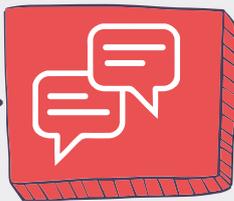




LA BOITE À OUTILS

Méthodologie immobilière

Les grandes phases d'un projet



**01. Stratégie
de projet**

**LE DEVELOPPEMENT
DU PROJET**

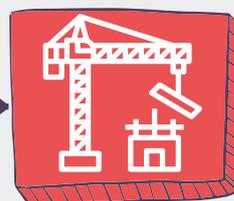


02. Programme



**03. Conception &
Instruction**

**Le MONTAGE
DU PROJET**



**04. Démarrage,
Exécution et
Réception des
Travaux**

**LA GESTION
DES TRAVAUX**



05. Exploitation



LA BOITE À OUTILS

Méthodologie immobilière

A Le développement du projet

- 1 Mise en place du pilotage du projet**
Nomination du pilote du projet
Organisation des comités de pilotages et techniques (COPIL, COTECH) et sélection les participants
- 2 Expression des besoins et des objectifs**
Identification sur le territoire à court et long terme des besoins, des ressources et des synergies
Réflexion autour d'une offre globale pouvant répondre à ces enjeux
- 3 Etat des lieux immobilier, financier, RH**
Analyse du potentiel immobilier existant, voire prospection immobilière
Analyse de l'activité, des capacités financières et de l'organisation fonctionnelle
- 4 Elaboration du projet**
Etape la plus importante permettant d'explorer toutes les solutions répondant aux objectifs exprimés

a Définition détaillé de l'offre

Définition d'un projet avec l'offre proposée, la capacité d'accueil, la programmation immobilière, la maquette RH, l'estimation des charges et des recettes d'exploitation

d Echanges avec les autorités

Validation des choix de programmation, de faisabilité, du plan de financements



b Faisabilité immobilière / scénarios chiffrés

Etudes de faisabilité architecturales
Elaboration des scénarios et des phasages
Chiffrages (HT, TDC, TVA, actualisations)
Comparatif entre les scénarios

c Projections financières

Réalisation des projets de PPI / PGFP sur la base des scénarios immobiliers en y associant les autorités

- 5 Choix d'un scénario immobilier**
Consensus sur un scénario avec les différents partenaires confirmant la faisabilité du projet sur les aspects immobiliers, financiers, politiques et juridiques (portage du projet)
- 6 Programme Technique Détaillée**
Programme fonctionnel, technique et environnemental traduisant les besoins de l'établissement et constituant le cahier des charges du Maître d'œuvre
- 7 Actualisation des PPI & PGFP**
PPI : Plan Pluriannuel d'Investissement /
PGFP : Plan Global de financement Pluriannuel
- 8 Dossier d'instruction**
Dossier de demande de financements auprès des autorités (ex: PAI)
- 9 validation du projet par les autorités**



LA BOITE À OUTILS

Méthodologie immobilière



Le montage du projet

CONCEPTION

Etudes techniques

Etude de sols, diagnostics, etc ...

Choix du concepteur**Concours ou Marché Global
d'architecte**

- a Constitution du jury de concours & Publication du règlement de consultation
- b Phase de sélection des candidats
- c Phase d'élaboration du projet par les candidats
- d Sélection du projet
- e Attribution du marché

Esquisse

Plans traduisant les éléments majeurs du programme et vérifiant la faisabilité de l'opération

APS - Avant Projet Sommaire

Production des volumes intérieurs et l'aspect extérieur de l'ouvrage avec un calendrier de réalisation et vérifiant la cohérence économique de l'opération

APD - Avant Projet DéfinitifPhase permettant d'arrêter les plans, coupes et façades, les dimensions de l'ouvrage, ainsi que son aspect
Définition des principes constructifs, les matériaux et les installations techniques ;
Vérification de la cohérence des éléments du projet et des prestations avec l'économie générale du marché global.**PRO - Le Projet**

Dossier de Consultations des Entreprises

DCE

Dossier de Consultations des Entreprises

Appel d'offres**Consultations des entreprises****Sécurisation du projet**Acquisition du foncier
Validation du taux de TVA auprès de la DDFIP
Signature de la convention DALO (PA/PH)
Mise à jour du budget et du plan de financement
Mise en place des subventions et des emprunts
etc ...

INSTRUCTION

mois

durée à titre
indicative

REMARQUE : Les étapes de la phase instruction sont indicatives. Elles peuvent varier en fonction du type de projet (construction, rénovation, ERP, dimension), de sa localisation, etc ...

Pour plus d'informations, il y a le MEMO :

**LES DEMANDES D'AUTORISATIONS DE
CONSTRUIRE ET DE TRAVAUX**

**Etude d'impact cas par cas****Consultations des services****Demande de Permis de construire****Dossier Loi sur l'eau****Obtention du Permis de construire****Purge du Permis de construire**

**Le passage d'une étape à l'autre doit faire
l'objet d'une validation du Maître d'Ouvrage**



LA BOITE À OUTILS

Méthodologie immobilière

La gestion des travaux au niveau

TECHNIQUE

1 Préparation des travaux

RICT - Rapport Initial du Contrôleur Technique
PGC - Plan Général de Coordination du SPS
Etudes techniques complémentaires
Mise au point et notification des marchés de travaux
OS - Ordres de service

2 Travaux

Installation de chantier
Exécution des travaux
Mise en place du mobilier

3 Préparation de la réception

OPR - Opérations Préalables à la réception
RVRAT - Rapport de Vérifications
Règlementaires Après Travaux

4 Réception

Réception avec réserves
Levée des réserves
RFCT - Rapport Final du Contrôleur Technique
DIUO - Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage
DOE - Dossier des Ouvrages Exécutés

DGD - Décompte Général Définitif

5 Exploitation de l'établissement

Accueil du Public
Réglage des installations et suivi des consommations
Maintenance et Entretien

ADMINISTRATIF

Mise en places des assurances constructions
• DO, CNR, CCRD, TRC

DOC - Déclaration d'Ouverture de Chantier
Formulaire à déposer en mairie pour faire courir juridiquement :
• la mise en œuvre du permis de construire
• la couverture des assurances constructions pour la phase chantier

Commission de sécurité et d'Accessibilité
Visite de conformité par les autorités (pour les EHPAD)

Autorisation d'Ouverture des ERP
délivrée par la mairie

DAACT - Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux
• Attestation de prise en compte des règles de construction en matière de performance énergétique et environnementale
• Attestation de mise en accessibilité
• Attestation que la réglementation acoustique a été prise en compte
• Attestation du respect des règles de prévention des risques sismiques et cycloniques

Livraison à Soi-Même
Liquidation de la TVA au 31/12 de la 2ème année qui suit le dépôt de la DAACT

Garantie de Parfait Achèvement
Garantie Biennale
Garantie Decennale

NB : La présente fiche ne représente pas un schéma chronologique, mais permet d'offrir un panorama des éléments clés d'un projet



Contact

Erkan CIFTCI

erkan.ciftci@mapes-pdl.fr

www.mapes-pdl.fr