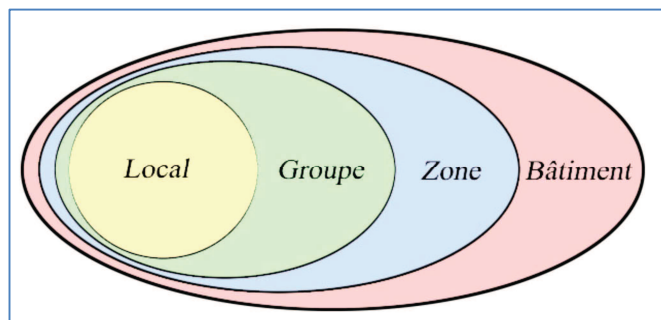
Le **coefficient Cep** exprimé en kWh/(m².SHONRT) d'énergie primaire représente les consommations d'énergie de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire, d'auxiliaires et d'éclairage des bâtiments. Ce coefficient Cep ajoute au coefficient Bbio l'impact des systèmes énergétiques suivants:

- Systèmes de chauffage et de refroidissement, y compris les auxiliaires,
- Systèmes d'eau chaude sanitaire y compris les auxiliaires,
- Auxiliaires de ventilation (l'impact des débits d'air étant pris en compte dans les consommations des systèmes de chauffage et de refroidissement).
- Systèmes d'éclairage,
- Systèmes de production locale d'énergie, y compris les auxiliaires.

Le **coefficient Tic** exprimé en °C est la température opérative (correspondant à la sensation de l'occupant) maximale horaire calculée en période d'occupation pour un jour chaud d'été conventionnel, associée à une séquence chaude représentative.

Un **bâtiment** est décrit dans cette méthode de calcul suivant quatre niveaux :

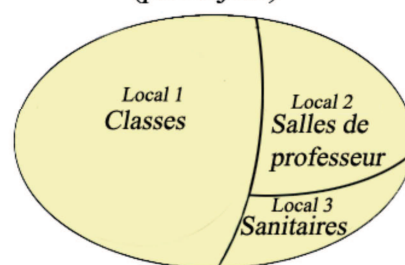
- 1) le niveau « Bâtiment »,
- 2) le niveau « Zone »,
- 3) le niveau « Groupe »,
- 4) le niveau « Local ».



La méthode Th-BCE prévoit ensuite différents **types de locaux** par usage de groupe.

Il est par exemple prévu des locaux «Salle des professeurs», «Enseignement informatique» et «Classes» pour l'usage «Enseignement Secondaire (Partie jour)».

Groupe = Enseignement Secondaire (partie jour)



Il est ensuite possible de décrire la répartition surfacique des locaux au sein d'un groupe grâce aux coefficients Ratels

L'ensemble des locaux par usage ainsi que les Ratels utilisés par défaut dans le calcul réglementaire sont présentés ci-dessus.

Tableau des Ratel par défaut (ratio surface utile du local/surface utile du groupe)

Usage du groupe	locaux spécifiques correspondant à l'usage du groupe		locaux associés					Total
			Circulation - accueil	Sanitaires collectifs-vestiaires	Douches collectives	Bureau standard	Salle de réunion	
Habitation	Logement	0.90	0.10					1.00
Bureaux	Bureau standard	0.60	0.267	0.033			0.10	1.00
Commerce	Magasin de vente (inf. à 30 m ²)	0.40	0.28	0.01	0.01			0.05
	Locaux de vente (sup à 30 m ²)	0.25						
Crèche-Garderie	Salle de jeux	0.30	0.15	0.10		0.15	0.10	1.00
	Salle de repos	0.20						
Enseignement primaire	Classes	0.55	0.10	0.05		0.10	0.05	1.00
	Salle de repos	0.15						
Enseignement secondaire (partie jour)	Classes	0.25	0.20	0.05		0.10	0.10	1.00
	Salle de conférence	0.15						
	Centre de documentation	0.05						
	Salle des professeurs	0.05						
Enseignement secondaire (partie nuit)	Chambre sans cuisine ni salle d'eau	0.60	0.20	0.10	0.10			1.00
	Classes	0.35						
Enseignement Université	Classes	0.35	0.20	0.05		0.10	0.05	1.00
	Salle de conférence	0.15						
	Centre de documentation	0.05						
EPAH - EPAHD	Chambre sans cuisine avec salle d'eau	0.50	0.20	0.10	0.10	0.10		1.00
	foyer	0.10						
Etablissement sportif (tout type)	Salle de sport	0.75	0.05	0.10	0.10			1.00
Hébergement occupation continue (Foyer JT)	Chambre sans cuisine avec salle d'eau	0.50	0.15	0.05	0.05	0.05	0.10	1.00
	foyer	0.10						
Hébergement résidence étudiante (Cité U)	Chambre sans cuisine avec salle d'eau	0.60	0.15	0.10	0.10	0.05		1.00
Etablissement de santé (partie jour)	Salle d'attente et consultation	0.25	0.25	0.05	0.05	0.20	0.15	1.00
	Aire de production	0.05						
Etablissement de santé (partie nuit)	Chambre sans cuisine avec salle d'eau	0.20	0.15	0.05	0.05	0.15		1.00
	Locaux soins et offices	0.20						
	Salle d'attente et consultation	0.15						
	Aire de production	0.05						
Hotel 0, 1* et 2* (partie jour)	Salle petits déjeuners	0.402	0.431	0.051		0.116		1.00
Hotel 3, 4* et 5* (partie jour)	Salle petits déjeuners	0.170	0.173	0.037		0.105	0.428	1.00
	Bar	0.087						
Hotel (partie nuit)	Chambre sans cuisine ni salle d'eau	0.728	0.233	0.006				0.032 1.00
Industrie - artisanat (tous horaires)	Aire de production	0.60	0.10	0.05	0.05	0.10		0.10 1.00
Restaurant (tous types)	Salle restauration	0.70						0.10 1.00
	Cuisines	0.20						
Tribunal - palais de justice	Salle d'audience correctionnelle	0.10	0.10	0.00		0.60		0.10 1.10
	Salle d'audience civil	0.10						
	Salle des pas perdus	0.10						
	Halte gardée	0.00						
Aerogare	Zone voyageur	0.42	0.179	0.105		0.143		1.00
	Commerce	0.109						
	Inspection filtrage	0.043						

Ces valeurs sont modifiables, via les logiciels d'application éditeurs, afin de faire correspondre les hypothèses du calcul réglementaire et la situation de son bâtiment.

La liste des usages définis dans les champs d'application de la RT2012 n'est pas exhaustive.

Certains usages de bâtiments ou de parties de bâtiment ne sont ainsi pas retranscrits explicitement dans la méthode Th-BCE mais doivent être rattachés à un **usage de groupe** RT ou à un type de local grâce au tableau suivant :

Destination	Usage de Groupe	Type de Local
Maison témoin	Maison individuelle	
Habitat de loisir occupé de manière saisonnière, gîte individuel	Maison individuelle	
Banques, Assurances	Bureaux	"Circulation Accueil" pour traiter l'espace commercial
Centre administratif, mairie,	Bureaux	
Bureaux/commerces avec guichets pouvant accueillir du public	Bureaux	"Circulation Accueil" pour traiter l'espace commercial
Bâtiment constitué d'un poste de garde	<i>Locaux chauffés à plus de 12°C :</i> Bureaux	
	<i>Autres locaux :</i> Hors RT 2012	
Call-center – Data center	<i>Partie bureaux :</i> Bureaux	
	<i>Partie process :</i> Hors RT 2012	
Casernes de pompiers, gendarmerie, commissariat	<i>Partie jour :</i> Bureaux	
	<i>Partie nuit :</i> Logement collectif d'habitation	
Logements de fonction dans un bâtiment autre que d'habitation	Logement collectif d'habitation	
Résidence service pour étudiant	<i>Avec cuisine privative ou kitchenette :</i> Bâtiment collectif d'habitation	
	<i>Sans cuisine privative :</i> Foyer jeunes travailleurs	
Foyer logement pour personnes âgées	<i>Avec cuisine privative ou kitchenette :</i> Bâtiment collectif d'habitation	
	<i>Sans cuisine privative :</i> EHPA et EHPAD	
Foyer logement pour personnes handicapés	<i>Avec cuisine privative ou kitchenette :</i> Bâtiment collectif d'habitation	
	<i>Sans cuisine privative :</i> Foyer jeunes travailleurs	

Salles communes (hors partie restauration) des foyers jeunes travailleurs et Cité U	Foyer de jeunes travailleurs	Considérer les salles communes comme des locaux d'accueil
Maison de retraite hors foyer logement	EHPA et EHPAD	
Concession automobile	Commerce	
Bar	Commerce	
Gare (espaces de vente)	Commerce	
Salle de jeux, casino	Commerce	
Aire de service	Commerce	
Cabinet médical, cabinet vétérinaire	Etablissement de santé (Partie jour)	
Instituts médico-éducatifs	<i>Sans hébergement :</i> Etablissement de santé (Partie jour)	
	<i>Avec hébergement :</i> Etablissement de santé (Partie jour et nuit)	
Foyer accueil médicalisés	Etablissement de santé : partie jour ou partie nuit	
Salle de restauration sans cuisines	Restaurant	Salle de restauration
Centre de sport, de fitness	Etablissement sportif municipal ou privé	
Stades (vestiaires, loges chauffées)	Etablissement sportif municipal ou privé	
Auberge de jeunesse	Hôtels	
Centres techniques (atelier, stockage, petite mécanique, locaux du personnel, entrepôts, quai de messagerie...)	<i>Locaux chauffés à plus de 12°C :</i> Industrie ou artisanat	
	<i>Autres locaux :</i> Hors RT 2012	
Ecole maternelle	Enseignement primaire	
Centre de formation des apprentis (CFA)	Enseignement secondaire (partie jour)	
Etablissement de placement éducatif	Enseignement secondaire : partie jour et partie nuit	
Bibliothèque universitaire	Bâtiment universitaire d'enseignement et de recherche	Local 5 « Centre de documentation »
Parc stationnement de bâtiment	<i>Si le parc est intégré dans un bâtiment dont l'usage est soumis à RT :</i> Exigences sur l'éclairage	
	<i>Si bâtiment est constitué uniquement d'un parc :</i> Hors RT 2012	

Cette méthode de calcul distingue les systèmes correspondant aux **usages** suivants:

- 1) Chauffage,

- 2) Refroidissement,
- 3) Ventilation,
- 4) ECS,
- 5) Eclairage,
- 6) Production d'énergie non liée aux systèmes précédents.

Hormis le dernier, les autres systèmes sont directement liés à la satisfaction du confort des occupants. Pour chacun des systèmes 1 à 5, distingue les trois niveaux suivants:

- 1) L'émission correspondant à la satisfaction du besoin de l'occupant: chaleur, froid, débits (soufflés et/ou extraits), eau chaude sanitaire, lumière artificielle,
- 2) La distribution correspondant aux réseaux alimentant les émetteurs,
- 3) La génération, correspondant à l'alimentation énergétique des réseaux de distribution.

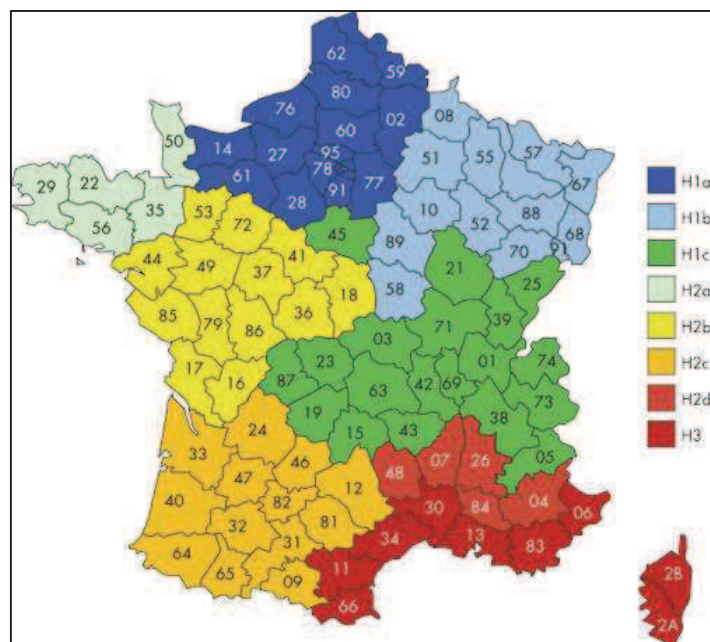
Du fait qu'un même générateur peut être commun à plusieurs bâtiments, il est nécessaire de prévoir un niveau correspondant, appelé projet.

En cohérence avec sa définition, tous les émetteurs 1 à 5 sont définis au niveau «Groupe».

Les variables climatiques prises en compte dans cette méthode de calcul sont les suivantes :

- Le rayonnement solaire : il permet de calculer les apports de chaleur pour le bâti, ainsi que l'efficacité des capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques spécifiques. De façon à permettre son calcul pour toute orientation et inclinaison et pour la prise en compte des effets de masques, il est fourni sous forme d'une composante directe et d'une composante diffuse,
- Le rayonnement lumineux : utilisé pour calculer l'éclairage naturel dans les locaux, il est décrit sous la même forme que le rayonnement solaire et à partir de celui-ci,
- Le rayonnement froid vers la voûte céleste,
- Les températures et humidité de l'air,
- La vitesse du vent pour une altitude de 10 m en zone ouverte,
- La température de l'eau froide du réseau.

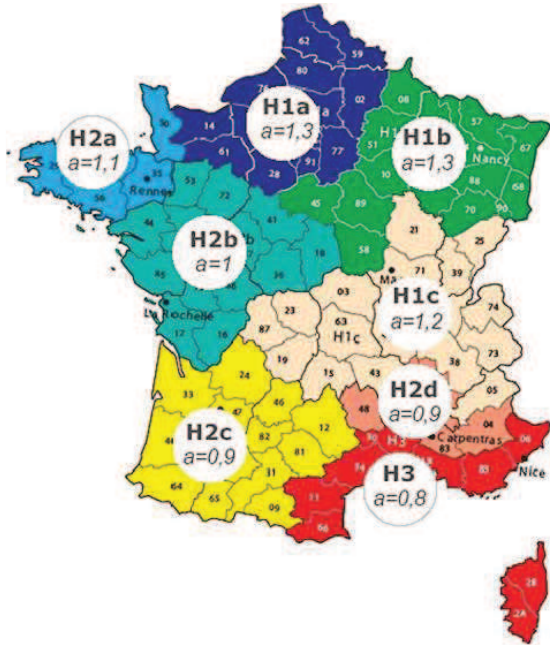
En matière de segmentation géographique, il a été retenu 8 zones climatiques dont les stations de référence sont précisées sur la figure ci-après, en cohérence avec les exigences réglementaires.



Calcul de la température de base:

En fonction du département il est affecté une température de base à chaque département selon le tableau suivant :

Zone Climatique	Température extérieure conventionnelle de base, θ_{eb} (°C)
H1a, H1b, H1c	- 9
H2a, H2b, H2c, H2d	- 6
H3	- 3



La température de base est constante pour toute la simulation. Elle fait également l'objet d'une correction d'altitude.

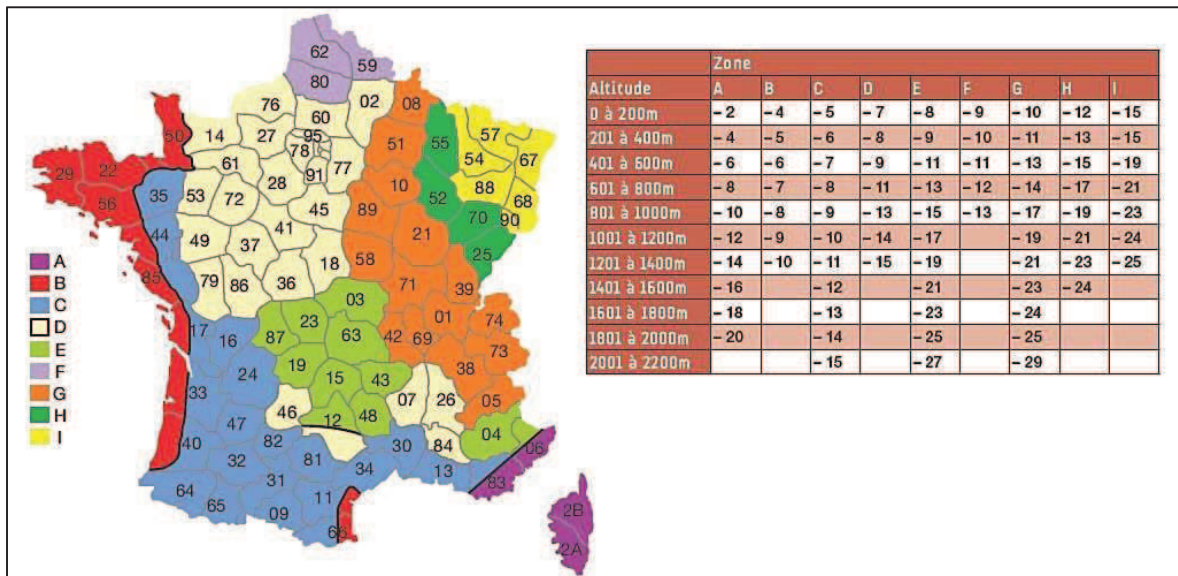
C Eex: Climat extérieur

La procédure décrite vise à attribuer à chaque pas de temps les données météorologiques relatives à chaque projet en fonction :

Valeurs des coefficients en fonction du département :

Département	Température de base $\theta_{base_ex_0}$
01, 02, 03, 05, 08, 10, 14, 15, 19, 21, 23, 25, 27, 28, 38, 39, 42, 43, 45, 51, 52, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 80, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95.	-9
04, 07, 09, 12, 16, 17, 18, 22, 24, 26, 29, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 40, 41, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 53, 56, 64, 65, 72, 79, 82, 81, 84, 85, 86.	-6
06, 11, 13, 2A, 2B, 30, 34, 66, 83	-3

Valeurs des coefficients en fonction et de l'altitude:



Une fois ces informations renseignées, la procédure permet d'attribuer à chaque pas de temps :

- Les données relatives au temps
- la température extérieure de l'air sec et son humidité,
- les données solaires (position du soleil, rayonnement direct normal et diffus horizontal)
- les données d'éclairement
- la donnée de rayonnement froid vers la voûte céleste,
- le poids d'eau,
- la vitesse du vent
- la direction du vent.

Le Ministère de la Construction tient les données climatiques par zone climatique à disposition.

Source d'information et images : <http://www.rt-batiment.fr/batiments-neufs/reglementation-thermique-2012/donnees-meteorologiques.html>

Pour en savoir plus :

Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement

www.territoires.gouv.fr/spip.php.article1754

Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie

www.developpement-durable.gouv.fr/Chapitre-I-La-reglementation.html

Autres sites utiles :

Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie : www.ademe.fr

**ANNEXE 8 : Code de la construction et de l'habitation:
Art. L 271-4 à 6, art. R 271-1 à 5.**

Code de la construction et de l'habitation

- **Partie législative**
 - **Livre II : Statut des constructeurs.**
 - **Titre VII : Protection de l'acquéreur immobilier.**
 - **Chapitre unique.**
 - **Section 2 : Dossier de diagnostic technique.**

Article L271-4

- Modifié par [Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 - art. 47 JORF 31 décembre 2006](#)

I. - En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.

Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :

1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;

2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;

3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du présent code ;

4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du présent code ;

5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;

6° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du présent code ;

7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;

8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique.

Les documents mentionnés aux 1°, 4° et 7° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

Le document mentionné au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1.

Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, le document mentionné au 1° porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et les documents mentionnés au 3°, 4° et 7° sur la partie privative du lot.

II. - En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du document mentionné au 5° du I, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Liens relatifs à cet article :

Cite:

[Loi 65-557 1965-07-10](#)

[Code de la santé publique - art. L1334-5 \(M\)](#)

[Code de la construction et de l'habitation. - art. L133-6 \(M\)](#)

[Code de la construction et de l'habitation. - art. L134-1 \(M\)](#)

[Code de la construction et de l'habitation. - art. L134-6 \(M\)](#)

[Code de la construction et de l'habitation. - art. L134-7 \(M\)](#)

[Code de la construction et de l'habitation. - art. L261-1 \(M\)](#)

Cité par:

[Décret n°2006-44 du 9 janvier 2006 - art. 2 \(Ab\)](#)

[Arrêté du 7 septembre 2009, v. init.](#)

[DÉCRET n°2015-652 du 10 juin 2015 - art. R822-27, v. init.](#)

[Code de l'environnement - art. L125-5 \(V\)](#)

[Code de l'urbanisme - art. R213-7 \(V\)](#)

[Code de l'éducation - art. R822-27 \(V\)](#)

[Code de la construction et de l'habitation. - art. L133-9 \(V\)](#)

[Code de la construction et de l'habitation. - art. L134-3 \(V\)](#)

[Code de la construction et de l'habitation. - art. L271-5 \(M\)](#)

[Code de la construction et de l'habitation. - art. L271-6 \(V\)](#)

[Code de la construction et de l'habitation. - art. L721-2 \(M\)](#)

[Code de la construction et de l'habitation. - art. R* 262-14 \(V\)](#)

[Code de la construction et de l'habitation. - art. R134-4-3 \(V\)](#)

[Code de la construction et de l'habitation. - art. R271-4 \(V\)](#)

[Code de la construction et de l'habitation. - art. R271-5 \(V\)](#)

[Code de la santé publique - art. L1331-11-1 \(VD\)](#)

[Code de la santé publique - art. L1334-13 \(V\)](#)

[Code de la santé publique - art. L1334-6 \(V\)](#)

Codifié par: [Décret 78-621 1978-05-31 JORF 8 JUIN 1978](#)

[Code de la construction et de l'habitation](#)

- [Partie législative](#)
 - [Livre II : Statut des constructeurs.](#)
 - [Titre VII : Protection de l'acquéreur immobilier.](#)
 - [Chapitre unique.](#)

Section 2 : Dossier de diagnostic technique.

Article L271-4

- Modifié par [Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 - art. 47 JORF 31 décembre 2006](#)

I. - En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.

Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :

- 1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;
- 2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;
- 3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du présent code ;
- 4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du présent code ;
- 5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
- 6° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du présent code ;
- 7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;
- 8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique.

Les documents mentionnés aux 1°, 4° et 7° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

Le document mentionné au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1.

Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, le document mentionné au 1° porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et les documents mentionnés au 3°, 4° et 7° sur la partie privative du lot.

II. - En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du document mentionné au 5° du I, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

Article L271-5

- Modifié par [Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 - art. 47 JORF 31 décembre 2006](#)

La durée de validité des documents prévus aux 1° à 4°, 6°, 7° et 8° du I de l'article L. 271-4 est fixée par décret en fonction de la nature du constat, de l'état ou du diagnostic.

Si l'un de ces documents produits lors de la signature de la promesse de vente n'est plus en cours de validité à la date de la signature de l'acte authentique de vente, il est remplacé par un nouveau document pour être annexé à l'acte authentique de vente.

Si le constat mentionné au 1° établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation, le constat initial étant joint au dossier de diagnostic technique.

Si, après la promesse de vente, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble est inscrite dans une des zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement ou l'arrêté préfectoral prévu au III du même article fait l'objet d'une mise à jour, le dossier de diagnostic technique est complété lors de la signature de l'acte authentique de vente par un état des risques naturels et technologiques ou par la mise à jour de l'état existant.

Article L271-6

- Modifié par [Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 79 \(V\) JORF 16 juillet 2006](#)

Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article.

Source de l'information : <http://www.legifrance.gouv.fr>

ANNEXE 9 : Exemple de démarche administrative de plan cadastral, d'Amélie-les-Bains-Palalda et de Arles sur Tech.


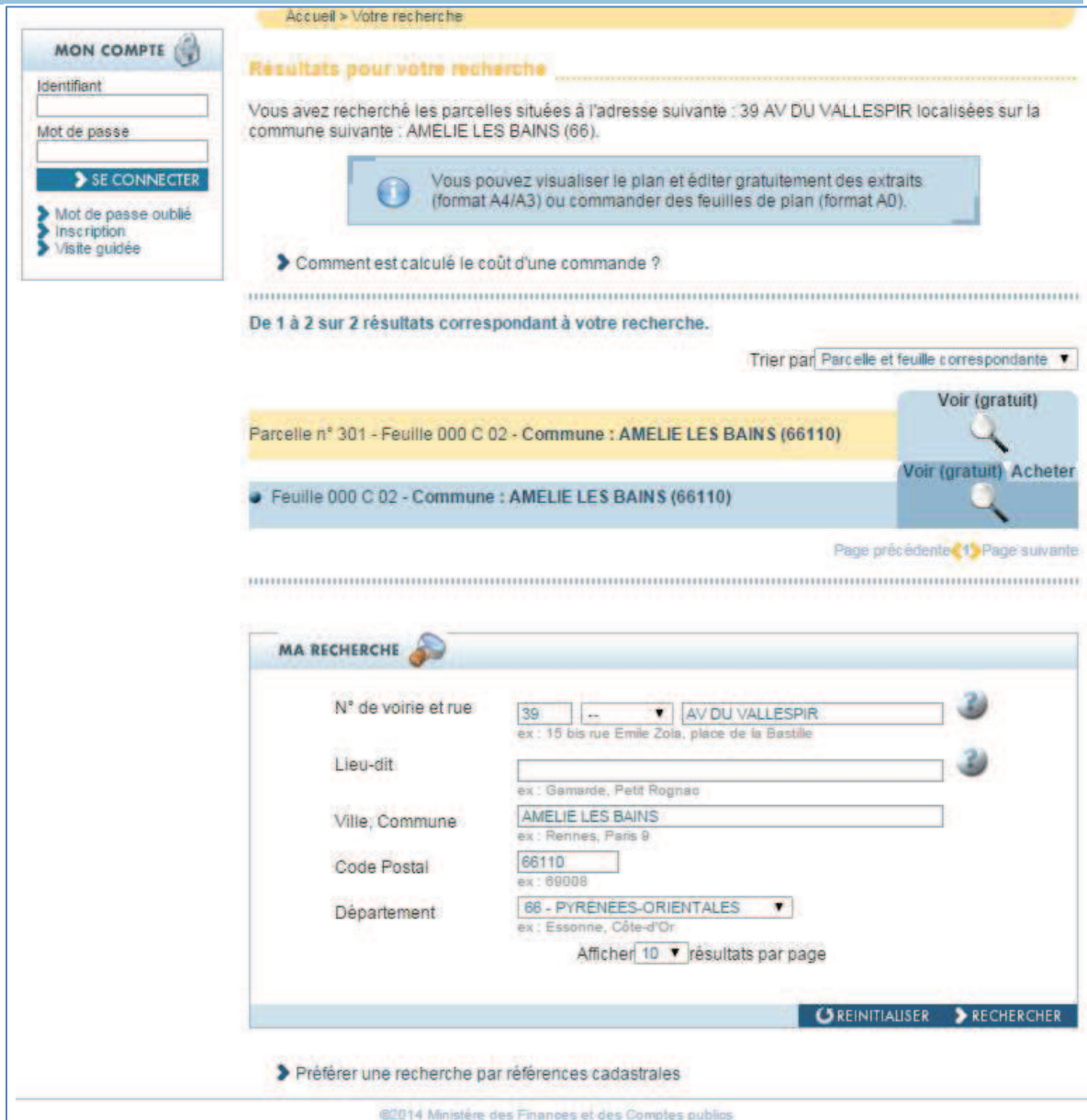
 On peut saisir le nom ou le code postal de la commune :
Exemple : **Amélie-les-Bains-Palalda (66)**

Figure A9.1 : Consultation du plan cadastral

Bienvenue sur le service de consultation du plan cadastral.

Le plan cadastral français disponible en ligne est composé de 597681 feuilles de plan aux formats image ou vecteur.

Ce service vous permet de rechercher, consulter et commander ces feuilles de plan.



The screenshot displays the 'cadastre.gouv.fr' website interface. At the top left is a 'MON COMPTE' section with fields for 'Identifiant' and 'Mot de passe', and a 'SE CONNECTER' button. Below it are links for 'Mot de passe oublié', 'Inscription', and 'Visite guidée'. The main content area shows search results for '39 AV DU VALLESPİR' in 'AMELIE LES BAINS (66)'. A message states: 'Vous avez recherché les parcelles situées à l'adresse suivante : 39 AV DU VALLESPİR localisées sur la commune suivante : AMELIE LES BAINS (66)'. A blue box offers to view or edit the plan for free (format A4/A3) or order sheets (format A0). Below this is a link 'Comment est calculé le coût d'une commande ?'. The results section shows 'De 1 à 2 sur 2 résultats correspondant à votre recherche.' and a 'Trier par' dropdown set to 'Parcelle et feuille correspondante'. Two results are listed: 'Parcelle n° 301 - Feuille 000 C 02 - Commune : AMELIE LES BAINS (66110)' and 'Feuille 000 C 02 - Commune : AMELIE LES BAINS (66110)'. Each result has 'Voir (gratuit)' and 'Acheter' buttons. At the bottom is a 'MA RECHERCHE' section with input fields for 'N° de voirie et rue' (39 AV DU VALLESPİR), 'Lieu-dit', 'Ville, Commune' (AMELIE LES BAINS), 'Code Postal' (66110), and 'Département' (66 - PYRÉNÉES-ORIENTALES). There are 'REINITIALISER' and 'RECHERCHER' buttons at the bottom right. The footer includes '©2014 Ministère des Finances et des Comptes publics'.

Parcelle n° 301 - Feuille 000 C 02 - Commune : AMELIE LES BAINS (66110)

Feuille 000 C 02 - Commune : AMELIE LES BAINS (66110)

Figure A9.4 : Consultation du plan cadastral

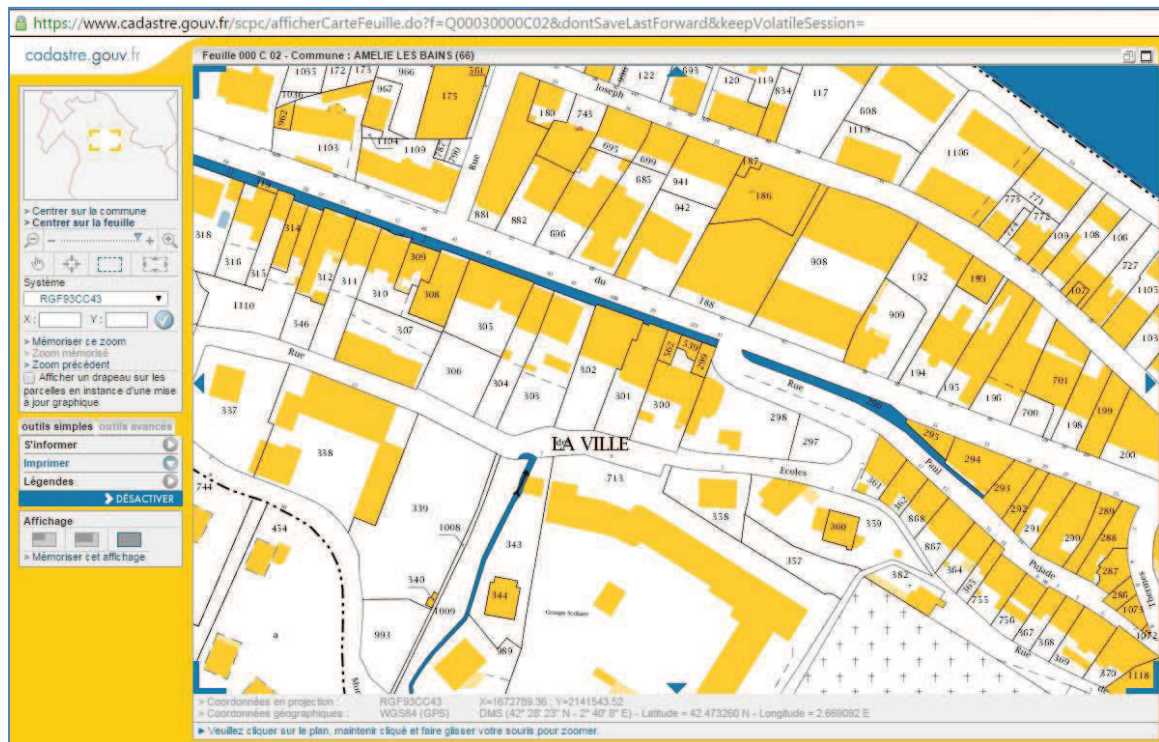
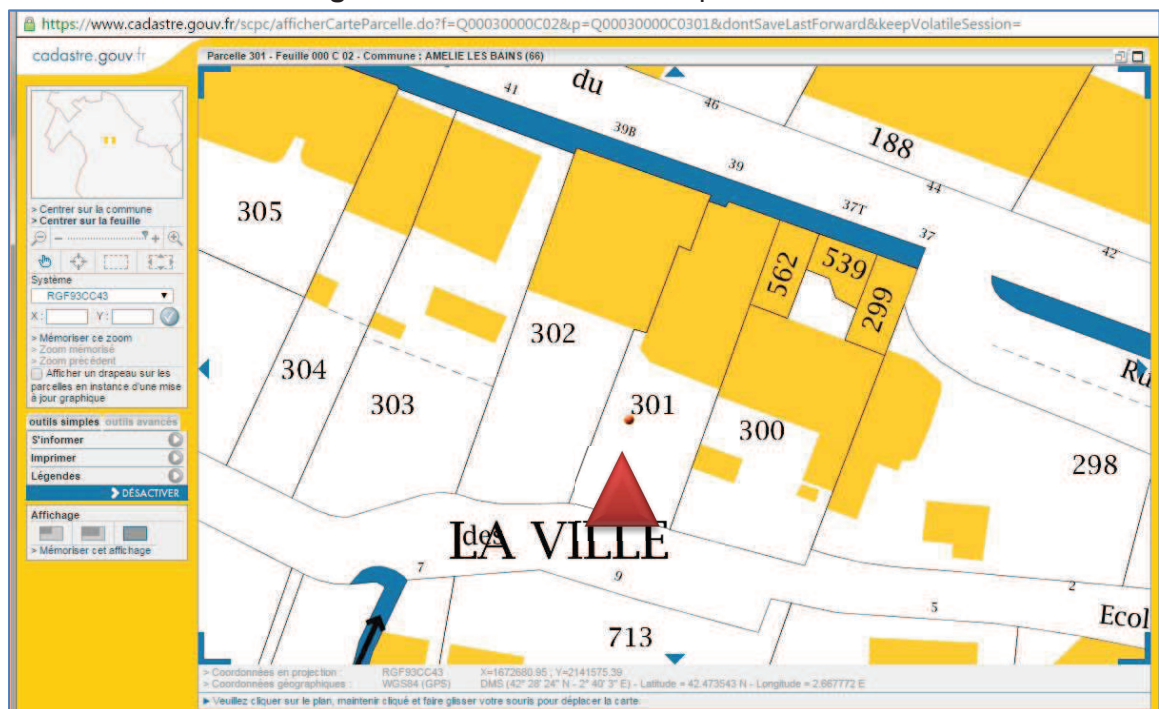


Figure A9.5 : Consultation du plan cadastral



Géoportail: Le portail des territoires et des citoyens. → www.geoportail.gouv.fr

- Catalogue de données :**
- Vue aérienne
 - Carte
 - Parcelles cadastrales
 - Routes
 - Carte topographique

Exemple Amélie les bains :
Source des images :
<http://www.siglr.org/geoportail/cartotheque.html>

Figure A9.6 : Consultation dans le géoportail

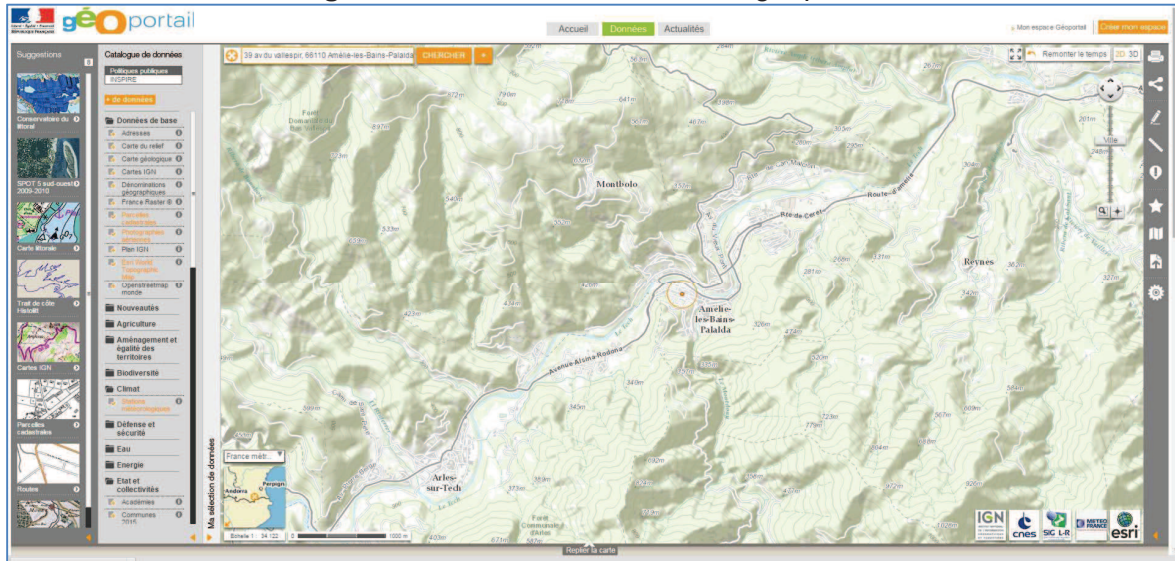


Figure A9.7 : Consultation dans le géoportail

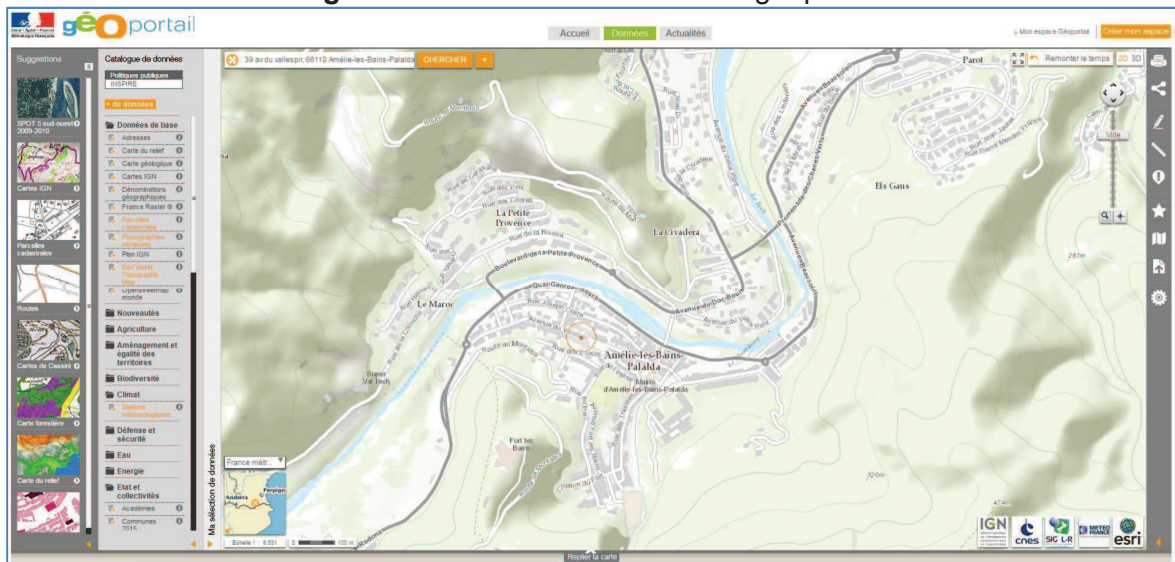


Figure A9.8 : Consultation dans le géoportail

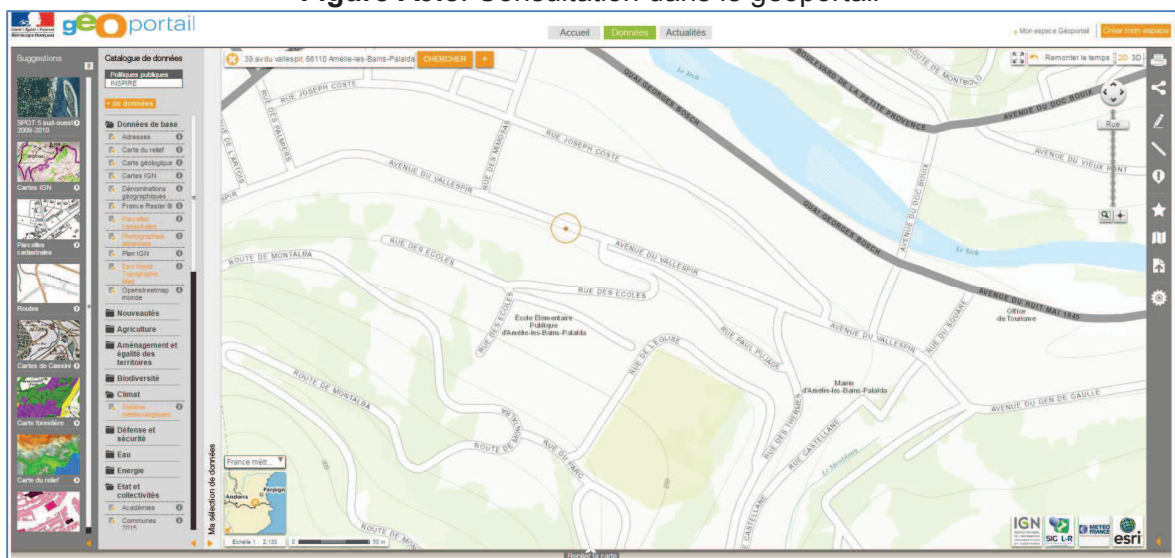


Figure A9.9 : Consultation dans le géoportail

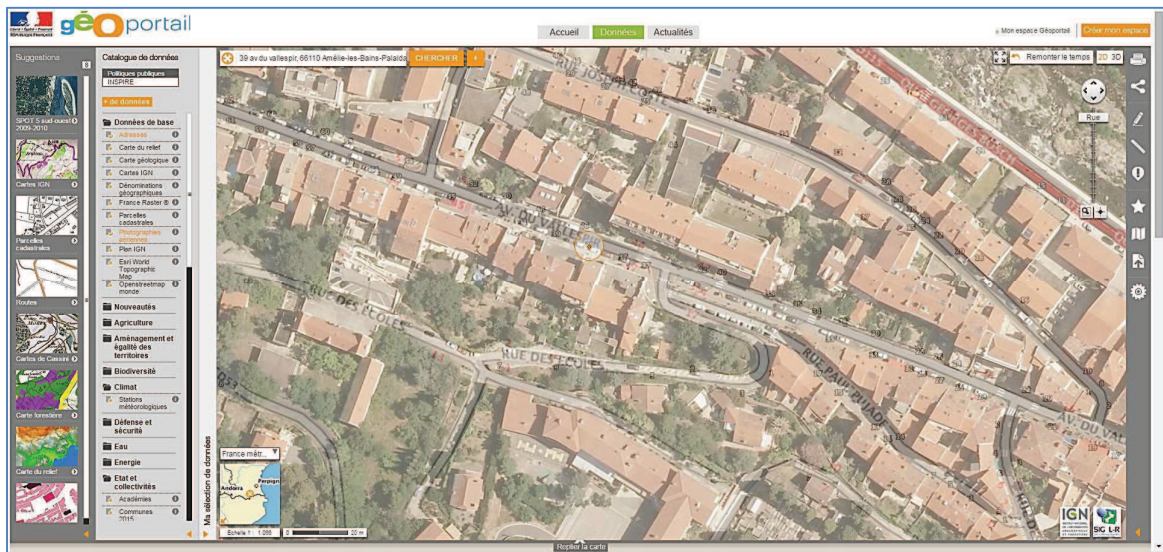


Figure A9.10 : Consultation dans le géoportail

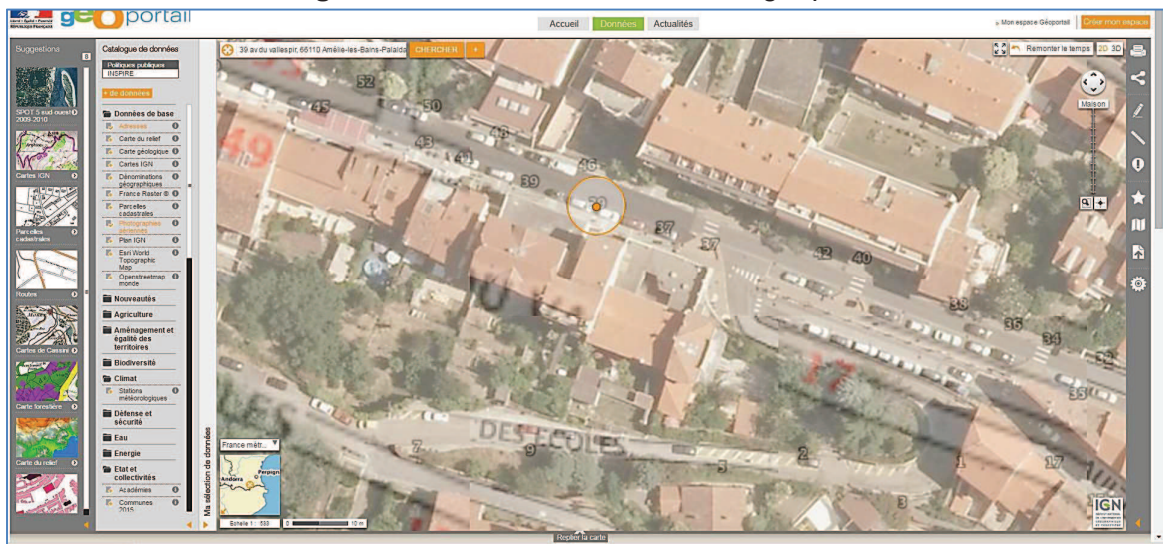


Figure A9.11 : Consultation dans le géoportail



Figure A9.12 : Consultation dans le géoportail



Figure A9.13 : Consultation dans le géoportail

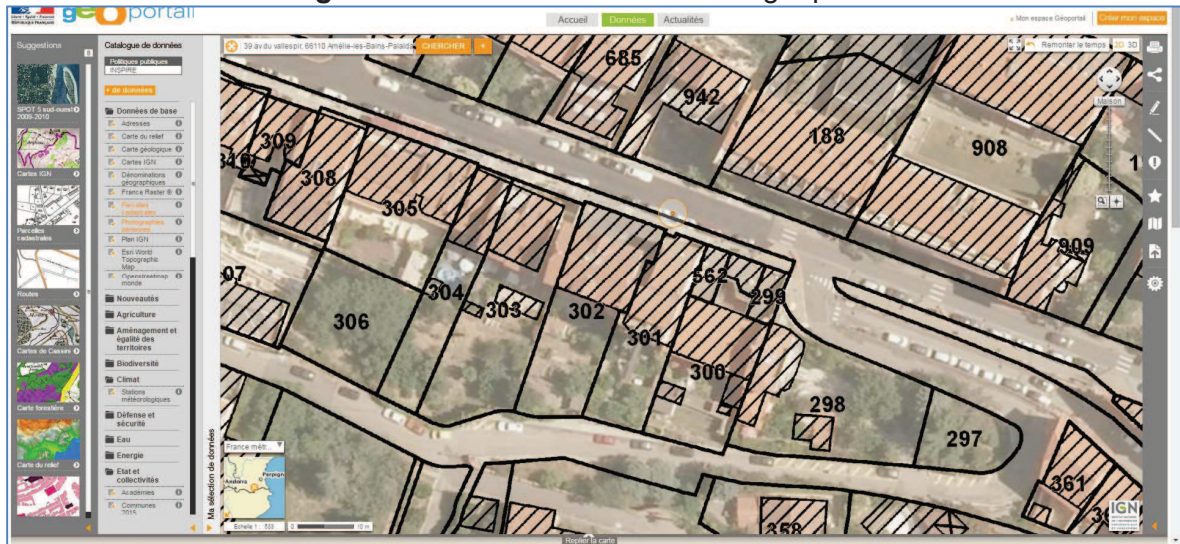
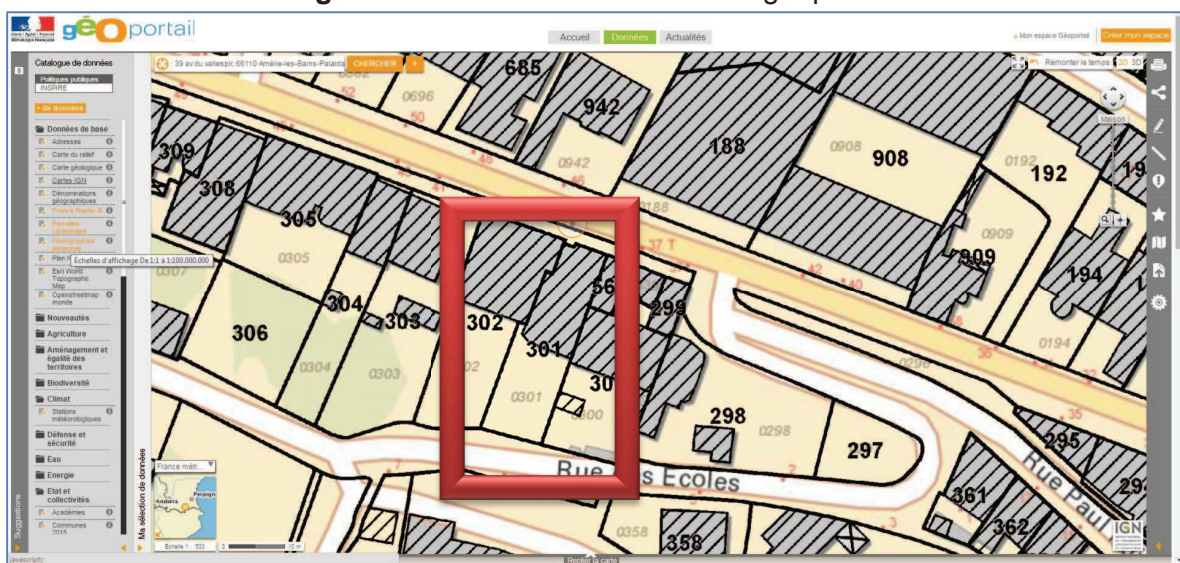


Figure A9.14 : Consultation dans le géoportail



Exemple cadastre : Arles sur Tech

Figure A9.15 : Consultation du plan cadastral

The screenshot shows the 'cadastre.gouv.fr' website interface. At the top, there are navigation links: CONTACTS, AIDE, BON A SAVOIR, CONDITIONS D'UTILISATION, and IMPOTS.GOUV.FR. The main header is 'VOTRE RECHERCHE' with sub-links: RECHERCHE, VOTRE COMPTE, VOS COMMANDES, VOTRE PANIER, and VOTRE SERVICE WMS. A '0 article' notification is visible in the top right.

The main content area is titled 'Résultats pour votre recherche'. It states: 'Vous avez recherché les parcelles situées à l'adresse suivante : 32 BARRI D AVALL localisées sur la commune suivante : ARLES SUR TECH (66)'. A blue box contains the text: 'Vous pouvez visualiser le plan et éditer gratuitement des extraits (format A4/A3) ou commander des feuilles de plan (format A0)'. Below this, there is a link: 'Comment est calculé le coût d'une commande ?'.

The search results are listed as 'De 1 à 2 sur 2 résultats correspondant à votre recherche.' The results are: 'Parcelle n° 616 - Feuille 000 D 01 - Commune : ARLES SUR TECH (66150)' and 'Feuille 000 D 01 - Commune : ARLES SUR TECH (66150)'. Each result has a 'Voir (gratuit)' button and an 'Acheter' button.

At the bottom, there is a search form titled 'MA RECHERCHE' with the following fields: 'N° de voirie et rue' (32, BARRI D AVALL), 'Lieu-dit' (empty), 'Ville, Commune' (ARLES SUR TECH), 'Code Postal' (66150), and 'Département' (66 - PYRÉNEES-ORIENTALES). There is also a 'Afficher 10 résultats par page' option and buttons for 'REINITIALISER' and 'RECHERCHER'.

Parcelle n° 616 - Feuille 000 D 01 - **Commune : ARLES SUR TECH (66150)**

Feuille 000 D 01 - **Commune : ARLES SUR TECH (66150)**

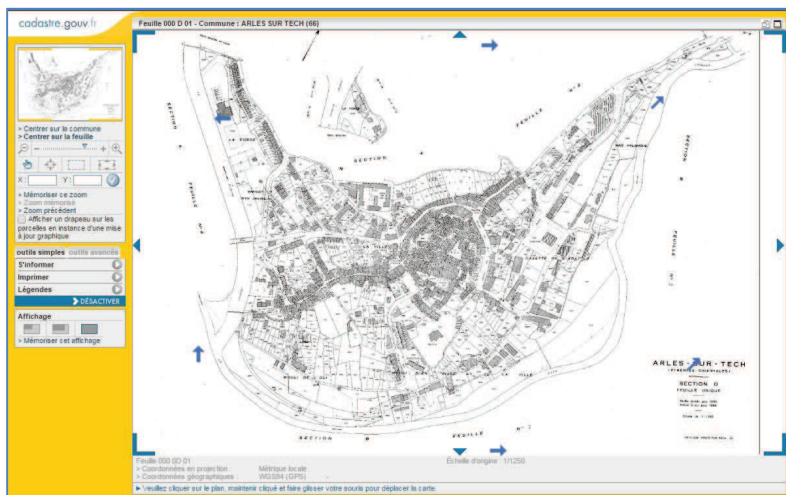


Figure A9.15 :
Consultation du plan cadastral

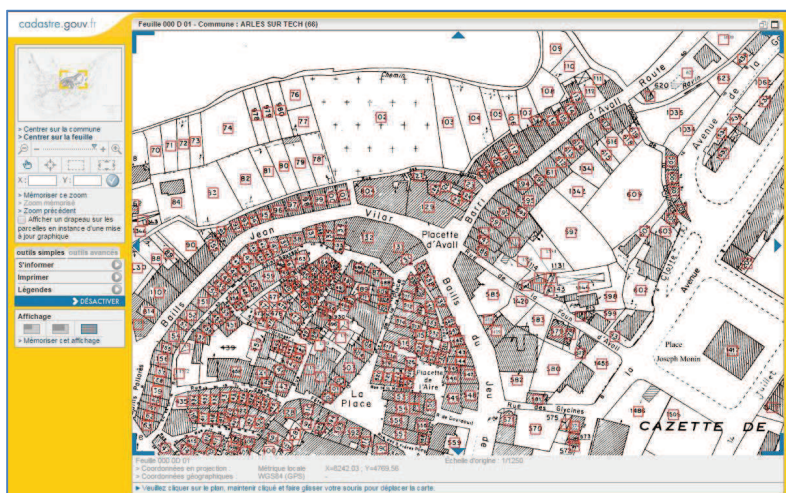
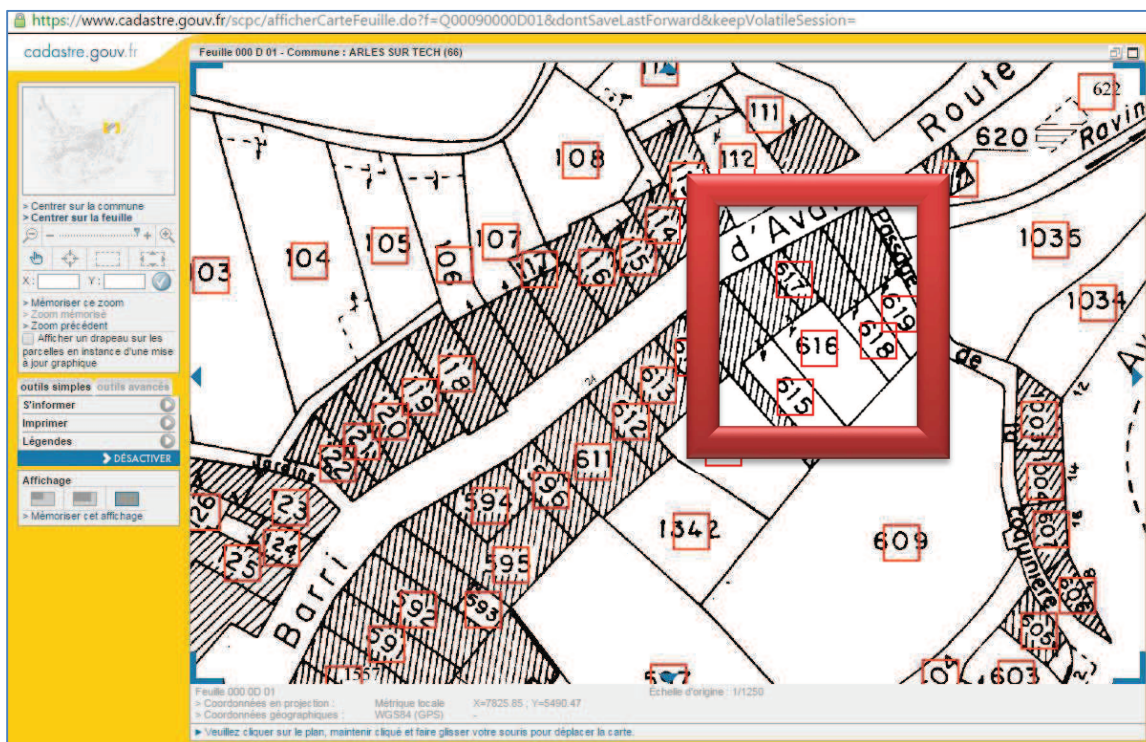


Figure A9.16 :
Consultation du plan cadastral

Figure A9.17 : Consultation du plan cadastral



ANNEXE 10 : Définition, schéma de fonctionnement et évolution de conférences et de traités (COP21)

Loin de se limiter à un système de management environnemental, l'Agenda 21 est un **programme politique**, impulsé par le premier élu, et qui vise le développement durable du territoire. Il décline sur le territoire les objectifs de développement durable issus du Sommet de la Terre de Rio.

On peut d'ailleurs constater que les maires qui délèguent l'Agenda 21 à la seule compétence environnementale peinent à intéresser les citoyens à leur démarche. C'est quand l'environnement se nourrit de solidarité, d'efficacité économique, de coopération qu'il s'humanise, prend corps et suscite l'adhésion et l'action.

La démarche Agenda 21 est fondée sur un **diagnostic concerté** et permet de concevoir un **projet stratégique**, traduit par un **plan d'actions périodiquement évalué et renforcé**. Son succès repose sur la mobilisation des acteurs, du diagnostic à l'élaboration du plan d'actions et à la mise en œuvre d'initiatives très concrètes.

Ce processus engage donc les acteurs d'un territoire à se projeter dans l'avenir à identifier les défis et à définir les grandes orientations de progrès.



Figure A10.1:

Les étapes de l'Agenda 21

Source : <http://www.agenda21france.org>

A travers la méthode Agenda 21, le développement durable sonne le glas d'une culture technocratique et d'un pouvoir hiérarchisé et repose sur un partage des savoirs, des pouvoirs et des responsabilités. Il introduit un renouveau des modes de décision d'action et d'évaluation publiques, un changement de posture du monde politique vis-à-vis de la population et des acteurs socio-économiques, forces vives du territoire.

Il favorise l'avènement d'une nouvelle culture territoriale et citoyenne et renouvelle les modes de construction de la décision.

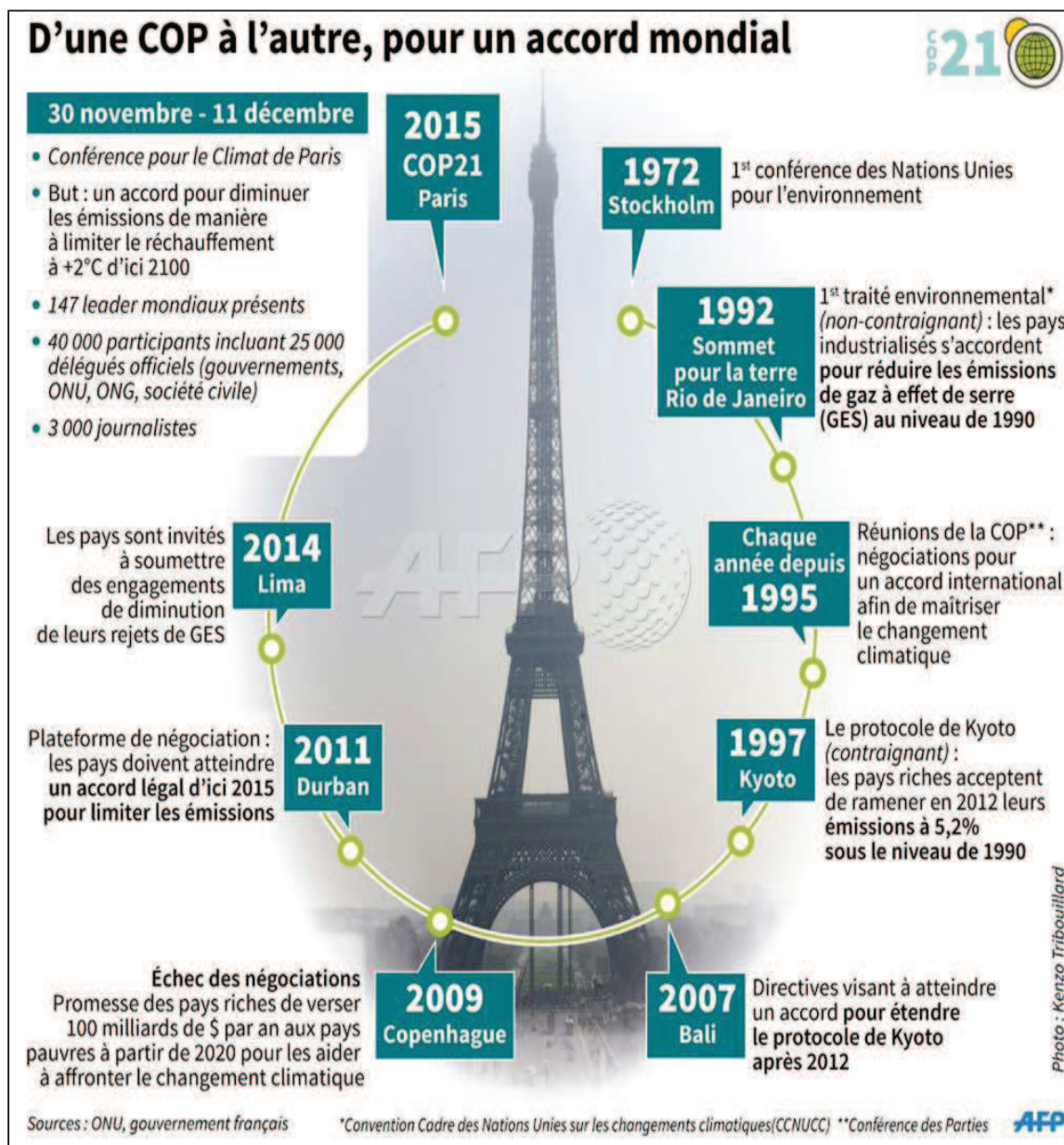
L'Agenda 21 vise enfin l'amélioration des politiques publiques locales. Il constitue en effet un exercice de mise en cohérence des différentes compétences et obligations de la

collectivité. Il est également un bon outil de communication et de gestion économe des ressources financières de la collectivité.

Il permet également à la collectivité d'améliorer ses politiques et la situation de son territoire au regard du développement durable, en les analysant au filtre des finalités du cadre de référence puis en intégrant celles-ci dans son fonctionnement, ses politiques et ses projets.

Schéma de l'évolution de conférences et de traités (COP21)

Figure A10.2: Schéma de l'évolution de conférences et de traités (COP21)



Source Image : <https://twitter.com/afpr/status/670854968870486016>

ANNEXE 11 : Titres, diplômes et certificats professionnelles

- Les diplômes des ministères de l'Éducation nationale et de l'Enseignement supérieur
- Les titres du ministère du Travail
- Les certificats de qualification professionnelle
- Le certificat de maîtrise professionnelle

1. LES DIPLÔMES DES MINISTÈRE DE L'ÉDUCATION NATIONALE ET DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR.

Il y a près de 70 diplômes de l'Éducation Nationale et de l'enseignement supérieur qui concernent le Bâtiment.

- **Niveau V : CAP**
- **Niveau IV : BP, Bac Pro, Bac STIDD**
- **Niveau III et II : BTS, DUT, Licence professionnelle**
- **Niveau I : Master, titre d'ingénieur**

Ces diplômes peuvent s'acquérir de différentes façons :

- en formation initiale, dans le cadre de cursus scolaire et universitaire ou par l'apprentissage,
- en formation continue, dans le cadre de contrats de professionnalisation, du plan de formation de l'entreprise ou d'un CIF (congé individuel de formation).

Ils peuvent également s'acquérir grâce à l'expérience professionnelle et font alors l'objet d'une VAE (validation des acquis de l'expérience)

La liste des diplômes du ministère de l'Éducation nationale et du ministère de l'enseignement supérieur

NIVEAU V

CAP

Accessible après la 3ème, ce diplôme professionnel couronne 2 ans de formation dans un lycée professionnel sous statut scolaire ou dans un CFA, comme apprenti. Très spécialisé, le CAP prépare à un métier précis, même s'il comprend encore des matières générales. Sa finalité première est l'insertion professionnelle.

CAP Carreleur mosaïste
CAP Charpentier bois
CAP Conducteur d'engins : travaux publics et carrières
CAP Constructeur bois
CAP Constructeur d'ouvrages du bâtiment en aluminium, verre et matériaux de synthèse
CAP Constructeur en béton armé
CAP Couvreur
CAP Étancheur du bâtiment et des travaux publics
CAP Froid et climatisation
CAP Installateur sanitaire
CAP Installateur thermique
CAP Maçon CAP Maintenance de bâtiments de collectivités
CAP Menuisier fabricant de menuiserie, mobilier et agencement
CAP Menuisier installateur
CAP Monteur en isolation thermique et acoustique
CAP Peintre-applicateur de revêtements

CAP Plâtrier – plaquiste
 CAP Préparation et réalisation d'ouvrages électriques
 CAP Serrurier métallier
 CAP Solier-moquettiste
 CAP Staffeur ornemaniste
 CAP Tailleur de pierre-marbrier du bâtiment et de la décoration

MC (Mention complémentaire)

Accessible après certains CAP, la MC se prépare en 1 an par la voie scolaire dans les lycées professionnels, par apprentissage ou par la formation continue.

MC Maintenance en équipement thermique individuel
 MC Parqueteur
 MC Plaquiste
 MC Soudage
 MC Technicien ascensoriste
 MC Zinguerie

NIVEAU IV

BP

Accessible en 2 ans après un CAP, le BP se prépare en apprentissage ou en formation continue. Il permet d'élever son niveau de qualification en approfondissant les techniques professionnelles et les connaissances en gestion.

BP Carrelage mosaïque
 BP Charpentier
 BP Conducteur d'engins de chantier de travaux publics
 BP Construction d'ouvrages du bâtiment en aluminium, verre et matériaux de synthèse
 BP Couvreur
 BP Equipements sanitaires
 BP Etanchéité du bâtiment et des travaux publics
 BP Installations et équipements électriques
 BP Maçon
 BP Menuisier
 BP Métiers de la pierre
 BP Métiers de la piscine
 BP Monteur dépanneur en froid et climatisation
 BP Monteur en installations de génie climatique
 BP Peinture revêtements
 BP Plâtrerie et plaque
 BP Serrurerie-métallerie
 BP Tailleur de pierre des monuments historiques

BAC PRO

Accessible après la 3ème en lycée professionnel ou en apprentissage, le bac pro (3 ans) prépare à l'insertion directe dans la vie active en tant qu'ouvrier hautement qualifié ou technicien. Il peut également être préparé en 2 ans après un CAP. Une poursuite d'étude en BTS est envisageable.

À noter : Le BEP est désormais inclus dans la formation en tant que certification intermédiaire pour la voie scolaire.

Bac pro Aménagement et finition du bâtiment
 Bac pro Électrotechnique, énergie, équipements communicants
 Bac pro Interventions sur le patrimoine bâti
 Bac pro Technicien constructeur bois
 Bac pro Ouvrages du bâtiment : aluminium, verre et matériaux de synthèse
 Bac pro Ouvrages du bâtiment : métallerie
 Bac pro Technicien menuisier-agenceur
 Bac pro Agencement de l'espace architectural
 Bac pro Technicien de maintenance des systèmes énergétiques et climatiques
 Bac pro Technicien d'études du bâtiment (option A : études et économie, option B : assistant en architecture)
 Bac pro Technicien du bâtiment : organisation et réalisation du gros œuvre
 Bac pro Technicien en froid et conditionnement d'air
 Bac pro Technicien en installation des systèmes énergétiques et climatiques

BAC TECHNO

Accessible après la 3ème, cette filière allie disciplines générales et technologiques (études théoriques et applications concrètes). Elle est particulièrement indiquée pour les élèves qui souhaitent ensuite poursuivre en BTS - DUT.

Bac techno STI DD (sciences et technologies de l'industrie et du développement durable)

MC

Accessible après certains BP, Bac Pro, la MC se prépare en 1 an par la voie scolaire ou par l'apprentissage.

MC Peinture décoration

NIVEAU III

BTS/ DUT

Ces diplômes forment des spécialistes dans un sous-secteur donné, capables d'occuper des postes de collaborateur d'ingénieur, (sous-)chef de chantier ou de (aide-) conducteur de travaux. Il se prépare en 2 ans après le bac (général ou technologique). La sélection se fait sur dossier. Accès de droit pour les titulaires d'un bac techno (prioritaires, notamment en BTS) ou d'un bac pro de la même spécialité avec mention « bien » ou « très bien ». Le BTS peut se préparer sous statut scolaire ou en apprentissage. Poursuite d'étude possible en licence pro notamment.

BTS Agencement de l'environnement architectural
 BTS Aménagement finition
 BTS Bâtiment
 BTS Charpente-couverture
 BTS Constructions métalliques
 BTS Domotique
 BTS Electrotechnique
 BTS Enveloppe du bâtiment : façades étanchéité
 BTS Etudes et économie de la construction
 BTS Fluides, énergies, environnements (option A génie sanitaire et thermique, option B génie climatique, option C génie frigorifique, option D maintenance et gestion des systèmes fluidiques et énergétiques)
 BTS Systèmes constructifs bois et habitat
 DUT Génie civil
 DUT Génie thermique et énergie

NIVEAU II**LICENCES PRO** orientées vers le bâtiment

Accessible sur dossier et entretien avec un bac +2 de la branche, une trentaine de licences pro est consacrée au BTP et génie civil. Les plus nombreuses concernent l'encadrement de chantier, le management et la conduite de projets dans le bâtiment ou les travaux publics.

Pour une liste complète, voir www.onisep.fr

NIVEAU I**DIPLÔME D'INGENIEUR** spécialité ou option Bâtiment / Génie Civil et **MASTER PRO** option génie civil et construction

Pour une liste complète, voir www.onisep.fr

2. LES TITRES DU MINISTÈRE DU TRAVAIL

Il existe près de 75 titres du ministère du Travail. Ces derniers concernent principalement les niveaux V et IV.

Ils sont en général délivrés après une formation de base dispensée principalement dans les centres AFPA, dans le cadre de contrat de professionnalisation ou sous statut de stagiaire de la formation professionnelle.

Ils peuvent également faire l'objet d'une validation des acquis de l'expérience.

Les diplômes de l'Éducation nationale ou les titres du ministère du Travail sont créés dans le cadre de Commissions Professionnelles Consultatives auxquelles participent des représentants de la Fédération Française du Bâtiment.

Ils sont régulièrement mis à jour afin de tenir compte de l'évolution des métiers et des exigences des entreprises.

Les professionnels participent également aux jurys d'examens.

La liste des titres du Ministère du Travail**NIVEAU V**

- TP Agent d'entretien du bâtiment
- TP Agent de maintenance en chauffage
- TP Agent de maintenance et d'exploitation en conditionnement d'air
- TP Carreleur
- TP Charpentier bois
- TP Monteur en construction bois
- TP Conducteur de bouteur, chargeuse
- TP Conducteur de pelle hydraulique, chargeuse-pelleteuse
- TP Conducteur de grues à tour
- TP Conducteur de grue mobile
- TP Couvreur zingueur
- TP Coffreur bancheur option Bâtiment
- TP Dessinateur en construction métallique
- TP Electricien d'équipement
- TP Façadier peintre
- TP Ferronnier
- TP Finisseur vernisseur bois

TP Installateur antenniste
 TP Installateur en thermique et sanitaire
 TP Installateur chauffage, climatisation et sanitaire en énergie renouvelable
 TP Maçon
 TP Maçon du bâti ancien
 TP Menuisier d'agencement
 TP Menuisier de fabrication bâtiment et ameublement
 TP Monteur dépanneur frigoriste
 TP Monteur dépanneur en climatisation
 TP Monteur levageur
 TP Menuisier aluminium
 TP Métallier
 TP Plâtrier
 TP Plaquiste
 TP Peintre en bâtiment
 TP Peintre en décors
 TP Poseur, installateur de menuiseries, fermetures équipements
 TP Poseur de menuiserie et aménagement intérieurs
 TP Solier moquettiste
 TP Tailleur de pierre

NIVEAU IV

TP Adjoint technique études et chantier
 TP Agent de maîtrise fabrication bois bâtiment ameublement
 TP Assistant chef de chantier gros œuvre
 TP Aide appareilleur
 TP Assistant de chargé d'affaires en électricité
 TP Chef d'équipe poseur de menuiseries et d'aménagements intérieurs
 TP Chef d'équipe montage de maison à ossature bois et pose de charpente
 TP Chef d'équipe gros œuvre
 TP Chef d'équipe Aménagement finitions
 TP Technicien de bureau d'études en électricité
 TP Technicien de construction et de maintenance des piscines
 TP Technicien de chantier Aménagement finitions
 TP Technicien de maintenance en génie climatique
 TP Technicien de maintenance en chauffage et climatisation
 TP Technicien d'équipement en électricité
 TP Technicien d'intervention et de maintenance énergétique en conditionnement d'air
 TP Technicien d'intervention en froid commercial et climatisation
 TP Technicien d'études du Bâtiment : options économie de la construction, dessin de projet, études de prix
 TP Technicien en électricité et automatisme du Bâtiment
 TP Technicien en systèmes de surveillance intrusion et de vidéo surveillance
 TP Technicien en menuiserie aluminium verre et matériaux de synthèse options chantier ; production
 TP Technicien en système de sécurité incendie
 TP Technicien métreur en agencement et aménagements intérieurs
 TP Technicien d'études en construction bois
 TP Technicien métreur en réhabilitation de l'habitat

NIVEAU III

TP Chef de chantier gros œuvre
 TP Conducteur de travaux du Bâtiment
 TP Conducteur de travaux aménagement finitions

TP Dessinateur projeteur en béton armé TP Technicien supérieur du Bâtiment en économie de la construction TP Technicien supérieur d'études en génie climatique TP Technicien supérieur de maintenance et d'exploitation en climatique TP Technicien supérieur d'études en constructions métalliques

3. LES CQP (CERTIFICATS DE QUALIFICATION PROFESSIONNELLE)

Afin de compléter ces dispositifs, la Branche du BTP a créé en 1997 des CQP. Il s'agit de certificats délivrés par la profession, dans le cadre des CPNE (Commissions Paritaires Nationales de l'Emploi).

Il en existe une quarantaine pour le Bâtiment concernant aussi bien les ouvriers que les ETAM.

A la différence des Titres et Diplômes, les CQP sont directement rattachés aux classifications des Conventions Collectives.

Ce sont les professionnels qui élaborent le référentiel de compétences et le référentiel de certification. Ils gèrent la composition des jurys et le cas échéant définissent le cahier des charges de la formation.

Les CQP sont revus périodiquement par les CPNE.

Les certificats de qualification professionnelle (CQP) sont des certifications créés à l'initiative des professionnels pour répondre aux besoins des entreprises, lorsqu'il n'existe ni diplômes de l'Education nationale, ni titres du Ministère de l'Emploi. Le référentiel de compétences suit l'évolution des métiers.

Vous pouvez passer directement les épreuves si vous avez déjà acquis les compétences et les savoir-faire du CQP, via une VAE (validation des acquis de l'expérience) ou à l'issue d'une formation dans le cadre d'un contrat de professionnalisation, du CPF ou du plan de formation de l'entreprise.

La liste des Certificats de Qualification professionnelle et des Certificats de Maîtrise Professionnelle

Ouvrier professionnel

- CQP Applicateur en traitements curatifs des bois en œuvre et des constructions
- CQP Bardeur
- CQP Cordiste niveau 1 ; niveau 2
- CQP Enduiseur façadier
- CQP Etancheur –Béton/Bitumeux
- CQP Façadier idéiste
- CQP Installateur mainteneur de systèmes de désenfumage
- CQP Monteur d'échafaudage
- CQP Monteur de plate-forme suspendue
- CQP Monteur en plafonds modulaires
- CQP Ouvrier professionnel couvreur chaumier
- CQP Ouvrier professionnel en pierre sèche
- CQP Ouvrier monteur en isolation thermique industrielle
- CQP Peintre anticorrosion
- CQP Préparateur en démolition
- CQP Scieur carotteur

Compagnon professionnel

CQP Compagnon monteur en isolation thermique industrielle
 CQP Compagnon professionnel maçon du patrimoine
 CQP Electricien monteur installateur courants faibles
 CQP Installateur mainteneur de pompe à chaleur
 CQP Installateur mainteneur de système de ventilation

Chef d'équipe/Maître ouvrier

CMP Carrelage-revêtement mosaïque
 CMP Charpente
 CQP Cordiste expert niveau 3
 CMP Génie climatique
 CQP Installateur – Mainteneur en systèmes solaires thermiques et photovoltaïques
 CMP Maçonnerie- Gros Œuvre
 CMP Menuiserie
 CMP Peinture-finition
 CQP Responsable d'équipe en isolation thermique

Technicien/Agent de Maîtrise

CQP Assistant conducteur d'affaires
 CQP Assistant de gestion d'entreprise du BTP
 CQP Assistant technicien de chantier options : couverture, plomberie, maçonnerie...
 CQP Chargé d'affaires junior en métallerie
 CQP Conducteur de travaux en menuiserie de bâtiment et d'agencement
 CQP Concepteur intégrateur en efficacité énergétique
 CQP Technicien d'études et de chantier options : couverture, plomberie, maçonnerie...

4. LE CERTIFICAT DE MAÎTRISE PROFESSIONNELLE

Titre conçu et délivré par les professionnels du BTP. Il atteste de l'excellence dans les savoir-faire et des compétences du salarié dans son métier. Il permet l'accès à la qualification de maître ouvrier (niveau IV), des conventions collectives du BTP. Le salarié est évalué sur quatre domaines de compétences : techniques, gestion, organisation et relationnel.

L'évaluation porte sur les qualités professionnelles acquises :

- Capacité à réaliser des travaux complexes,
- Aptitude à l'autonomie et à l'initiative dans la réalisation des tâches,
- Parfaite maîtrise du métier, expérience et technicité affirmées,
- Missions de représentation et tutorat éventuel,
- Capacité à diversifier ses connaissances et à s'adapter

A qui s'adresse :

- Aux salariés, qui ont acquis, après un bac pro ou un BP, au moins cinq ans d'expérience dans le secteur, dont trois ans dans la même entreprise,
- ou, après une première expérience, à ceux qui ont la qualification de compagnon professionnel depuis cinq ans au moins, dont trois ans dans l'entreprise actuelle.

Intérêt de préparer ce certificat :

C'est la reconnaissance par la branche, de l'excellence dans le métier et la mise en perspective de l'évolution de sa carrière. Avec ce certificat attribuant la qualification de maître ouvrier, le titulaire a trois choix :

1. exercer et progresser dans sa vocation de professionnel de très haute qualification,
2. accéder aux postes de chef d'équipe, chef de chantier, aide conducteur de travaux, avec une formation adaptée pour révéler ses aptitudes à l'encadrement,
3. reprendre ou créer une entreprise grâce à une formation complémentaire spécifique.

Comment se préparer :

Le salarié élabore un dossier de candidature dans lequel il retrace son expérience, décrit des ouvrages réalisés, précise des savoirs et savoir-faire... Le candidat se présente devant un jury composé de professionnels et d'experts du secteur, pour un entretien et une mise en situation du travail.

LA FORMATION CONTINUE

La formation ne s'arrête pas à la formation initiale. Lorsque l'on est salarié ou demandeur d'emploi, on peut continuer à se former tout au long de sa vie. Le Bâtiment offre de formidables possibilités de progresser.

1. Vous êtes salarié :

La formation professionnelle continue permet de progresser dans son métier, de changer de fonction ou d'accéder à de nouvelles responsabilités. Elle permet aussi aux entreprises de s'adapter en permanence aux évolutions des produits ou des marchés.

Différentes possibilités vous sont offertes :

- un **entretien professionnel** réalisé tous les deux ans par l'entreprise. Cet entretien vous permet d'élaborer un projet professionnel avec votre employeur à partir de vos souhaits, aptitudes et de la situation de l'entreprise. Il détermine les actions de formation que vous pourrez suivre.
- des **actions de formation** dans le cadre du plan de formation de l'entreprise, proposées par l'employeur. Ces actions visent l'adaptation au poste, l'évolution ou le maintien de l'emploi, le développement des compétences.
- la **période de professionnalisation**, à l'initiative du salarié ou de l'employeur, s'adresse aux salariés dont la qualification est insuffisante ou inadaptée aux évolutions. Un tuteur est obligatoire pour les moins de 26 ans.
- le **compte personnel de formation** (CPF) qui permet à chaque salarié de cumuler jusqu'à 150 h de droit à la formation. Il est utilisé à la demande du salarié, sur le temps de travail avec l'accord de l'employeur, ou hors temps de travail.
- le **congé individuel de formation** (CIF) permet à tout salarié de suivre une formation de son choix pour changer de métier, perfectionner ses compétences, s'adapter à l'évolution des techniques. Le contrat de travail est alors suspendu. La prise en charge financière du CIF doit répondre à des critères de priorité définis par le FONGECIF de chaque région.

2. Vous êtes demandeur d'emploi :

Vous pouvez bénéficier :

- d'un **contrat de professionnalisation**. Il s'adresse aux jeunes de 16 à 25 ans (révolus) et aux demandeurs d'emploi de 26 ans et plus. Il associe en alternance des périodes de formation et des mises en situation de travail. C'est un CDD ou un CDI

dont l'objectif est de former aux métiers, de professionnaliser et de conduire à une qualification.

- de **formations** pour acquérir une qualification dans un des métiers du Bâtiment
- de **tests**, évaluations en milieu de travail, et autres dispositifs proposés par Pôle emploi.

Le travail est également formateur. Vous additionnez des compétences tout au long de votre vie active. Que vous soyez salarié ou demandeur d'emploi, vous avez la possibilité de les faire reconnaître officiellement au moyen de la **Validation des Acquis de l'Expérience** (VAE).

Avec la VAE, vous pouvez obtenir tout ou partie d'un diplôme de l'Education Nationale, d'un **titre du ministère du Travail** ou d'un **certificat de qualification professionnelle** (CQP).

SE FORMER POUR DIRIGER UNE ENTREPRISE

Les départs à la retraite des chefs d'entreprise seront très nombreux dans les années à venir. 10 000 d'entre eux sont prêts à vous passer le relais.

Attention depuis 1996, pour s'installer comme artisan, il faut avoir au moins un diplôme de niveau V (CAP ou titre équivalent) ou une expérience professionnelle de 3 ans.

1. L'École supérieure des jeunes dirigeants du bâtiment (ESJDB) :

En 1994, la FFB a créé sa propre école pour former dirigeants et futurs dirigeants dans le bâtiment. Près de 3000 stagiaires en ont déjà bénéficié.

Cette école propose :

- Un cursus de 70 jours de formation « Entrepreneur du bâtiment » pour réfléchir et définir un projet de création ou de reprise d'entreprise à court, moyen ou long terme. Il s'appuie sur des études de cas réels et des partages d'expériences. Tous les outils de pilotage d'une entreprise de bâtiment sont développés par des intervenants spécialistes du fonctionnement des entreprises. Cette formation se déroule localement. Elle débouche sur un titre homologué au niveau III (bac+2).
- Une formation/action pour le dirigeant déjà en poste « Visio BTP » : cette formation a pour objectif de développer une vision stratégique pour développer l'entreprise et garantir sa pérennité. Sa durée de 18 jours en alternance est adaptée aux contraintes de planning des dirigeants.

Pour en savoir plus : www.esjdb.com

2. Un cursus pour les conjoints et collaborateurs du chef d'entreprise artisanale

Une formation spécifique a été mise en place pour les conjoints et collaborateurs du chef d'entreprise ayant 2 ans d'expérience dans l'entreprise artisanale.

Le Brevet de Collaborateur de Chef d'entreprise Artisanale (BCCEA) est un titre homologué de niveau IV (Bac/BP) délivré par la Chambre des métiers et de l'artisanat.

La durée de la formation est de 495 h en centre de formation. La formation comprend les modules suivants : communication, gestion et management, secrétariat et bureautique, stratégie et techniques commerciales.

Pour en savoir plus, contactez la Chambre des métiers et de l'artisanat la plus proche de chez vous.

LES SITES UTILES

www.metiers-btp.fr : Le site de l'Observatoire Prospectif des Métiers et des Qualifications du BTP est un centre de ressources pour toutes les personnes intéressées par les métiers et les qualifications du BTP, leurs évolutions, les chiffres du secteur... Des outils pratiques sont disponibles en ligne (VAE, passeport formation...)

www.onisep.fr : Le site de l'Office national d'information sur les enseignements et les professions (Ministère de l'Éducation nationale, de l'enseignement supérieur et de la recherche) présente, des fiches et clips vidéos sur tous les métiers, classés par domaine ou centres d'intérêt ainsi que les formations y préparant.

www.letudiant.fr : Guide des études et des métiers tous secteurs : bac et examen ; jobs, stages, emploi ; vie étudiante

www.ccca-btp.fr : Le Comité de concertation et de coordination de l'apprentissage du bâtiment et des travaux publics (CCCA) informe sur la formation initiale, les métiers, les diplômes et les centres de formation d'apprentis (CFA) dans lesquels ils peuvent être préparés dans chaque région.

www.probtp.com : Informations sur les avantages sociaux dont les apprentis et les jeunes salariés du BTP peuvent bénéficier : aides pour financer le permis de conduire, l'achat d'un deux roues ou d'une voiture, centres de vacances...
Les sites des Unions et Syndicats de métiers de la FFB
Informations sur chaque métier, ses spécificités, les formations...

www.cap-btp.com : Site qui présente le BTP, ses métiers, ses formations, ses diplômes ainsi que la liste des établissements de formation où l'on peut préparer un CAP, par département et par région.

www.afpa.fr : Association nationale pour la formation professionnelle des adultes, l'AFPA met en ligne ses offres de formation BTP, par spécialité et par département, pour les demandeurs d'emploi et les salariés.

www.cidj.asso.fr : Le Centre d'information et de documentation jeunesse (CIDJ) renseigne les jeunes sur les études, les métiers de tous les secteurs d'activité, les formations, les stages en entreprise, les jobs d'été, les loisirs...

www.emploi.gouv.fr >profil>jeunes. Site du ministère du travail, de l'emploi et de la santé comprenant notamment des fiches sur les différents contrats en alternance.

www.etudiant.gouv.fr : Portail étudiant du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche : actualité de la vie étudiante, les aides financières (bourses, logement...), orientation, jobs, stages...

www.orientation.formation.fr : Portail de l'Etat, des Régions et des Partenaires sociaux, ce site vise à aider jeunes et adultes à choisir un métier, s'orienter dans la formation, changer de métier.

ANNEXE 12 : Textes associés relatifs aux missions de maîtrise d'œuvre confiées par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé.

- **Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985** (Article 2 loi MOP)
- **Décret n°93-1268 du 29 novembre 1993 relatif aux missions de maîtrise d'œuvre confiées par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé** (Chapitre I : Le contenu de la mission de maîtrise d'œuvre. Articles 2 - 27)

- **Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985**
- **Article 2 loi MOP**

La mission de maîtrise d'œuvre que le maître de l'ouvrage peut confier à une personne de droit privé ou à un groupement de personnes de droit privé doit permettre d'apporter une réponse architecturale, technique et économique au programme mentionné à l'article 2.

Pour la réalisation d'un ouvrage, la mission de maîtrise d'œuvre est distincte de celle d'entrepreneur.

Le maître de l'ouvrage peut confier au maître d'œuvre tout ou partie des éléments de conception et d'assistance suivants :

- 1° Les études d'esquisse ;
- 2° Les études d'avant-projets ;
- 3° Les études de projet ;
- 4° L'assistance apportée au maître de l'ouvrage pour la passation du contrat de travaux ;
- 5° Les études d'exécution ou l'examen de la conformité au projet et le visa de celles qui ont été faites par l'entrepreneur ;
- 6° La direction de l'exécution du contrat de travaux ;
- 7° L'ordonnancement, le pilotage et la coordination du chantier ;
- 8° L'assistance apportée au maître de l'ouvrage lors des opérations de réception et pendant la période de garantie de parfait achèvement.

Toutefois, pour les ouvrages de bâtiment, une mission de base fait l'objet d'un contrat unique. Le contenu de cette mission de base, fixé par catégories d'ouvrages conformément à l'article 10 ci-après, doit permettre :

- au maître d'œuvre, de réaliser la synthèse architecturale des objectifs et des contraintes du programme, et de s'assurer du respect, lors de l'exécution de l'ouvrage, des études qu'il a effectuées ;

- au maître de l'ouvrage, de s'assurer de la qualité de l'ouvrage et du respect du programme et de procéder à la consultation des entrepreneurs, notamment par lots séparés, et à la désignation du titulaire du contrat de travaux.

- **Article 10 Loi MOP**

Des décrets en Conseil d'Etat fixent, en distinguant selon qu'il s'agit d'opérations de construction neuve ou d'opérations de réutilisation et de réhabilitation et, le cas échéant, selon les catégories d'ouvrages et les maîtres d'ouvrages :

- 1° Le contenu détaillé des éléments de mission de maîtrise d'œuvre ainsi que le contenu

détaillé des éléments de mission de maîtrise d'œuvre spécifiques, lorsque les méthodes ou techniques de réalisation ou les produits industriels à mettre en œuvre impliquent l'intervention, dès l'établissement des avant-projets, de l'entrepreneur ou du fournisseur de produits industriels ;

2° Le contenu de la mission de base pour les ouvrages de bâtiment ;

3° Les conditions selon lesquelles les parties déterminent la rémunération prévue à l'article 9 et précisent les conséquences de la méconnaissance par le maître d'œuvre des engagements souscrits sur un coût prévisionnel des travaux.

Décret n°93-1268 du 29 novembre 1993 relatif aux missions de maîtrise d'oeuvre confiées par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé

Chapitre Ier : Le contenu de la mission de maîtrise d'oeuvre.

Article 2

Les éléments de mission énumérés à l'article 7 de la loi du 12 juillet 1985 susvisée sont précisés, selon les catégories d'ouvrages, s'il s'agit d'ouvrages de bâtiment par la section I et s'il s'agit d'ouvrages d'infrastructure par la section II.

Le maître de l'ouvrage détermine la catégorie à laquelle appartient l'ouvrage. Il peut, en cas de besoin, le scinder en parties d'ouvrage relevant de l'une ou l'autre de ces catégories.

- Section I Mission de maîtrise d'œuvre pour les ouvrages de bâtiment
 - Sous-section 1 Eléments de mission de maîtrise d'œuvre pour les opérations de construction neuve de bâtiment.

Article 3

Les études d'esquisse ont pour objet :

- a) De proposer une ou plusieurs solutions d'ensemble, traduisant les éléments majeurs du programme, d'en indiquer les délais de réalisation et d'examiner leur compatibilité avec la partie de l'enveloppe financière prévisionnelle retenue par le maître de l'ouvrage et affectée aux travaux ;
- b) De vérifier la faisabilité de l'opération au regard des différentes contraintes du programme et du site.

Article 4

Les études d'avant-projet comprennent des études d'avant-projet sommaire et des études d'avant-projet définitif.

I. Les études d'avant-projet sommaire ont pour objet :

- a) De préciser la composition générale en plan et en volume ;
- b) D'apprécier les volumes intérieurs et l'aspect extérieur de l'ouvrage ;
- c) De proposer les dispositions techniques pouvant être envisagées ;
- d) De préciser le calendrier de réalisation et, le cas échéant, le découpage en tranches fonctionnelles ;
- e) D'établir une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux.

II. Les études d'avant-projet définitif ont pour objet :

- a) De déterminer les surfaces détaillées de tous les éléments du programme ;

- b) D'arrêter en plans, coupes et façades les dimensions de l'ouvrage, ainsi que son aspect ;
- c) De définir les principes constructifs, les matériaux et les installations techniques ;
- d) D'établir l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, décomposés en lots séparés ;
- e) De permettre au maître de l'ouvrage d'arrêter définitivement le programme ;
- f) De permettre l'établissement du forfait de rémunération dans les conditions prévues par le contrat de maîtrise d'œuvre.

Pour les ouvrages de construction neuve de logements, les études d'avant-projet sommaire et d'avant-projet définitif peuvent être exécutées en une seule phase d'études.

III. Les études d'avant-projet comprennent également l'établissement des dossiers et les consultations relevant de la compétence de la maîtrise d'œuvre et nécessaires à l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, ainsi que l'assistance au maître de l'ouvrage au cours de leur instruction.

Article 5

Les études de projet ont pour objet :

- a) De préciser par des plans, coupes et élévations, les formes des différents éléments de la construction, la nature et les caractéristiques des matériaux et les conditions de leur mise en œuvre ;
- b) De déterminer l'implantation, et l'encombrement de tous les éléments de structure et de tous les équipements techniques ;
- c) De préciser les tracés des alimentations et évacuations de tous les fluides ;
- d) D'établir un coût prévisionnel des travaux décomposés par corps d'état, sur la base d'un avant-métré ;
- e) De permettre au maître de l'ouvrage, au regard de cette évaluation, d'arrêter le coût prévisionnel de la réalisation de l'ouvrage et, par ailleurs, d'estimer les coûts de son exploitation ;
- f) De déterminer le délai global de réalisation de l'ouvrage.

Article 6

L'assistance apportée au maître de l'ouvrage pour la passation du ou des contrats de travaux sur la base des études qu'il a approuvées a pour objet :

- a) De préparer la consultation des entreprises, en fonction du mode de passation et de dévolution des marchés ;
- b) De préparer, s'il y a lieu, la sélection des candidats et d'examiner les candidatures obtenues ;
- c) D'analyser les offres des entreprises et, s'il y a lieu, les variantes à ces offres ;
- d) De préparer les mises au point permettant la passation du ou des contrats de travaux par le maître de l'ouvrage.

Article 7

L'avant-projet définitif ou le projet servent de base à la mise en concurrence des entreprises par le maître de l'ouvrage.

Lorsque le maître de l'ouvrage retient une offre d'entreprise qui comporte une variante respectant les conditions minimales stipulées dans le dossier de consultation, le maître d'œuvre doit compléter les études du projet pour en assurer la cohérence, notamment en établissant la synthèse des plans et spécifications et, le cas échéant, prendre en compte les dispositions découlant d'un permis de construire modifié.

Article 8

I. Les études d'exécution permettent la réalisation de l'ouvrage. Elles ont pour objet, pour l'ensemble de l'ouvrage ou pour les seuls lots concernés :

- a) D'établir tous les plans d'exécution et spécifications à l'usage du chantier ainsi que les plans de synthèse correspondants ;
- b) D'établir sur la base des plans d'exécution un devis quantitatif détaillé par lot ou corps d'état ;
- c) D'établir le calendrier prévisionnel d'exécution des travaux par lot ou corps d'état ;
- d) D'effectuer la mise en cohérence technique des documents fournis par les entreprises lorsque les documents pour l'exécution des ouvrages sont établis partie par la maîtrise d'œuvre, partie par les entreprises titulaires de certains lots.

II. Lorsque les études d'exécution sont, partiellement ou intégralement, réalisées par les entreprises, le maître d'œuvre s'assure que les documents qu'elles ont établis respectent les dispositions du projet et, dans ce cas, leur délivre son visa.

Article 9

La direction de l'exécution du ou des contrats de travaux a pour objet :

- a) De s'assurer que les documents d'exécution ainsi que les ouvrages en cours de réalisation respectent les dispositions des études effectuées ;
- b) De s'assurer que les documents qui doivent être produits par l'entrepreneur, en application du contrat de travaux ainsi que l'exécution des travaux sont conformes audit contrat ;
- c) De délivrer tous ordres de service, établir tous procès-verbaux nécessaires à l'exécution du contrat de travaux, procéder aux constats contradictoires et organiser et diriger les réunions de chantier ;
- d) De vérifier les projets de décomptes mensuels ou les demandes d'avances présentés par l'entrepreneur, d'établir les états d'acomptes, de vérifier le projet de décompte final établi par l'entrepreneur, d'établir le décompte général ;
- e) D'assister le maître de l'ouvrage en cas de différend sur le règlement ou l'exécution des travaux.

Article 10

L'ordonnancement, la coordination et le pilotage du chantier ont respectivement pour objet :

- a) D'analyser les tâches élémentaires portant sur les études d'exécution et les travaux, de déterminer leurs enchaînements ainsi que leur chemin critique par des documents graphiques ;
- b) D'harmoniser dans le temps et dans l'espace les actions des différents intervenants au stade des travaux ;
- c) Au stade des travaux et jusqu'à la levée des réserves dans les délais impartis dans le ou les contrats de travaux, de mettre en application les diverses mesures d'organisation arrêtées au titre de l'ordonnancement et de la coordination.

Article 11

L'assistance apportée au maître de l'ouvrage lors des opérations de réception et pendant la période de garantie de parfait achèvement a pour objet :

- a) D'organiser les opérations préalables à la réception des travaux ;
- b) D'assurer le suivi des réserves formulées lors de la réception des travaux jusqu'à leur levée ;
- c) De procéder à l'examen des désordres signalés par le maître de l'ouvrage ;
- d) De constituer le dossier des ouvrages exécutés nécessaires à leur exploitation.

- Sous-section 2 Eléments de mission de maîtrise d'œuvre pour les opérations de réutilisation ou de réhabilitation d'ouvrage de bâtiment.

Article 12

Les études de diagnostic qui permettent de renseigner le maître de l'ouvrage sur l'état du bâtiment et sur la faisabilité de l'opération ont pour objet :

- a) D'établir un état des lieux ;
- b) De fournir une analyse fonctionnelle, urbanistique, architecturale et technique du bâti existant ;
- c) De permettre d'établir un programme fonctionnel d'utilisation du bâtiment ainsi qu'une estimation financière et d'en déduire la faisabilité de l'opération.

Le maître d'œuvre préconise, éventuellement, des études complémentaires d'investigation des existants.

Article 13

Les études d'avant-projet comprennent des études d'avant-projet sommaire et des études d'avant-projet définitif.

I. Les études d'avant-projet sommaire ont pour objet :

- a) De proposer une ou plusieurs solutions d'ensemble traduisant les éléments majeurs du programme fonctionnel et d'en présenter les dispositions générales techniques envisagées ;
- b) D'indiquer des durées prévisionnelles de réalisation ;
- c) D'établir une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux des différentes solutions étudiées.

II. Les études d'avant-projet définitif ont pour objet :

- a) D'arrêter en plans, coupes et façades, les dimensions de l'ouvrage ainsi que son aspect ;
- b) De définir les matériaux ;
- c) De permettre au maître de l'ouvrage d'arrêter définitivement le programme et certains choix d'équipements en fonction des coûts d'investissement, d'exploitation et de maintenance ;
- d) D'établir l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, décomposés en lots séparés ;
- e) De permettre l'établissement du forfait de rémunération dans les conditions prévues par le contrat de maîtrise d'œuvre.

III. Les études d'avant-projet comprennent également l'établissement des dossiers et les consultations relevant de la compétence de la maîtrise d'œuvre et, le cas échéant, nécessaires à l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, ainsi que l'assistance au maître de l'ouvrage au cours de leur instruction.

Article 14

Les dispositions des articles 5 à 11 sont applicables aux opérations de réutilisation ou de réhabilitation d'ouvrages de bâtiment.

- Sous-section 3 Mission de base pour les ouvrages de bâtiment.

Article 15

I. Pour les opérations de construction neuve de bâtiment, la mission de base

comporte les études d'esquisse, d'avant-projet, de projet, l'assistance apportée au maître de l'ouvrage pour la passation des contrats de travaux, la direction de l'exécution du contrat de travaux et l'assistance apportée au maître de l'ouvrage lors des opérations de réception et pendant la période de garantie de parfait achèvement.

Font également partie de la mission de base l'examen de la conformité au projet des études d'exécution et leur visa lorsqu'elles ont été faites par un entrepreneur et les études d'exécution lorsqu'elles sont faites par le maître d'œuvre.

II. Pour les opérations de réutilisation ou de réhabilitation de bâtiment, la mission de base comporte les études d'avant-projet, de projet, l'assistance apportée au maître de l'ouvrage pour la passation des contrats de travaux, la direction de l'exécution du contrat de travaux et l'assistance apportée au maître de l'ouvrage lors des opérations de réception et pendant la période de garantie de parfait achèvement.

Font également partie de la mission de base l'examen de la conformité au projet des études d'exécution et leur visa lorsqu'elles ont été faites par un entrepreneur et les études d'exécution lorsqu'elles sont faites par le maître d'œuvre.

Article 16

Lorsque le maître de l'ouvrage décide de consulter des entrepreneurs ou des fournisseurs de produits industriels dès l'établissement des avant-projets, la mission de base tient compte des éléments de missions spécifiques décrits à l'article 26 pour les lots concernés.

Article 17

Lorsqu'en cas de défaillance d'un maître d'œuvre, titulaire d'une mission de base, le maître de l'ouvrage confie une mission partielle à un autre maître d'œuvre afin de poursuivre l'opération, l'ensemble des éléments de mission, ceux effectués par le titulaire du premier contrat et ceux confiés au nouveau maître d'œuvre, doit respecter le contenu de la mission de base.

- o Section II Mission de maîtrise d'œuvre pour les ouvrages d'infrastructure.

Article 18

Les études préliminaires, dans le cas d'une opération de construction neuve, première étape de la réponse de la maîtrise d'œuvre aux objectifs, données, exigences et contraintes du programme, permettent au maître de l'ouvrage d'arrêter le parti d'ensemble de l'ouvrage et ont pour objet :

- a) De préciser les contraintes physiques, économiques et d'environnement conditionnant le projet ;
- b) De présenter une ou plusieurs solutions techniques, architecturales, d'implantation et d'insertion dans le paysage pour les ouvrages concernés ainsi qu'une comparaison des différents éléments composant ces solutions, assorties de délais de réalisation et d'examiner leur compatibilité avec la partie affectée aux travaux de l'enveloppe financière prévisionnelle retenue par le maître de l'ouvrage ;
- c) De vérifier la faisabilité de l'opération.

Article 19

Les études de diagnostic, dans le cas d'une opération de réutilisation ou de réhabilitation, permettent de renseigner le maître de l'ouvrage sur l'état de l'ouvrage et sur la faisabilité de l'opération et ont pour objet :

- a) D'établir un état des lieux ;
- b) De procéder à une analyse technique sur la résistance de la structure et sur les

équipements techniques ;

c) De permettre d'établir un programme fonctionnel d'utilisation de l'ouvrage ;

d) De proposer, éventuellement, des méthodes de réparation ou de confortement assorties de délais de réalisation et de mise en œuvre.

Le maître d'œuvre préconise, éventuellement, des études complémentaires d'investigation des existants.

Article 20

Les études d'avant-projet ont pour objet :

a) De confirmer, compte tenu des études et reconnaissances complémentaires, la faisabilité de la solution retenue et d'en déterminer ses principales caractéristiques ;

b) De proposer une implantation topographique des principaux ouvrages ;

c) De proposer, le cas échéant, une décomposition en tranches de réalisation et de préciser la durée de cette réalisation ;

d) De permettre au maître de l'ouvrage de prendre ou de confirmer la décision de réaliser le projet, d'en arrêter définitivement le programme et d'en déterminer les moyens nécessaires, notamment financiers ;

e) D'établir l'estimation du coût prévisionnel des travaux, en distinguant les dépenses par partie d'ouvrage et nature de travaux et en indiquant l'incertitude qui y est attachée compte tenu des bases d'estimation utilisées ;

f) De permettre l'établissement du forfait de rémunération dans les conditions prévues par le contrat de maîtrise d'œuvre.

Les études d'avant-projet comprennent également l'établissement des dossiers à déposer, le cas échéant, en vue de l'obtention du permis de construire et autres autorisations administratives nécessaires et qui relèvent de la compétence de la maîtrise d'œuvre, ainsi que l'assistance au maître de l'ouvrage au cours de leur instruction.

Article 21

Les études de projet ont pour objet :

a) De préciser la solution d'ensemble et les choix techniques, architecturaux et paysagers ;

b) De fixer les caractéristiques et dimensions des différents ouvrages de la solution d'ensemble, ainsi que leur implantation topographique ;

c) De préciser les tracés des alimentations et évacuations de tous les fluides ainsi que des réseaux souterrains existants ;

d) De préciser les dispositions générales et les spécifications techniques des équipements répondant aux besoins de l'exploitation ;

e) D'établir un coût prévisionnel des travaux décomposés en éléments techniquement homogènes ;

f) De permettre au maître de l'ouvrage d'arrêter le coût prévisionnel de la solution d'ensemble et, le cas échéant, de chaque tranche de réalisation, d'évaluer les coûts d'exploitation et de maintenance, de fixer l'échéancier d'exécution et d'arrêter, s'il y a lieu, le partage en lots.

Article 22

L'assistance apportée au maître de l'ouvrage pour la passation du ou des contrats de travaux sur la base des études qu'il a approuvées, a pour objet :

a) De préparer la consultation des entreprises, en fonction du mode de passation et de dévolution des marchés ;

b) De préparer, s'il y a lieu, la sélection des candidats et d'examiner les candidatures

obtenues ;

- c) D'analyser les offres des entreprises et, s'il y a lieu, les variantes à ces offres ;
- d) De préparer les mises au point permettant la passation du ou des contrats de travaux par le maître de l'ouvrage.

Article 23

L'avant-projet ou le projet servent de base à la mise en concurrence des entreprises par le maître de l'ouvrage.

Lorsque le maître de l'ouvrage retient une offre d'entreprise qui comporte une variante respectant les conditions minimales stipulées dans le dossier de consultation, le maître d'œuvre doit compléter les études du projet pour en assurer la cohérence, notamment en établissant la synthèse des plans et spécifications et, le cas échéant, prendre en compte les dispositions découlant d'un permis de construire modifié.

Article 24

I. Les études d'exécution permettent la réalisation de l'ouvrage. Elles ont pour objet, pour l'ensemble de l'ouvrage ou pour les seuls lots concernés :

- a) D'élaborer les schémas fonctionnels, les notes techniques et de calcul qui précèdent et commandent celles des plans d'exécution ;
- b) D'établir tous les plans d'exécution, repérages et spécifications à l'usage du chantier ainsi que les plans de synthèse correspondants ;
- c) D'établir, sur la base des plans d'exécution, un devis quantitatif détaillé par lots ;
- d) D'établir le calendrier prévisionnel d'exécution des travaux par lots ;
- e) D'effectuer la mise en cohérence technique des documents fournis par les entreprises lorsque les documents pour l'exécution des ouvrages sont établis partie par la maîtrise d'œuvre, partie par les entreprises titulaires de certains lots.

II. Lorsque les études d'exécution sont, partiellement ou intégralement, réalisées par les entreprises, le maître d'œuvre s'assure que les documents qu'elles ont établis respectent les dispositions du projet et, dans ce cas, leur délivre son visa.

Article 25

Les dispositions des articles 9 à 11 sont applicables aux ouvrages d'infrastructure.

- o Section III : Eléments de mission spécifiques de maîtrise d'œuvre.

Article 26

Lorsque les méthodes ou techniques de réalisation ou les produits industriels à mettre en œuvre impliquent l'intervention, dès l'établissement des avant-projets, de l'entrepreneur ou du fournisseur de produits industriels, le maître de l'ouvrage peut décider de les consulter de façon anticipée pour un ou plusieurs lots de technicité particulière.

Cette consultation intervient soit à l'issue des études d'avant-projet sommaire ou d'avant-projet définitif pour les ouvrages neufs de bâtiment et pour les opérations de réutilisation ou de réhabilitation de bâtiment et d'infrastructure, soit à l'issue des études préliminaires pour les ouvrages neufs d'infrastructure.

L'entrepreneur ou le fournisseur de produits industriels retenu après consultation établit et remet au maître d'œuvre les documents graphiques et écrits définissant les solutions techniques qu'il propose.

Les éléments de mission d'avant-projet et de projet pour les lots concernés sont dans ce cas remplacés ou complétés en tant que de besoin par les dispositions des I et II suivants.

- I. Les études spécifiques d'avant-projet pour le ou les lots concernés ont pour objet :
- a) D'apprécier les conséquences de la solution technique étudiée par l'entrepreneur ou le fournisseur de produits industriels en s'assurant qu'elle est compatible avec les contraintes du programme et qu'elle est assortie de toutes les justifications et avis techniques nécessaires ;
 - b) De retenir la solution technique, le cas échéant de la faire adapter, ou d'en proposer le rejet au maître de l'ouvrage ;
 - c) De permettre l'établissement du forfait de rémunération pour les lots concernés pour les éléments de missions spécifiques dans les conditions prévues par le contrat de maîtrise d'œuvre ;
 - d) De permettre au maître de l'ouvrage d'arrêter avec l'entrepreneur ou le fournisseur les conditions d'exécution de son contrat.
- II. Les études spécifiques de projet pour le ou les lots concernés ont pour objet :
- a) De définir de façon détaillée les prescriptions architecturales et techniques à partir des études de l'entrepreneur ou du fournisseur de produits industriels ;
 - b) De permettre au maître de l'ouvrage d'évaluer les coûts d'exploitation et de maintenance ;
 - c) De préciser la période de réalisation du ou des lots concernés.

Article 27

Un arrêté conjoint du ministre chargé de l'équipement et du ministre chargé de l'industrie précise les modalités techniques d'exécution des éléments de mission définis aux articles 3 à 26 ci-dessus.

ANNEXE 13 : Maîtrise d'œuvre (MOE - Loi MOP)

Définition :

Le maître d'œuvre a pour mission de concevoir, de coordonner et de contrôler la bonne exécution des travaux.

L'article 7 de la loi modifiée du 12 juillet 1985, dite loi MOP, donne pour définition de la maîtrise d'œuvre la mission « que le maître de l'ouvrage peut confier à une personne de droit privé ou à un groupement de personnes de droit privé » afin « d'apporter une réponse architecturale, technique et économique au programme » défini par le maître de l'ouvrage.

L'article 74-I du code des marchés publics relatif au marché public de maîtrise d'œuvre en donne une définition en lien avec la loi MOP. Il est ainsi indiqué que « les marchés de maîtrise d'œuvre ont pour objet, en vue de la réalisation d'un ouvrage ou d'un projet urbain ou paysager, l'exécution d'un ou plusieurs éléments de mission définis par l'article 7 de la loi du 12 juillet 1985, relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée et par le décret du 29 novembre 1993 pris pour son application ».

Selon l'article 2 du nouveau cahier des clauses administratives générales applicable aux marchés de travaux publics, le maître d'œuvre est « la personne physique ou morale, publique ou privée, qui, en raison de sa compétence technique, est chargée par le maître de l'ouvrage ou son mandataire, afin d'assurer la conformité architecturale, technique et économique de la réalisation du projet objet du marché, de diriger l'exécution des marchés de travaux, de lui proposer leur règlement et de l'assister lors des opérations de réception ainsi que pendant la période de garantie de parfait achèvement ».

Régime juridique : Missions de maîtrise d'œuvre et loi MOP :

Les missions du maître d'œuvre sont assurées en deux temps. Avant la réalisation des travaux, le maître d'œuvre remplit une mission de « conception de l'ouvrage » tandis que pendant et après la réalisation des travaux, il remplit une mission « d'assistance » au maître de l'ouvrage qui consiste à coordonner et à surveiller le bon déroulement du chantier mais aussi à conseiller le maître d'ouvrage et à s'assurer du parfait achèvement des ouvrages.

Ces missions sont confiées, en tout ou partie, à un ou plusieurs maîtres d'œuvres, par un contrat qui constitue un marché public de service. En toutes circonstances, ces fonctions doivent être distinctes, de celles assumées, pour la même construction, par le maître de l'ouvrage et par l'entrepreneur.

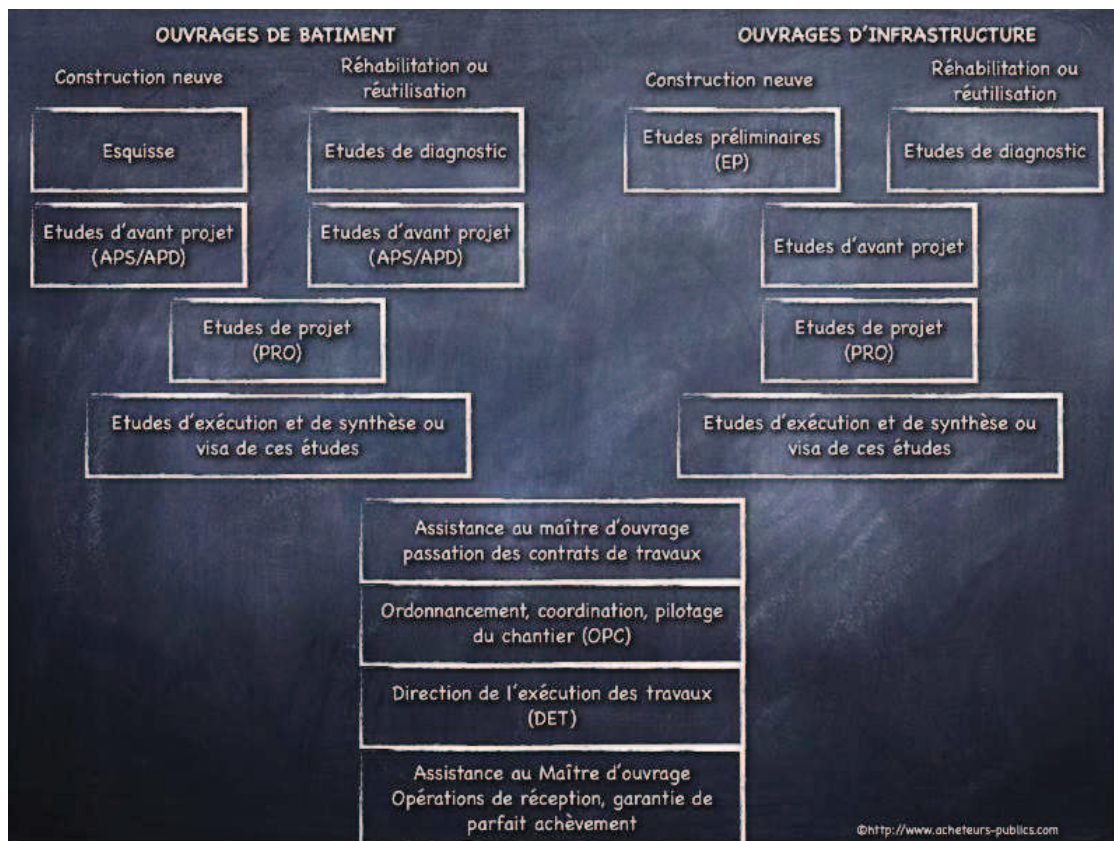
L'article 7 de la loi MOP prévoit que « le maître de l'ouvrage peut confier au maître d'œuvre tout ou partie des éléments de conception et d'assistance suivants :

- 1) les études d'esquisse ;
- 2) les études d'avant-projet ;
- 3) les études de projet ;
- 4) l'assistance apportée au maître de l'ouvrage pour la passation du contrat de travaux ;
- 5) les études d'exécution ou l'examen de la conformité au projet et le visa de celles qui ont été faites par l'entrepreneur ;
- 6) la direction de l'exécution du contrat de travaux ;
- 7) l'ordonnancement, le pilotage et la coordination du chantier ;

8) l'assistance apportée au maître de l'ouvrage lors des opérations de réception et pendant la période de garantie de parfait achèvement ».

• **Abréviations utilisées dans la loi MOP**

- ESQ : études d'esquisse
- AVP : études d'avant-projet
- APS : études d'avant-projet sommaire
- APD : études d'avant-projet définitif
- PRO : études de projet
- EXE : études d'exécution
- SYN : plans de synthèse
- VISA : visa des études d'exécution
- ACT : assistance au maître d'ouvrage pour la passation des contrats de travaux
- OPC : ordonnancement, pilotage, coordination
- DET : direction de l'exécution des contrats de travaux
- AOR : assistance lors des opérations de réception et pendant l'année de garantie de parfait achèvement EP pour études préliminaires
- DIA : études de diagnostic



Mission de base :

Le contenu de la mission de base est définie par le décret du 29 novembre 1993 : article 15-I pour les opérations de construction neuve de bâtiments ; article 15-II pour les opérations de réutilisation ou de réhabilitation de bâtiment.

Dans le domaine des infrastructures, au regard de la diversité des ouvrages et des temps

de réalisation de certaines opérations, la loi MOP ne pose pas l'obligation d'une "mission de base" comme pour le bâtiment. Il en est de même pour les contrats de partenariat ([CE, 29 octobre 2004, UNSFA et autres, n° 269814](#)).

Responsabilité du maître d'œuvre en cas de sous-estimation des quantités :

La sous-estimation par le maître d'œuvre des quantités prévisionnelles contenues dans le détail estimatif des travaux, directement à l'origine de l'augmentation de plusieurs postes, justifie que celui-ci soit condamné à garantir intégralement le maître d'ouvrage de la condamnation prononcée contre lui au titre des rémunérations supplémentaires versées, pour ces mêmes postes, à la société de travaux ([CE, 25 nov. 2013, n° 365177](#)).

Responsabilité du maître d'œuvre pour manquement à son devoir de conseil :

La responsabilité des maîtres d'œuvre pour manquement à leur devoir de conseil peut être engagée, dès lors qu'ils se sont abstenus d'appeler l'attention du maître d'ouvrage sur des désordres affectant l'ouvrage et dont ils pouvaient avoir connaissance, en sorte que la personne publique soit mise à même de ne pas réceptionner l'ouvrage ou d'assortir la réception de réserves ([CE, 21 oct. 2015, n° 385779](#)).

Pour en savoir plus: *Encyclopédie Marchés* → *Les missions de maîtrise d'oeuvre*

- 1 Missions de maîtrise d'oeuvre
- 2 Mission de base
 - 2.1 Etudes d'esquisse
 - 2.2 Etudes d'avant-projet
 - 2.2.1 Avant-projet sommaire
 - 2.2.2 Avant-projet définitif
 - 2.2.3 Dossiers administratifs
 - 2.3 Etudes de projet (PRO)
 - 2.4 Assistance au maître d'ouvrage pour la passation des contrats
 - 2.5 Etudes d'exécution
 - 2.6 Direction de l'exécution
 - 2.7 Assistance au maître d'ouvrage pour la réception
- 3 Carence du maître d'œuvre dans l'exercice de sa mission

Modèles de contrats de maîtrise d'œuvre (AE - CCAP) :

- Acte d'engagement maîtrise d'œuvre
- CCAP maîtrise d'œuvre bâtiments
- CCAP maîtrise d'œuvre infrastructure

Textes associés:

- **Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985** (Article 2 loi MOP)
- **Décret n°93-1268 du 29 novembre 1993** relatif aux missions de maîtrise d'œuvre confiées par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé (Chapitre I : Le contenu de la mission de maîtrise d'œuvre. Articles 2-27)

On peut trouver plus d'information sur les Textes associés, dans l'**ANNEXE 12** de cet document.

3 CONCLUSIONS / RECOMMANDATIONS

Autant qu'en principe il m'a semblé assez facile d'ordonner mes archives et de commencer à faire ce que je désirai, c'est à dire, une espèce de guide sur ce que l'un doit savoir avant de se déplacer, le travail n'a pas été tout à fait facile.

Entreprendre n'importe quel projet semble très intéressant et en même temps très complexe. La diversité de matières, de sujets et de réglementations qu'avec l'objet à analyser, l'un doit connaître et étudier avec profondeur, semblent inépuisables.

Je veux aussi préciser, que les lois, les normes et la législation, dans ces moments de crise, spécialement dans notre secteur, provoquent une grande intervention de la part des Autorités, en donnant le lieu pour une évolution sans la frénésie qui débouche à une législation très rapide et continue, dans la matière. Par ce que l'un, il doit être très attentif.

Tout cela, m'a porté à deux conclusions très simples :

- la première, pourvu que j'aurais eu quelque chose comme pareil à ce document,
- la deuxième, l'Espagne est presque, sous mon point de vue, à la fin de la queue dans beaucoup de postures internationales. Bien que naturellement elle s'efforce, forcé « entre guillemets » quand avoir cela accomplir toutes les recommandations ce que la Communauté Européenne « lui en impose » et essaie de combattre tout celui qui peut avec les marchés économiques mondiaux.

Ce qui me surprend le plus, des deux affirmations antérieures, est que elles sont fruit d'essayer de faire quelque chose outre mon pays mais à peu de kilomètres de la frontière espagnole, je ne veux pas penser, qui serait ma conclusion si j'aurais voulu faire mon projet final sur n'importe lequel des pays qui intègrent la partie le nord de la Communauté Européenne.

Mais aussi je sais, que ma curiosité est inépuisable et, que je le tenterai sûrement, dans un avenir.

Ce projet, puisqu'il est relatif à un Pays concret et dans une relation à ma personne, montre une analyse qui à moi paraître est indispensable pour ma réalisation personnelle et professionnelle, mais tout le contenu pourrait changer selon les nécessités et les objectifs personnels et professionnels de n'importe quelle autre personne.

Ce qu'il faut tenir en compte, si l'un veut étudier, vivre ou travailler dans un autre Pays dans lequel on parle pas sa propre langue, on devra beaucoup s'efforcer, étant donné que, il semble presque impossible de trouver l'information adéquate.

Ainsi, je lui recommande que si vous désire initier un projet de vie en France, d'avance étudie le français, ou en Allemagne, Allemand, puisque je ne l'ai pas fait et j'ai eu des grands problèmes pour réaliser le projet.

Comprendre leur environnement socio-économique et culturel est un défi qui ne peut être effectuée à distance. Si vous pouvez, faites des visites sur place dans le pays, pas tout est écrit, il faut s'intégrer et finalement s'interagir avec les gens, ce qui va sûrement se révéler très utile.

Et enfin, en conclusion, cher lecteur, si cette guide vous a séduit, je vous recommande de suivre les paramètres généraux, évaluer le marché que vous êtes intéressé et essayer de connaître d'autres pays, si vous le souhaitez.

4 BIBLIOGRAPHIE

4.1. DES RÉFÉRENCES

Fernández, R. (2015), Construire en Francia: Oportunidades y requisitos legales. Une opinion dans le blog de PrevenControl de 22 janvier 2015

Gay, J. (2015), Immobilier dans France : le vraie reprise attendra 2016. Une opinion dans le périodique "Journal du net" du 4 mars 2015.

Xerfi (2015), Étude sur "L'immobilier de logements en France et en régions. Publié par Groupe Xerci : Le mediateur du monde économique, éditeur indépendant d'études économiques sectorielles, du 4 mars 2015.

JDN, Journal du net : rédactions (2015) Constructions neuves de logement : nouveau recul mises désert dans chantier. Publié par la rédaction du "Journal du net" le 29 décembre 2015.

JDN, Journal du net : rédactions (2015) Commercialisation de logements neufs : rebond des mises en vente. Publié par la rédaction du "Journal du net" le 24 novembre 2015.

JDN, Journal du net : rédactions (2015) Indicateurs économiques : Conjoncture, emploi, immobilier, finances publiques, revenus, niveaux de vie ... en France, en Europe et aux Etats--Unis. Publié par la rédaction du "Journal du net" le 29 janvier de. 2016.

Friggit, J. (2010), Le prix des logements sur le long terme. Publié à la page Web du CGEDD "Conseil général de l'environnement et du développement durable" en mars 2010.

Jacquot, A. (2012), La demande potentielle de logements à l'horizon 2030 : une estimation par la croissance attendue du nombre des ménages. Document n° 135, publié par "Le Point Sur", en août 2012

CGEDD, Conseil général de l'environnement et du développement durable (2016). Prix immobilier : Evolution à long terme. Dossier actualisé par Jacques Friggit pour CGEDD, le 11 mars 2016.

Juery, F. (2014), La loi Alur, une menace sur les loyers. Un article publié par la revue digitale Particulier Immobilier.fr, document n° 309, en juin 2014.

4.2. DES PAGES WEB CONSULTÉES :

Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Site Internet : <http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-1200-2015-a1048.html>.

Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). Site Internet : <http://www.insee.fr/>

Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Sur le prix des logements anciens : le prix de l'immobilier d'habitation sur le long terme. Site Internet : <http://www.economie.gouv.fr/>

Ministère de l'Égalité des territoires et du logement. Site Internet :

www.territoires.gouv.fr/spip.php?article1754

Ministère du développement durable et de l'énergie. Site Internet :

www.developpement-durable.gouv.fr/Chapitre-I-La-reglementation.html

Ministère de la Justice. Site Internet www.justice.gouv.fr/

Ministère du Logement et de l'Habitat durable. Site Internet : <http://www.territoires.gouv.fr/>

Ministère de l'Économie, de l'Industrie et du Numérique. Site Internet :

www.economie.gouv.fr

Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer : La réglementation thermique

2012. Site Internet : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Chapitre-I-La-reglementation.html>

Ministère de l'Éducation nationale, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche.

Site Internet : www.education.gouv.fr

Ministère du Travail, de l'Emploi, de la Formation professionnelle et du Dialogue social.

Site Internet <http://travail-emploi.gouv.fr/>

Ministère des Affaires sociales et de la Santé. Site Internet <http://social-sante.gouv.fr/>

Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie. Site Internet www.ademe.fr

Carte de France : les cartes administratives françaises. Site Internet :

www.cartesfrance.fr/geographie/cartes-administratives

Constitutionnel de la République Française. Site Internet : www.conseil-constitutionnel.fr

Site officiel Premier ministre. Site Internet : www.premier-ministre.gouv.fr

Sénat, un site au service des citoyens. Site Internet : www.senat.fr

Sites de l'Assemblée nationale et du Sénat. Site Internet : www.assemblee-nationale.fr

Le Conseil d'État. Site Internet : www.conseil-etat.fr

Site officiel du Gouvernement français. Site Internet : www.gouvernement.fr/

Notaires de France. Site Internet : www.notaires.fr/

Ministère de l'écologie et du développement durable. Site Internet :

www.developpement-durable.gouv.fr

Les Pyrénées Catalanes. Site Internet :

<http://pyreneescatalanes.free.fr/Decouvrir/Regions/Vallespir.php>

Les Pyrénées Catalanes. Site Internet :

<http://pyreneescatalanes.free.fr/Villages/Histoire/Ceret.php>

Les Pyrénées Catalanes. Site Internet :

<http://pyreneescatalanes.free.fr/Villages/Histoire/Amelielesbains.php>

Les Pyrénées Catalanes. Site Internet :

<http://pyreneescatalanes.free.fr/Villages/Histoire/Arlessurtech.php>

Meilleurs Agents. Site Internet :

www.meilleursagents.com/prix-immobilier/pyrenees-orientales-66/#estimates

Les services de l'État dans les Pyrénées-Orientales. Site Internet :

www.pyrenees-orientales.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Habitat-Logement

Agenda 21 de Territoire. Site Internet : www.agenda21france.org/agenda-21-de-territoire

Code de la construction et de l'habitation. Site Internet :

www.code-construction-habitation.fr/

RT Existant: Evaluation des logiciels. Site Internet :

www.rt-batiment.fr/batiments-existants/dpe/evaluation-des-logiciels.html

Les bâtiments d'habitation. Site Internet :

www.ideal-incendie.net/dasm/reglementation.htm

La réglementation thermique française : outils d'application. Site Internet :

www.rt-batiment.fr/batiments-neufs/reglementation-thermique-2012/logiciels-dapplication.html

Solutions d'isolation thermique et phonique ISOVER. Site Internet : www.isover.fr

Le service public de la diffusion du droit. Site Internet : www.legifrance.gouv.fr

Journal de net : l'économie demain. Site Internet :

www.journaldunet.com/economie/immobilier/prix-immobiliers-dans-le-monde.shtml

4.3. LOIS, ORDONNANCES, DÉCRETS ET DES ARRÊTES, CONSULTÉES à travers du web www.legifrance.gouv.fr :

Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République

Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

Loi n° 2015-988 du 5 août 2015 ratifiant l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées et visant à favoriser l'accès au service civique pour les jeunes en situation de handicap (Loi n'appelant pas de décret d'application).

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

Loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation

Loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine

Loi n° 2013-921 du 17 octobre 2013 portant création d'un Conseil national d'évaluation des normes applicables aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics

Loi n° 2013-619 du 16 juillet 2013 portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne dans le domaine du développement durable

Loi n° 2013-569 du 1er juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction

Loi n° 2013-316 du 16 avril 2013 relative à l'indépendance de l'expertise en matière de santé et d'environnement et à la protection des lanceurs d'alerte

Loi n° 2012-955 du 6 août 2012 visant à abroger la loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire (Loi n'appelant pas de décret d'application)

Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Loi n° 2006-1537 du 7 décembre 2006 relative au secteur de l'énergie

Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement

Loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales permet, par son article 61, à l'Etat de déléguer aux EPCI (communautés urbaines, communautés d'agglomération, syndicats d'agglomération nouvelle, communautés de communes compétentes en matière d'habitat) et aux départements la gestion des aides à la pierre (parc locatif social et parc privé relevant de l'ANAH).

Loi n° 2003-9 du 3 janvier 2003 relative à la sécurité des piscines

Loi n° 2003-8 du 3 janvier 2003 relative aux marchés du gaz et de l'électricité et au service public de l'énergie

Loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux relations entre citoyens et les administrations

Loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages

Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions

Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété

Loi n° 94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction

Loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau

Loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle (rectificatif)

Loi n° 90-587 du 4 juillet 1990 relative aux droits et obligations de l'Etat et des départements concernant les instituts universitaires de formation des maîtres, à la maîtrise d'ouvrage de constructions d'établissements d'enseignement supérieur et portant diverses dispositions relatives à l'éducation nationale, à la jeunesse et aux sports

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

LOI no 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et portant modification de la loi no 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire (**dite Loi Voynet**)

Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'oeuvre privée. (**dite Loi MOP**)

Ordonnance n° 2015-1075 du 27 août 2015 relative à la simplification des modalités d'information des acquéreurs prévues aux articles L. 721-2 et L. 721-3 du code de la construction et de l'habitation

Ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées

Ordonnance n° 2014-275 du 28 février 2014 portant simplification des obligations déclaratives des entreprises en matière de participation des employeurs et des employeurs agricoles à l'effort de construction

Ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement

Ordonnance n° 2011-504 du 9 mai 2011 portant codification de la partie législative du code de l'énergie

Ordonnance n° 2005-658 du 8 juin 2005 portant modification de diverses dispositions relatives à l'obligation d'assurance dans le domaine de la construction et aux géomètres experts

Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction

Ordonnance n° 2000-914 du 18 septembre 2000 relative à la partie législative du code de l'environnement

Décret n° 2016-150 du 10 février 2016 modifiant les articles R.* 442-13 et R.* 442-14 du code de la construction et de l'habitation

Décret n° 2015-1906 du 30 décembre 2015 relatif à la déduction des dépenses d'intermédiation locative du prélèvement prévu à l'article L. 302-7 du code de la

construction et de l'habitation et modifiant certaines dispositions du même code relatives au logement social

Décret n° 2015-1770 du 24 décembre 2015 modifiant les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles neufs

Décret n° 2015-1654 du 11 décembre 2015 modifiant le décret n° 2009-1621 du 23 décembre 2009 fixant le cahier des charges prévu au g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation au titre de la garantie universelle des risques locatifs

Décret n° 2015-1554 du 27 novembre 2015 relatif au Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique

Décret n° 2015-908 du 23 juillet 2015 relatif à la simplification des règles d'urbanisme applicables à certains projets de construction de logements

Décret n° 2015-734 du 24 juin 2015 portant création d'un dispositif d'aide aux communes participant à l'effort de construction de logements

Décret n° 2015-650 du 10 juin 2015 relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers et modifiant l'annexe à l'article R.* 366-5 du code de la construction et de l'habitation

Décret n° 2013-979 du 30 octobre 2013 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie des bâtiments nouveaux

Décret n° 2013-695 du 30 juillet 2013 relatif à la réalisation et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique dans les bâtiments accueillant des établissements recevant du public de la 1^{re} à la 4^e

Décret n° 2012-1530 du 28 décembre 2012 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions de bâtiments

Décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012 relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et à la réglementation thermique des bâtiments neufs

Décret n° 2012-518 du 19 avril 2012 relatif au label « bâtiment biosourcé »

Décret n° 2011-604 du 30 mai 2011 relatif à l'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique à établir à l'achèvement des travaux de bâtiments d'habitation neufs

Décret n° 2011-544 du 18 mai 2011 relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments

Décret n° 2010-1269 du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions

Décret n° 2007-1467 du 12 octobre 2007 relatif au livre V de la partie réglementaire du code de l'environnement et modifiant certaines autres dispositions de ce code Les

dispositions réglementaires du code de l'environnement font l'objet d'une publication spéciale annexée au Journal officiel de ce jour (voir à la fin du sommaire)

Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique

Décret n°2006-1147 du 14 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'état de l'installation intérieure de gaz dans certains bâtiments.

Décret n°2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

Décret n° 2004-1413 du 23 décembre 2004 modifiant le code de la construction et de l'habitation et le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique

Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Décrets en Conseil d'Etat – RT 2012 et attestations de prise en compte de la réglementation thermique:

Décret n°99-484 du 9 juin 1999 relatif aux mesures d'urgence contre le saturnisme prévues à l'article L. 32-5 du code de la santé publique et modifiant le code de la santé publique (deuxième partie : Décrets en Conseil d'Etat)

Décret n°93-1268 du 29 novembre 1993 relatif aux missions de maîtrise d'œuvre confiées par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé (Chapitre I: Le contenu de la mission de maîtrise d'oeuvre. Articles 2 -27)

Décret n°91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique

NOTE: l'arrêté est inférieur au décret ("ORDEN MINISTERIAL")

Arrêté du 23 février 2016 (NOR: LHAL1600505A) fixant le modèle de convention spécifique prévue à l'article R. 331-25-1 du code de la construction et de l'habitation

Arrêté du 23 février 2016 (NOR: ETST1605608A) portant extension d'un accord conclu dans le cadre des conventions collectives nationales des cadres (n° 652), des ouvriers (n° 398) et des employés, techniciens et agents de maîtrise (n° 533) du négoce des matériaux de construction

Arrêté du 8 février 2016 (NOR: ETL1524943A) pris pour l'application de l'article R. 381-10 du code de la construction et de l'habitation définissant la diminution minimale de la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment dans le cadre de prestations de tiers-financement pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique des logements

Arrêté du 24 décembre 2015 (NOR: ETL1511145A) relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction

Arrêté du 8 décembre 2015 (NOR: ETL1529312A) modifiant l'arrêté du 8 octobre 2015 portant nomination des membres et rapporteurs de la commission d'agrément des contrôleurs techniques en application des articles R. 111-34 et R. 111-35 du code de la construction et de l'habitation

Arrêté du 8 juin 2015 (NOR: PRM1512760A) relatif à l'approbation du cahier des charges « Méthodes industrielles pour la rénovation et la construction de bâtiments »

Arrêté du 19 décembre 2014 (NOR: ETL1427096A) modifiant les modalités de validation d'une démarche qualité pour le contrôle de l'étanchéité à l'air par un constructeur de maisons individuelles ou de logements collectifs et relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique applicables aux bâtiments collectifs nouveaux et aux parties nouvelles de bâtiment collectif

Arrêté du 11 décembre 2014 (NOR: ETL1414239A) relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique applicables aux bâtiments nouveaux et aux parties nouvelles de bâtiment de petite surface et diverses simplifications

Arrêté du 12 juin 2013 (NOR : ETL1313638A) relatif à l'agrément de la demande de titre V relative à la prise en compte du système « pompe à chaleur eau glycolée/eau pour la génération d'eau chaude sanitaire » dans la réglementation thermique 2012

Arrêté du 30 avril 2013 (NOR: ETL1310706A) portant approbation de la méthode de calcul Th-BCE 2012 prévue aux articles 4, 5 et 6 de l'arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments

Arrêté du 16 avril 2013 (NOR: ETL1307972A) modifiant l'annexe à l'arrêté du 20 juillet 2011 portant approbation de la méthode de calcul Th-B-C-E prévue aux articles 4, 5 et 6 de l'arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments

Arrêté du 5 mars 2013 (NOR : ETL1304278A) relatif à l'agrément de la demande de titre V relative à la prise en compte du système « pompe à chaleur double service » dans la réglementation thermique 2012

Arrêté du 28 décembre 2012 (NOR: ETL1233337A) relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments autres que ceux concernés par l'article 2 du décret du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions

Arrêté du 11 octobre 2011 (NOR: DEVL1126896A) relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments

Arrêté du 20 juillet 2011 (NOR: ETL1307972A) portant approbation de la méthode de calcul Th-B-C-E prévue aux articles 4, 5 et 6 de l'arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments

Arrêté du 26 octobre 2010 (NOR: DEVU1026270A) relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments

4.4. LES CODES CONSULTÉS dans le page : www.legifrance.gouv.fr.

Code de l'urbanisme (Dernière modification : 1 février 2016)

- Version à venir au 1 avril 2016
- Version à venir au 1 janvier 2017

Partie législative au JO n°0221 du 24/09/2015 : dossier législatif de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015

Partie réglementaire au JO n°0301 du 29 décembre 2015 : décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

Des textes relatifs :

- Décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme et portant diverses dispositions relatives à l'application du droit des sols et à la fiscalité associée
- Décret n° 2015-1782 du 28 décembre 2015 modifiant diverses dispositions de la partie réglementaire du code de l'urbanisme
- Recensement et analyse rapide des textes ayant modifié ou complété le code de l'urbanisme depuis 2006

Code de l'environnement (Dernière modification : 17 février 2016)

- Version à venir au 20 avril 2016
- Version à venir au 19 juillet 2016
- Version à venir au 1 octobre 2016
- Version à venir au 1 janvier 2017
- Version à venir au 16 mai 2017
- Version à venir au 1 juillet 2017
- Version à venir au 1 janvier 2018

Partie législative au JO du 21/09/2000 : rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2000-914 du 18 septembre 2000 relative à la partie législative du code de l'environnement

Partie législative au JO du 6/01/2012 : dossier législatif de l'ordonnance n° 2012-6 modifiant les livres Ier et V du code de l'environnement

Partie réglementaire (livres I, III et IV) au JO du 5/08/2005 : décret n° 2005-934 du 2 août 2005 relatif à la partie réglementaire du code de l'environnement et décret n° 2005-935 du 2 août 2005 relatif à la partie réglementaire du code de l'environnement

Partie réglementaire (livre II et VI) au JO du 23/03/2007 : décret n° 2007-396 du 22 mars 2007 relatif aux dispositions du livre II de la partie réglementaire du code de l'environnement issues de décrets délibérés en conseil des ministres et décret n° 2007-397 du 22 mars 2007 relatif à la partie réglementaire du code de l'environnement

Partie réglementaire (livre V) au JO du 16/10/2007 : décret n° 2007-1467 du 12 octobre 2007 relatif au livre V de la partie réglementaire du code de l'environnement et modifiant certaines autres dispositions de ce code

Recensement et analyse rapide des textes ayant modifié ou complété le code de l'environnement depuis 2006.**Des textes relatifs :**

- Décret n° 2016-288 du 10 mars 2016 portant diverses dispositions d'adaptation et de simplification dans le domaine de la prévention et de la gestion des déchets
- Décret n° 2016-283 du 10 mars 2016 relatif à l'Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire
- Ordonnance n° 2016-282 du 10 mars 2016 relative à la sécurité des ouvrages de transport et de distribution
- Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général
- Décret n° 2015-1823 du 30 décembre 2015 relatif à la codification de la partie réglementaire du code de l'énergie
- Décret n° 2015-1790 du 28 décembre 2015 relatif à certains fluides frigorigènes et aux gaz à effet de serre fluorés

Code du travail (Dernière modification : 9 mars 2016)

- Version à venir au 1 avril 2016
- Version à venir au 1 juillet 2016
- Version à venir au 1 août 2016
- Version à venir au 1 septembre 2016
- Version à venir au 1 octobre 2016
- Version à venir au 1 novembre 2016
- Version à venir au 1 janvier 2017
- Version à venir au 1 février 2017
- Version à venir au 1 juillet 2017
- Version à venir au 1 septembre 2017
- Version à venir au 1 janvier 2018
- Version à venir au 1 juillet 2021

Partie législative au JO du 13/03/2007 : dossier législatif de l'ordonnance n° 2007-329 ;

Partie réglementaire au JO du 13/03/2008 : décret n° 2008-243 du 7 mars 2008 relatif à certaines dispositions réglementaires du code du travail (Décrets en Conseil d'Etat et en conseil des ministres), décret n° 2008-244 du 7 mars 2008 relatif au code du travail (partie réglementaire), annexe au décret n° 2008-244 (publication spéciale).

Recensement et analyse rapide des textes ayant modifié ou complété le code du travail (applicable à compter du 1er mai 2008).

Des textes relatifs :

- Loi n° 2016-274 du 7 mars 2016 relative au droit des étrangers en France
- Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations

- Ordonnance n° 2016-128 du 10 février 2016 portant diverses dispositions en matière nucléaire
- Décret n° 2016-95 du 1er février 2016 relatif à l'accueil d'un salarié en contrat de professionnalisation au sein de plusieurs entreprises
- Décret n° 2016-27 du 19 janvier 2016 relatif aux obligations des maîtres d'ouvrage et des donneurs d'ordre dans le cadre de la réalisation de prestations de services internationales
- Décret n° 2015-1889 du 30 décembre 2015 relatif aux règles de composition et de fonctionnement du comité d'expertise prévu à l'article L. 5424-23 du code du travail

Code des assurances (Dernière modification : 28 janvier 2016)

- Version à venir au 1 juillet 2016
- Version à venir au 1 octobre 2016
- Version à venir au 31 décembre 2016

Code général des collectivités territoriales (Dernière modification : 13 février 2016)

- Version à venir au 1 avril 2016
- Version à venir au 7 août 2016
- Version à venir au 1 octobre 2016
- Version à venir au 1 janvier 2017
- Version à venir au 1 septembre 2017
- Version à venir au 1 janvier 2018
- Version à venir au 31 décembre 2018
- Version à venir au 1 mars 2019
- Version à venir au 7 août 2019
- Version à venir au 1 janvier 2020
- Version à venir au 1 mars 2020
- Version à venir au 31 décembre 2020

Code des communes (Dernière modification : 30 mai 2014)

Code de la construction et de l'habitation (Dernière modification : 13 février 2016)

- Version à venir au 1 juillet 2016
- Version à venir au 1 août 2016
- Version à venir au 1 octobre 2016
- Version à venir au 1 janvier 2017
- Version à venir au 1 janvier 2018

Code de la consommation (Dernière modification : 28 janvier 2016)

- Version à venir au 18 mars 2016
- Version à venir au 1 juillet 2016
- Version à venir au 17 août 2016

- Version à venir au 1 octobre 2016
- Version à venir au 1 juillet 2017
- Version à venir au 31 décembre 2018

5 RECONNAISSANCES :

Premièrement, je désire remercier tous les professeurs de cette Université, qui se sont efforcés dans nous transmettre quelques connaissances et ils/elles nous ont facilité les envies de continuer avec ces études, et précise qu'ils n'inclut pas naturellement à tout le professorat.

Je remercie ma Tutrice Verónica Royano, la confiance qui m'a généré et aide, de laquelle je n'avais pas de doute, puisque c'était aussi l'une de mes appréciées professeur.

Je veux remercier aussi la grande aide prêtée dans la réalisation de ce projet que d'une manière absolument désintéressé, m'ont offert des personnes liées au secteur de la société immobilière et de la construction en France. Par cela je remercie à :

M. Martin et le M. Joulia, de MARTIN IMMOBILIER, par sa vision extraordinaire sur le marché de l'investissement qu'ils m'ont transmis. Il faut remarquer de plus que M. Martin dirige la meilleure entreprise constructrice de la zone, sous mon opinion.

Mme. Patricia Martinez, conseillère d'IMMO-SERVICE, par son apport dans me faire connaître les pros et les contras d'investir ou de vivre, dans une population ou l'autre.

M. Patrick Vila, de REV-IMMO, l'agence qui s'occupe du contrat d'achat, la location et la gestion de syndics, par sa volonté et recherche du produit approprié. Il m'a montré un marché inépuisable d'immeubles pour réhabiliter, dans toutes les populations.

M. Molas, de l'agence internationale CENTURY 21 (Agence des Cerisiers), par son optimisme et un maniement commercial excellent, ainsi que l'aide à chaque instant de son équipe en ce qui concerne la transaction de contrat d'achat effectué de l'appartement d'Amélie -Les bains-Palalda.

Me. François Garrigue, le notaire chargé de la transaction antérieure, par son grand apport pour faciliter les choses et éclairer n'importe quel doute en relation à l'achat et l'aide postérieure avec la compagnie d'assurances, les paiements d'impôts, etc... Sans doute un grand professionnel.

M. Dominique Furet, de l'agence immobilière DADA, par sa sincérité, devant le produit dont il disposait, sans faire aucune visite aux immeubles, une fiche par fiche m'a parlé des problèmes structurels et caractéristiques des immeubles (des problèmes de couverture, de poutres avec termites, fondation dans un risque par situation de l'immeuble, etc..). Souligner que l'agence a son propre département d'Architecture.

Et aussi, par l'effort et une patience, je remercie la facilitation de visites à de divers types d'immeubles de la part de : Mlle. Valerie d'AIC, de M. Capdeville de CAPDEVILLE IMMOBILIER, Mme. Gisèle Ribes d'IMMOBILIER LASSALLE et, Mlle. Gaella Ribes d'AGENCE IMMO TECH.