



action 70
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
Haute-Saône

Immobilier d'entreprise

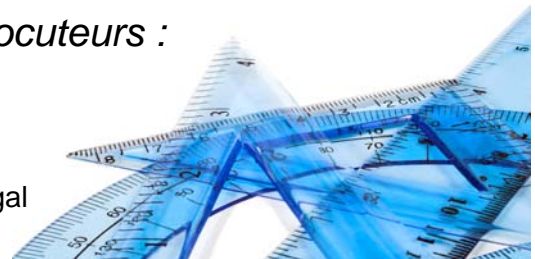
Le rôle du maître d'ouvrage....

Le maître d'ouvrage peut être défini comme la personne morale ou physique pour laquelle l'ouvrage est construit, il en est le responsable principal et, en tant que tel, est tenu de respecter certaines obligations déterminées par la réglementation.

Ce contexte réglementaire a tendance à se durcir et devant cette complexification des procédures et un accroissement des exigences réglementaires, le maître d'ouvrage doit s'entourer de compétences pluridisciplinaires afin de pouvoir faire face à ses obligations.

Ses obligations, ses interlocuteurs :

- 1 – Tenir compte des contraintes
- 2 – Le contexte réglementaire et légal
- 3 – Vos différents interlocuteurs



1 - TENIR COMPTE DES CONTRAINTES LORS DE LA DEFINITION DE SON PROJET IMMOBILIER

Ces contraintes peuvent être liées à l'activité ou à la structure même de l'entreprise, mais également à des critères externes déterminés par l'environnement et les aspects réglementaires... En voici quelques exemples représentatifs :

- **Contraintes financières et patrimoniales** : en fonction de ces contraintes, votre choix pourra être orienté préférentiellement vers la location, le crédit bail ou l'accession à la propriété.

- **Contraintes liées au pilotage de l'opération de construction** : une opération de construction est complexe, elle nécessite de mobiliser des compétences pluridisciplinaires afin de répondre notamment aux obligations imposées au maître d'ouvrage par la réglementation et d'apporter une réponse technique à ses besoins...

- **Contraintes de localisation** : elles sont liées aux besoins de l'entreprise en matière d'accessibilité du site par route, fer ou voie navigable, de besoins spécifiques en matière de réseaux téléphonique ou énergétique, de zone de chalandise, au potentiel du bassin d'emploi en matière de main d'œuvre...

- **Contraintes environnementales** : elles sont liées aux caractéristiques intrinsèques du terrain telles que la nature de son sol et de son sous-sol, de sa pente, de son inondabilité... qui peuvent influencer l'économie du projet mais également à un voisinage quelquefois contraignant tel que la présence de servitudes, d'une zone classée Seveso...

- **Contraintes d'urbanisme** : elles sont liées aux documents d'urbanisme qui vous sont opposables en tant que maître d'ouvrage (Plan Local d'Urbanisme, règlement de lotissement)...

- **Contraintes techniques** : elles sont engendrées par les particularités de l'outil de production (par ex. : hauteur minimum sous nœud de portique à respecter, capacité de surcharge au sol à atteindre, nécessité d'une prestation acoustique au niveau des bardages...) et le process (espaces de circulation, continuité des flux à respecter...)...

Une façon de vérifier que l'ensemble de ces contraintes est compatible avec votre projet est de faire procéder à une étude de faisabilité en amont de la validation du projet.

2 - LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET LEGAL

- **Permis de Construire** : Un dossier de demande de Permis de Construire (ou de déclaration préalable) doit être déposé en Mairie par le maître d'ouvrage. Les travaux ne pourront être entrepris qu'à compter de sa délivrance et, par sécurité, il est conseillé de les entreprendre à l'issue du délai de recours des tiers (deux mois à compter de l'affichage du Permis de Construire sur le terrain). Une déclaration d'ouverture de chantier (DOC) puis une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DACT) doivent être adressées à la Mairie de lieu de construction.

- **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** : Selon le type de votre activité, le volume et la nature des produits stockés ainsi que la puissance électrique nécessaire au process, les services de la Préfecture chargés des ICPE classeront votre activité en 3 catégories : non classée, soumise à déclaration ou soumise à autorisation. Après vérification de la catégorie à laquelle appartient votre installation, un dossier devra être adressé aux services préfectoraux en cas de nécessité de déclaration ou d'autorisation. Attention, le Permis de Construire ne sera instruit puis attribué qu'une fois ces formalités effectuées !

- **Assurance Dommages Ouvrage** : La souscription de cette assurance est obligatoire ; elle assure la protection du patrimoine bâti durant les 10 années qui suivent la réception des travaux. Elle couvre des dommages de nature décennale (c'est-à-dire qui compromettent la pérennité de l'ouvrage, qui le rendent impropre à sa destination ou qui affectent la solidité des équipements indissociables). Elle est exigible à l'ouverture du chantier.
- **Déclaration préalable de travaux** : Une déclaration préalable de travaux doit être adressée à la CRAM, à l'OPPBTP et à l'Inspection du Travail lors du dépôt du dossier de demande de Permis de Construire.

3 - VOS DIFFERENTS INTERLOCUTEURS

- **Notaire** : Le recours à un Notaire est obligatoire pour la vente d'un bien immobilier (terrain ou immeuble bâti). Il a pour mission de vous permettre de réaliser l'achat en toute sécurité, tout en préservant les intérêts du vendeur.
- **Géomètre** : Il peut intervenir lors de l'achat du terrain si un arpentage est nécessaire, lors de la conduite des études de projet pour la réalisation de levés topographiques par exemple ou encore lors de la réalisation des travaux dans le cadre de l'implantation du bâtiment.
- **Assureur** : Il sera votre interlocuteur pour la mise en place de la garantie obligatoire de dommages ouvrage. Attention, certains assureurs ont également des exigences particulières dans le cadre de leur garantie liée à l'exploitation du bâtiment (Police Incendie). Il peut être judicieux de consulter votre assureur dès la phase de conception du bâtiment afin d'intégrer les prescriptions techniques spécifiques qu'il est susceptible d'exiger à la conclusion du contrat de Police Incendie avant la mise en activité de votre exploitation.

- **Ingénieur conseil en environnement** : Dans le cadre de vos démarches liées à la déclaration ou à l'autorisation de votre activité au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, un prestataire pourra être missionné afin de vous conseiller et de réaliser les études nécessaires à la constitution du dossier.
- **Bureau d'Etude de Sol** : Ce prestataire aura en charge la reconnaissance des caractéristiques physiques, structurales et mécaniques du sous-sol (étude de sol) selon des éléments de mission très codifiés et préconisera des solutions techniques pour la réalisation des travaux de terrassement et de fondations de votre bâtiment. La réalisation d'une étude de sol est souvent imposée par les assureurs en dommages ouvrage.
- **Programmist** : le maître d'ouvrage qui ne dispose pas des services compétents en interne pour rédiger son programme immobilier peut faire appel à un programmiste qui l'aidera à définir ses besoins, à déterminer ses objectifs et exigences, et enfin à individualiser les contraintes liées au projet.
- **Maître d'œuvre** : le maître d'œuvre est une personne morale ou physique qui, en raison de sa compétence, est missionné par le maître d'ouvrage pour la conception de l'ouvrage, l'assistance à la passation des contrats de travaux, la direction de l'exécution des travaux, l'assistance à la réception de l'ouvrage et le règlement des comptes avec les entrepreneurs. Il constitue l'intermédiaire technique entre le maître d'ouvrage et les entreprises de construction.
- **Architecte** : le Permis de Construire est obligatoirement élaboré par un architecte. Ce dernier pourra également se voir confier la totalité de la mission de maîtrise d'œuvre du projet.

■ **Bureau d'études techniques** : ces bureaux d'études travaillent souvent en groupement avec l'architecte et sont missionnés pour l'ingénierie des lots techniques tels que structure, électricité, chauffage ou process... Ils peuvent être également directement missionnés par le maître d'ouvrage pour conduire l'intégralité de la mission de maîtrise d'œuvre du projet.

■ **Coordonnateur SPS (Sécurité et Protection de la Santé)** : La présence d'un coordonnateur SPS est obligatoire pour tout chantier de bâtiment ou de génie civil où sont appelés à intervenir plusieurs travailleurs indépendants ou plusieurs entreprises. Il a pour mission d'assurer la sécurité et de protéger les intervenants dans le cadre du chantier en veillant à l'application des principes généraux de prévention. Il tient un registre journal du chantier et remet un Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage en fin de chantier.

■ **Contrôleur technique** : Même si la mission de contrôle technique est facultative dans la plupart des cas (hormis pour les immeubles de grande hauteur, pour les établissements recevant du public...), les assureurs en dommages ouvrage l'exigent souvent pour la conclusion du contrat. Le contrôleur technique vérifie la conformité des ouvrages avec la réglementation en vigueur (normes, DTU...) afin de contribuer à la prévention des aléas techniques rencontrés lors de la réalisation des travaux.

■ **Entreprises BTP** : Le chantier peut être dévolu par lots (ou par corps d'état séparés) à des entreprises de construction, la coordination en est alors assurée par le maître d'œuvre que vous avez missionné. Le chantier peut être également confié à une entreprise générale tout corps d'état qui réalisera des prestations de type « clés en main », sous traitant la totalité ou seulement certaines prestations, et assurant elle-même la maîtrise d'œuvre de l'opération de construction.

Cette liste des obligations administratives ou légales opposables à un maître d'ouvrage et des différentes compétences associées pour y répondre n'est pas exhaustive. Elle met en évidence les contraintes que représente le pilotage d'une opération de construction.