



action 70
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
Haute-Saône

Immobilier d'entreprise

Vous projetez de construire votre bâtiment et allez endosser le rôle de maître d'ouvrage ?

Action 70 peut faciliter la conduite de votre projet !

Le maître d'ouvrage, personne physique ou morale pour qui les constructions sont réalisées, est soumis à de nombreuses obligations administratives, légales et techniques dans un contexte réglementaire en constante évolution et de plus en plus exigeant.

Il lui faut de plus jouer un rôle de coordination très important entre les différents intervenants de l'opération de construction.

Dans ce cadre, Action 70 peut vous apporter un accompagnement personnalisé afin de vous conseiller dans le cadre de vos démarches administratives, pour le montage de votre plan de financement ou d'un dossier de demande de subventions, pour vous informer sur le rôle et la mission des prestataires de service à associer obligatoirement à l'opération, pour vous assister lors du suivi des études puis du chantier de construction.

Nous vous proposons un accompagnement personnalisé, étape par étape :

- 1 – Programmation
- 2 – Conception du bâtiment
- 3 – Réalisation des travaux



1 – PROGRAMMATION

Une **définition quantitative et qualitative des besoins** du maître de l'ouvrage, concrétisée par l'élaboration d'un **programme immobilier** et la définition d'une **enveloppe financière prévisionnelle**, constitue une étape incontournable afin de minimiser les aléas au cours de la réalisation des travaux et les dépassements de budget ou de délais consécutifs.

Ce document servira de base à la consultation d'un maître d'oeuvre. Il apportera le plus grand nombre possible de précisions telles que les propriétés, les qualités, le fonctionnement, les dimensions, la nature, la forme de l'ouvrage, les délais à respecter pour le réaliser... Il exposera également les objectifs, contraintes et exigences propres au projet.

NOTRE ACCOMPAGNEMENT

- ▶ Extraction, hiérarchisation et formalisation des données afin d'en déduire les objectifs, besoins, exigences et contraintes.
- ▶ Rédaction du programme et préparation du dossier de consultation du maître d'oeuvre.

2 – CONCEPTION DU BATIMENT

Pour un bâtiment de type industriel, la mission du maître d'ouvrage est complexe du fait de l'étendue des compétences requises d'une part, et d'exigences réglementaires d'autre part, obligeant le maître de l'ouvrage à s'entourer de divers spécialistes pluridisciplinaires.

Dans un premier temps il vous faudra **choisir un maître d'oeuvre** en vue d'obtenir une **réponse architecturale et technique** qui corresponde le mieux au programme et aux enjeux dans le respect de la réglementation.

NOTRE ACCOMPAGNEMENT

- ▶ Organiser et gérer la démarche pour le choix du maître d'oeuvre.
- ▶ Définir, négocier et contractualiser la mission de maîtrise d'oeuvre.



Il vous faudra ensuite **associer d'autres acteurs indispensables** au regard de la réglementation ou souhaitables pour la bonne réussite du projet (contrôle technique, coordination sécurité, OPC...).

NOTRE ACCOMPAGNEMENT

- ▶ Conseiller le maître d'ouvrage sur les obligations réglementaires en terme de prestations et de missions.
- ▶ Préparation des documents de consultation des prestataires puis de contractualisation.

Toute la phase d'**élaboration des études de conception** demande une forte mobilisation du maître d'ouvrage qui doit veiller tout particulièrement au respect du programme et jouer un rôle de coordination très important.

NOTRE ACCOMPAGNEMENT

- ▶ Coordination des différents acteurs.
- ▶ Animation des études.
- ▶ Contrôle et validation du respect du programme.

Le maître d'ouvrage doit à ce stade **obtenir les autorisations nécessaires** à la réalisation de l'opération. Elles concernent l'ensemble immobilier mais également l'activité exercée (permis de construire, installations classées, loi sur l'eau, autorisation de lotir...).

NOTRE ACCOMPAGNEMENT

- ▶ Associer et informer les différents services instructeurs.
- ▶ Vérifier et suivre les dossiers au cours de l'instruction.

Enfin, une **sélection minutieuse des entreprises** doit être réalisée pour l'exécution des travaux. Elles devront notamment présenter des garanties financières et techniques indispensables à la bonne réalisation de l'opération.

NOTRE ACCOMPAGNEMENT

- ▶ Avis sur le rapport d'analyse des offres rédigé par le maître d'œuvre.

3 – REALISATION DES TRAVAUX

La phase de réalisation des travaux incombe techniquement aux entreprises et à votre maître d'œuvre. Néanmoins, des obligations légales restent opposables au maître de l'ouvrage qui doit s'assurer du bon déroulement administratif et juridique de son opération.

Avant le démarrage des travaux, vous devrez engager des démarches auprès de l'administration et préparer le chantier aux côtés des intervenants techniques.

NOTRE ACCOMPAGNEMENT

- ▶ Suivi des ordres de service aux entreprises.
- ▶ Planification des besoins en trésorerie.
- ▶ Organisation de la réunion de préparation et suivi des formalités réglementaires à l'ouverture d'un chantier.

Durant toute la durée du chantier, votre maître d'œuvre assure la direction technique du chantier et la coordination des divers intervenants. Un contrôle doit néanmoins être exercé par le maître d'ouvrage concernant le strict respect du programme.

NOTRE ACCOMPAGNEMENT

- ▶ Mise à jour et suivi du planning de réalisation et des besoins en trésorerie.
- ▶ Contrôle du respect du programme, des délais et des coûts.
- ▶ Assurer le suivi administratif et financier des contrats avec les entreprises.

A l'achèvement des travaux, des démarches doivent être effectuées auprès de l'administration d'une part mais également auprès des entreprises d'autre part afin que la garde du bâtiment vous soit transférée par réception de l'ouvrage. Cette dernière officialisera votre prise de possession du bâtiment et constituera le point de départ de la garantie décennale due par les constructeurs.

NOTRE ACCOMPAGNEMENT

- ▶ Avis sur la proposition de réception du maître d'œuvre.
- ▶ Suivi des formalités réglementaires à la clôture d'une opération.
- ▶ Bilan financier définitif.