

2010

Montage de projet

Université Paris IV- Sorbonne

Master 2 Aménagement et Urbanisme

Professeur : Nigel ATKINS



PROJET TAVERNY CENTRE-VILLE

ADELINE PAUMIER
IRINA PETROV
MARIA TSAKONITI



I.	Introduction.....	1-2
II.	Phase de développement.....	3-6
III.	Etude de marché.....	7-9
IV.	Bilan financier prévisionnel.....	10-11
V.	Promesse de vente.....	12-13
VI.	Documentation du projet.....	14
VII.	Permis de construire et de démolir.....	15-16
VIII.	Commercialisation en V.E.F.A.....	17-18
IX.	Consultation des entreprises et préparation du chantier.....	19-20



Avant-propos

Le projet porte sur une opération immobilière mixte composée de logements sociaux, de logements en accession et de locaux commerciaux. Le maître d'ouvrage est notre société de promotion immobilière **Mundus Immobilier**, le promoteur-constructeur étant une personne physique ou morale "dont la profession ou l'objet est de prendre de façon habituelle et dans le cadre d'une organisation permanente, l'initiative de réalisations immobilières et d'assumer la responsabilité de la coordination des opérations intervenant pour l'étude, l'exécution et la mise à disposition des usagers des programmes à réaliser". (article 3 des statuts de la *Fédération nationale des promoteurs-constructeurs*)

Savoir- faire en matière de promotion immobilière

Depuis sa fondation, en 1990, notre société de promotion immobilière- **Mundus Immobilier**- est au service du grand public, des entreprises et des investisseurs institutionnels. Ses activités couvrent le logement, l'immobilier de bureaux, les parcs commerciaux et l'aménagement urbain mixte. *L'activité de logement* (figures no 1 et 2) s'étend des petites résidences d'une quinzaine d'appartements ou



Figure no.1: Résidence Les Allées Jean Jaurès



Figure no. 2: Résidence Le Vendôme Nîmes

Deux exemples de projets réalisés en maîtrise ou co-maîtrise d'ouvrage

maisons en village aux grands projets complexes
comportant plusieurs centaines de logements.
Adeline PAUMIER | Irina PETROV | Maria TSAKONITI



Mundus Immobilier a réalisé en 14 ans 900 000 m² de *bureaux et locaux d'activités* (figure no.3)



Figure no. 3: Bâtiment de bureaux à Neuilly-sur-Seine

Nous souhaitons devenir la référence du marché en matière de respect de l'environnement. Consciente de l'impact environnemental de ses immeubles, la société a choisi de s'engager dans la certification « Habitat & Environnement » délivrée par le Cerqual, organisme indépendant, filiale de Qualitel, pour l'ensemble de ses logements. Elle garantit à ses occupants des critères objectifs de préservation de l'environnement (chantier propre, haute performance

énergétique, choix des matériaux, maîtrise de la consommation d'eau, confort et santé...). Des projets de bâtiments basse consommation sont actuellement en cours à Nîmes, à Bordeaux, à Rennes etc.

Dans la même démarche du développement durable et respect de l'environnement, de grands travaux pour une ZAC HQE à Bordeaux (figure no.4- Mundus Immobilier détient la co-maitrise d'ouvrage, à coté de la collectivité locale), sont en cours de démarrage.



Figure no. 4 : ZAC HQE à Bordeaux

Le savoir-faire de Mundus Immobilier lui permet de développer aussi des projets d'aménagement urbain mixtes comprenant des logements libres ou sociaux, des commerces, des bureaux et des équipements publics.

Mundus Immobilier compte aujourd'hui une dizaine d'implantations régionales en France, ce qui lui permet d'être actif dans plus de

Adeline PAUMIER | Irina PETROV | Maria TSAKONITI



quarante villes. La société est également présente en Europe au travers de ses filiales en Espagne, en Pologne et en Italie.

En 2008, Mundus Immobilier a enregistré un chiffre d'affaires de 915 millions d'euros.



Figure no.5: Localisation du département Val-d'Oise

La ville en bref

Nous avons choisi la ville de Taverny comme lieu d'implantation de notre projet immobilier. C'est une des 185 communes du département du Val-d'Oise (figures 5 et 6), située dans la Vallée de Montmorency, à 20 km au nord Ouest de Paris. Le recensement INSEE de 2005 a enregistré pour la ville une population de 26 500 habitants, résidant sur superficie de 10,5 km² (soit 2 548,5 habitants/km²).

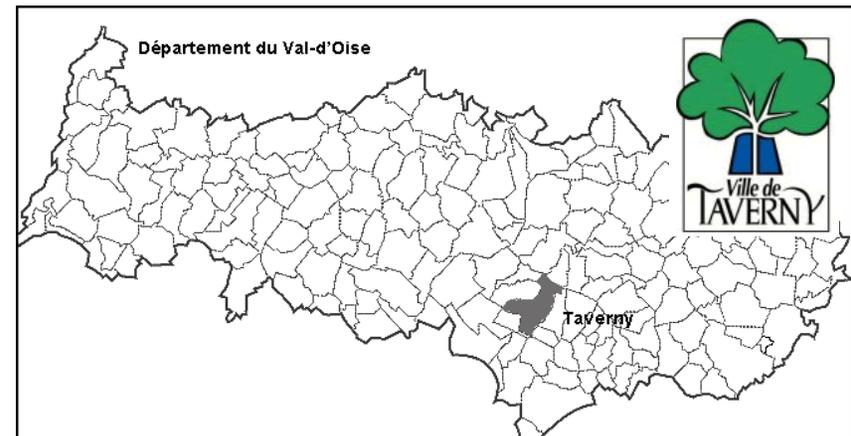


Figure no.6: Localisation de la ville de Taverny dans le département du Val d'Oise



Pourquoi un montage de projet immobilier à Taverny?

Les jeunes ménages seront attirés par la perspective de choisir un appartement à Taverny, grâce à plusieurs aménités offertes par la ville, à plusieurs niveaux :



• **Infrastructures de transports adaptées aux besoins**

La ville est bien reliée par les transports en commun à Paris. Elle se trouve à une distance de 30 min en train de la Gare du Nord et elle bénéficie d'un accès direct à l'autoroute A115 sur la direction de Paris et Cergy-Pontoise.

- **Environnemental** : la présence de la forêt de Montmorency (environ 225 ha sur Taverny), ainsi que des nombreux espaces boisés (dont 104 ha d'espaces naturels sensibles protégés), le développement des circulations douces (pistes cyclables et Pédibus scolaire), sont des atouts importants en vue d'assurer un cadre de vie agréable pour les actuels et les futurs habitants.
- **Patrimonial et culturel**: l'existence de l'église « Notre Dame de Taverny » de style gothique, datant du XIII^{ème} siècle, rend un plus de valeur au site. En même temps, plusieurs

équipements culturels sont mis à la disposition des habitants : une école municipale de musique, un atelier d'arts plastiques, une médiathèque et un centre culturel.

- **Éducationnel et sportif** : plusieurs unités de formation sur place (18 écoles, 2 collèges, 2 lycées, 1 école élémentaire privée) ainsi qu'une politique municipale soutenant la pratique informatique et luttant contre l'échec scolaire viennent à répondre aux besoins d'éducation de base pour la population de la ville. D'autre part, une vingtaine de sections sportives, une dizaine d'installations (gymnases, stades...), une piscine rénovée, une équipe évoluant en nationale 1 (Water polo) et un marathon en relais (EKIDEN) se déroulant en début d'année sportive, sont autant de garanties pour une vie saine en tant qu'habitant de la ville de Taverny.
- **Economique**: La création du parc d'activités des Ecouardes doit permettre à la commune de poursuivre son développement économique, artisanal et tertiaire et de conforter sa vocation de pôle économique majeur dans la Vallée de Montmorency. Ce parc devra accueillir notamment des entreprises de haute technologie, un centre de vie et un centre de formation, dans le respect d'une démarche de qualité

environnementale

Adeline PAUMIER | Irina PETROV | Maria TSAKONITI



Présentation du terrain

Le terrain se situe sur la Rue de Paris, en plein centre-ville, sur cinq parcelles différentes, allant de 171 à 179 Rue de Paris. Il s'étend de sur une surface totale de 7474 m² et appartient (conformément au plan cadastral préalablement consulté) à des propriétaires différents: trois parcelles à des propriétaires privés, et deux parcelles à la mairie de Taverny. Comme nous savions que la mairie voulait se séparer d'une partie du terrain du centre-ville, notre société a négocié avec les trois autres propriétaires et a obtenu un prix intéressant pour chacune des trois parcelles. (figure no.7)

Il y a de nombreux commerces à proximité, cinq écoles et un collège aux alentours. Le bâti actuel est dégradé et n'a pas une grande valeur foncière vu leur état.

Le PLU de Taverny situe ce terrain en zone UA, c'est-à-dire, « ZONE A DESTINATION PRINCIPALE D'HABITAT, DE COMMERCE, D'ARTISANAT ET DE BUREAU », avec un COS de 1, et une hauteur maximale prévue de 13 m. (figure no.8)

Le site du projet

Location : Taverny-centre- ville

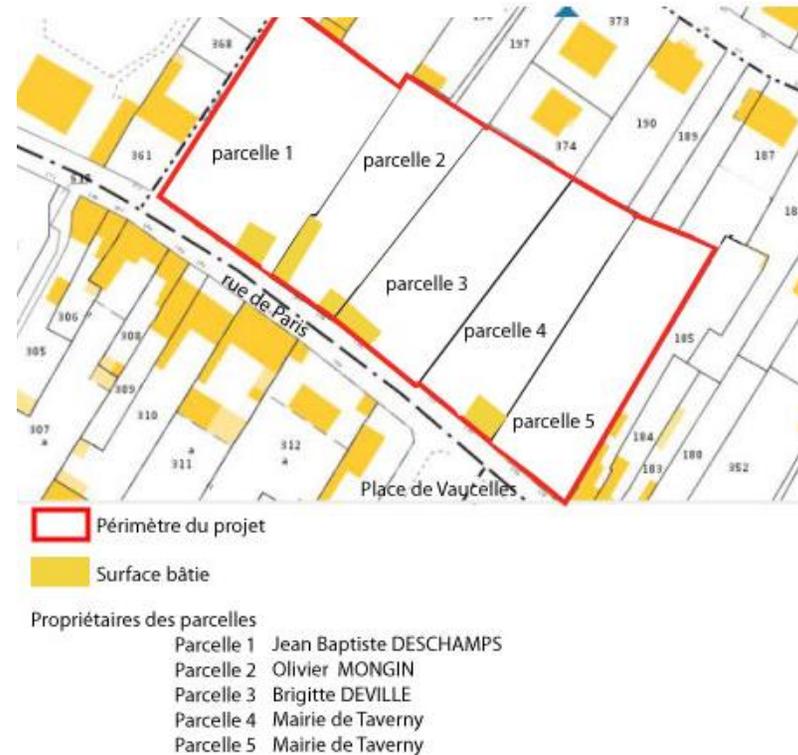


Figure no.7: Le site du projet



Comme le centre-ville de Taverny est protégé par des règles architecturales strictes visant à conserver le patrimoine et l'aspect urbain, l'architecte-urbaniste collaborateur a bien pris en compte les recommandations architecturales et les contraintes urbanistiques qui y s'imposent, pour réaliser les documents graphiques demandés par la mairie en vue d'obtenir le permis de construire. Ces documents révélant du PLU se retrouvent dans les annexes (annexe 1 et annexe 2).

Donc, en vue d'adapter le terrain au PLU, nous nous sommes décidés pour une opération mixte : une zone de logements avec des commerces au RDC.

Les données de notre programme sont les suivantes :

- Surface totale du terrain : 7474 m²
- SHON logements: 5606 m²
- SHON commerces: 1869 m²
- surface habitable logements: 4765 m²
- surface habitable commerces: 1682 m²



Figure no.8: Plan du zonage de la ville de Taverny



Notre étude de marché a un double objectif. En effet, nous devons savoir quels **types de biens** nous allons construire exactement et à quels **prix** nous allons les vendre.

Pour cela, plusieurs agences immobilières ont été consultées à Taverny et dans les villes alentours :

Liste des agences consultées pour chacune des quatre villes:

- **Taverny:** France Demeure Taverny, ORPI Europe Immobilier Membre, Solvimo Taverny, Agence Immo Partner
- **Bessancourt:** Avis Immobilier AIB Partenaire, Le Cygne Immobilier, Valeur de Pierre, A.I.B.Immobilier
- **Franconville:** Agence Arcades Immobilier, Century 21 FR Immobilier Agt, Espace Immobilier Conseil, Avis Immobilier AGAT Franchisé
- **Beauchamp:** Laforêt Immobilier C.G.L. Franchisé indépendant, Optimhome Jouan Frédéric Mandataire indépendant, France Demeure, Agence Arcades Immobilier

L'étude de marché a également fait l'objet d'une recherche en ligne, sur les sites suivants :

- www.immoneuf.com/
- www.selogerneuf.com/
- www.logisneuf.com/

- www.paruvenu.fr/immobilier-neuf/

Suite à cette recherche, nous avons déterminé un prix de vente moyen pour les logements en accession à Taverny de **3 550 €/m²**.

Le département a commandé une étude pour analyser **la situation du logement dans le Val d'Oise**. Elle a été réalisée par le bureau d'études FORS – Recherche Sociale et transmise aux communes le dernier trimestre 2009. Elle contient des données très précises et tout à fait actuelles, raison qui justifie sa prise en compte en vue de notre étude de marché.

Deux conclusions pertinentes ont été tirées de l'étude de FORS :

1. Seul un quart des ménages a des revenus modestes dans la vallée de Montmorency, ce qui est encourageant pour la commercialisation de nos appartements (figure no. 9)
2. Cette année le nombre de mises en vente et de stocks a diminué à Taverny ce qui est positif pour l'écoulement futur de notre programme. (figure no. 10)



Répartition des revenus des ménages

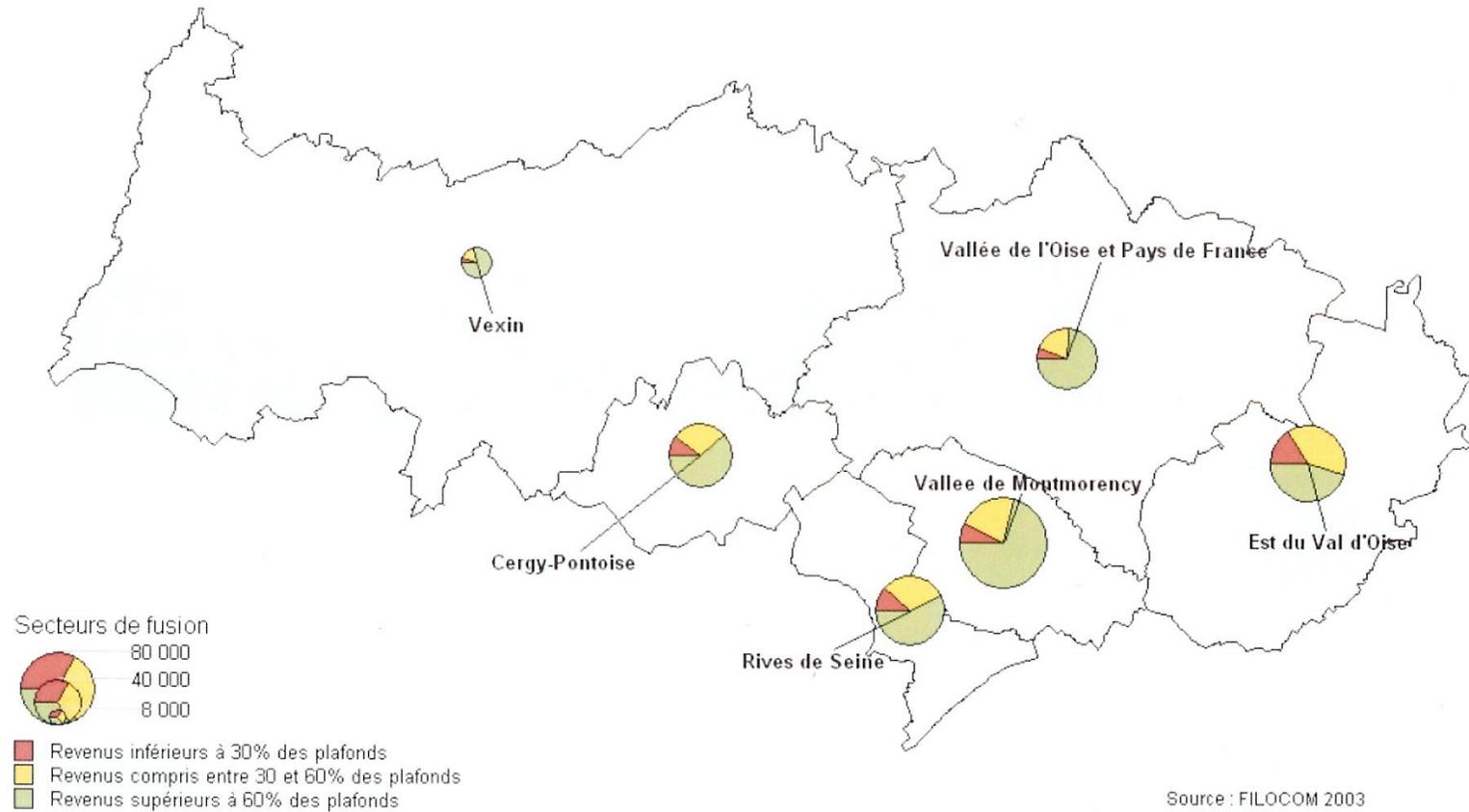


Figure no.9: Répartition des revenus des ménages dans le département du Val d'Oise



Hausse des ventes

Baisse des mises en vente et stocks disponibles

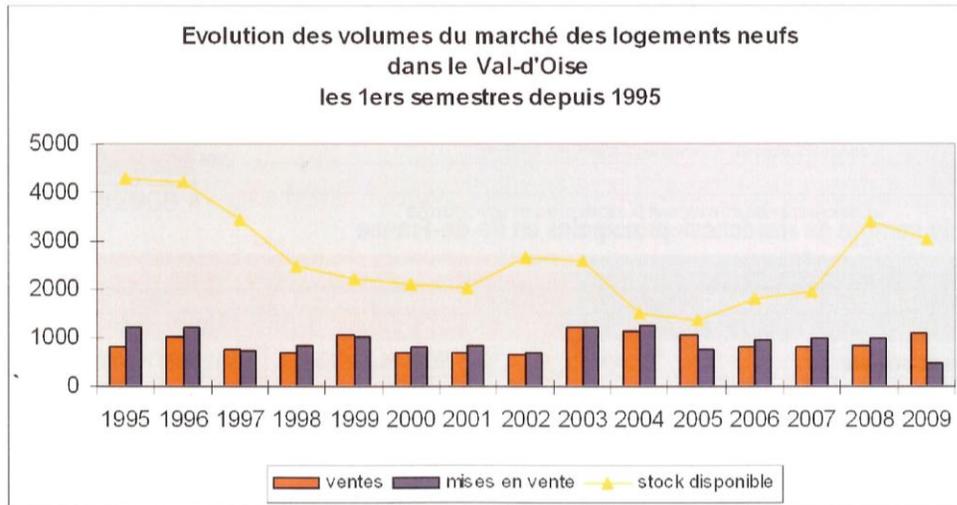


Figure no.10: L'évolution des volumes du marché des logements neufs dans le Val-d'Oise

Après la fine analyse de cette enquête et un entretien avec la Direction des Solidarités et du Logement de la commune de Taverny, la typologie des logements de notre programme est la suivante :

- 80 % de logements privés en accession
- 20 % de logements sociaux

En ayant consulté les mêmes agences immobilières, ainsi que les sites internet suivants :

- www.cessionpme.com
- www.annoncesjaunes.fr
- www.fr.foncia.com
- www.officiel-commerce.com

L'étude de marché a révélé un prix de vente pour les locaux commerciaux de **2600 €/m²**.



IV. Bilan financier prévisionnel (partie 2)

11

COUT	CONST.LGTS.	1,550 €	HT m2 HA	Superstructure	7,385,750	1,447,607	8,833,357
TECHNIQUE	CONST.ACTIVITES		HT m2 SU	Superstructure			
	CONST.COMM.	1,350	HT m2 SU	Superstructure	2,270,700	445,057	2,715,757
	CONST. MAISON						
	PARKING						
	ALEAS TX	taux	0.50%	des travaux	48,282	9,463	57,746
				sous total construction	9,704,732	1,902,128	11,606,860
	MO Conception	3.00%	HT des travaux	HT	291,142	57,064	348,206
	MO exécution	3.00%	HT des travaux	HT	291,142	57,064	348,206
	ETUDE DE SOL/geomètre				50,000	9,800	59,800
	BET	1.00%	HT des travaux	HT	97,047	19,021	116,069
	COOR. SECURITE	0.50%	HT des travaux	TTC	58,034	11,375	69,409
	ASSURANCES	3.00%	des travaux	TTC et honoraires	369,098	72,343	441,441
	CONTROLE	0.50%	HT des travaux	TTC	58,034	11,375	69,409
				sous total honoraires	1,214,498	238,042	1,452,540
				TOTAL COUT TECHNIQUE	10,919,230	2,140,169	13,059,399
FRAIS	GESTION LGTS.	6.00%	HT DU CA	TTC	1,328,766	260,438	1,589,204
ANNEXES	GESTION ACTIVITES		HT PV	HT			
	COMMERC. LGTS.	4.00%	HT PV	TTC	885,844	173,625	1,059,469
	COMMERC. BUREAUX		HT PV	HT			
	COMMERC. COMM.	3.50%	HT PV	HT	153,062	30,000	183,062
	PUBLICITE	2.00%	HT DU CA	TTC	442,922	86,813	529,735
	SAV	0.70%	HT des travaux	TTC	81,248	15,925	97,173
	FRAIS DIVERS	0.50%	HT PV	HT	92,584	18,146	110,730
	GARANTIE D'ACHEV.	0.60%	DU CA	TTC	132,877	26,044	158,920
	COMM.ENGAGEMENT	0.35%	DU COUT TECHNIQUE	TTC	45,708	8,959	54,667
	FRAIS FINANCIERS	2.50%	DU CA	TTC	553,652		553,652
				TOTAL FRAIS ANNEXES	3,716,663	728,466	4,445,128
				PX DE REVIENT	17,041,893	3,340,211	20,382,104
				RECETTES	18,516,804	3,629,294	22,146,097
				MARGE	1,474,911		1,763,993
				TAUX MARGE	8%		8%
					sur ht		sur ttc



La signature de la promesse de vente

Notre société doit signer quatre promesses de vente différentes, trois avec des propriétaires privés auxquels trois des cinq parcelles de notre projet appartiennent (il s'agit de M. Jean Baptiste DESCHAMPS, M. Olivier MONGIN et Mme. Brigitte DEVILLE), et une promesse de vente avec la mairie de Taverny qui possède deux parcelles du terrain destiné à notre projet.

La promesse unilatérale de vente est le contrat par lequel le vendeur (ou promettant) promet (s'engage), pendant un certain délai, de vendre la surface de terrain à notre société Mundus Immobilier qui est le bénéficiaire de la promesse (l'acquéreur potentiel) à des conditions définies (notamment le prix). Le prix préalablement négocié avec chacun des propriétaires, ainsi qu'avec le représentant de la mairie a été un prix convenable pour les deux parties.

Les obligations découlant d'une promesse unilatérale de vente

Le vendeur s'engage ainsi à nous vendre le terrain ce qui implique qu'il s'interdit de proposer le bien à la vente pendant le délai de la promesse à toute autre personne. A défaut de respecter ses engagements, il sera condamné à nous indemniser en conséquence.

Mundus Immobilier accepte les termes de l'offre qui lui est faite (le prix, les modalités) mais n'a pas encore pris l'engagement d'acheter le bien. Nous disposons d'un délai correspondant à la durée de la promesse pour nous décider et faire connaître notre décision au vendeur.

La société immobilière doit verser une indemnité d'immobilisation correspondant au prix de la réservation du bien pendant la durée de la promesse. Son montant s'élève à 10% du prix de vente de chaque surface de terrain.

Le choix du bénéficiaire de la promesse : acquérir ou renoncer à la vente

Nous disposons de toute la durée de la promesse pour décider de l'acquisition du terrain. Si notre décision est favorable à l'acquisition, nous devons lever l'option, selon les modalités prévues dans la promesse (par lettre recommandée avec avis de réception par exemple). La levée de l'option marque notre volonté d'acheter le terrain. Cela rend la vente définitive, parfaite pour les deux parties. La signature de l'acte définitif de vente se fait chez un notaire, devant lequel les parties réitèrent les consentements.



Forme, contenu et enregistrement de la promesse

Nos promesses unilatérales de vente prennent la forme d'actes authentiques, étant rédigées et signées dans le cabinet de notaire de Bertrand et Pascaline lavedan à Taverny.

Mais il faut savoir que le passage devant un notaire n'est pas obligatoire. Revêtant alors la forme d'un acte sous seing privé, la promesse peut être rédigée par les parties, seules ou avec l'assistance d'un professionnel (avocat, agent immobilier). Dans ce cas, il faudra impérativement procéder à l'enregistrement de la promesse à la recette des impôts et ce dans un délai de 10 jours à compter de la date de l'acceptation par le bénéficiaire. La sanction du non-respect de cette formalité est la nullité de la promesse.

Les conditions suspensives

La réalisation de la vente est fréquemment soumise à l'accomplissement d'un événement futur et incertain, indépendant de la volonté des parties. On parle de promesse conclue sous condition(s) suspensive(s). La condition mise par Mundus Immobilier est celle de l'obtention du permis de construire auprès de la mairie.

Dans l'hypothèse où la (ou les) condition suspensive ne se réaliserait pas, tout se passe comme si la promesse unilatérale de vente n'avait jamais été conclue. L'indemnité d'immobilisation versée par la société

devra lui être restituée. Par ailleurs, les vendeurs seront déliés de leurs engagements et pourront chercher un nouvel acquéreur pour leurs biens.

Dans les annexes 4 et 5 se trouvent un extrait de la promesse de vente signée avec M. Olivier MONGIN, respectivement l'avis du domaine de la mairie.

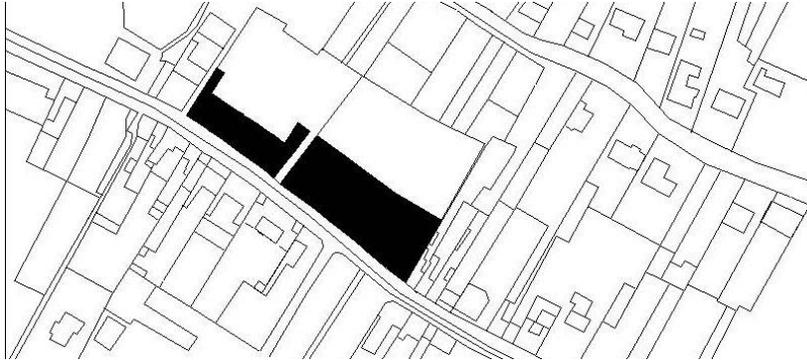


Figure no. 11 : Plan de masse du projet



Figure no. 12 : Plan d'un appartement de quatre pièces

Figure no. 13: Façade





Le permis de construire

Le permis de construire est l'autorisation donnée par l'administration, au vu des règles d'urbanisme, d'édifier des constructions nouvelles ou de modifier des constructions existantes.

Avant de délivrer un permis de construire, l'administration vérifie que le projet respecte les règles d'urbanisme, les règles sanitaires et les règles spéciales de construction liées à la sécurité.

L'obtention du permis de construire comporte deux étapes :

N.B. ! : Le reste de la documentation architecturale se trouve dans l'annexe 3

d'occupation des sols applicables au terrain concerné).

2. Constituer un dossier de demande de permis de construire

Le dossier de demande requiert les pièces suivantes :

-formulaire de demande de permis de construire Cerfa n°13409*01.

Notre projet nécessitera aussi des démolitions. Mais comme ces démolitions dépendent du projet de construction, le formulaire de demande de permis de construire permet aussi de demander l'autorisation de démolir.

La demande doit être accompagnée des pièces figurant dans le bordereau de remise :

The image shows the Cerfa form for 'Demande de Permis d'aménager ou de construire'. It includes the French Republic logo, the Cerfa logo with number 13409*01, and a section for 'Vous pouvez utiliser ce formulaire si :'. The form is divided into sections for 'Cadre réservé à la mairie du lieu du projet' and '1 - Identité du ou des demandeurs'. The 'Cadre réservé à la mairie' section contains fields for 'PC ou PA', 'Dpe', 'Perimètre', 'Avenue', and 'N° de dossier'. Below these fields, it states 'La présente demande a été reçue à la mairie' and provides a date field and a signature line. The '1 - Identité du ou des demandeurs' section contains a note about the applicant's identity and tax responsibilities.

Pour les bâtiments à démolir :

- Un plan de situation du terrain
- Un plan de masse des constructions à démolir
- Une photographie du ou des bâtiments à démolir

Pour le nouveau projet à construire :

- Un plan de situation du terrain
- Un plan de masse des constructions à édifier
- Un plan en coupe du terrain et de la construction
- Une notice décrivant le terrain et présentant le projet
- Un plan des façades et des toitures



Le dépôt du dossier complet se fait à la mairie de Taverny, en quatre exemplaires, avec demande d'avis de réception. Le délai de la réponse est de trois mois.

A l'issue du délai, si aucune réponse n'est reçue, le permis est tacitement accordé.

Il est préférable d'attendre deux mois avant d'entamer les travaux afin que le permis soit purgé de tout recours de tiers devant la juridiction administrative.



La commercialisation en V.E.F.A.

Notre société commercialisera au moins 30% les logements en état de V.E.F.A. (Vente en état futur d'achèvement). La V.E.F.A. est l'un des contrats les plus utilisés dans le domaine de la construction en milieu urbain.

Le contrat préliminaire V.E.F.A.

L'acheteur potentiel doit signer au début un contrat préliminaire V.E.F.A. par lequel il réserve l'achat éventuel d'un logement à un constructeur/promoteur (le vendeur) en lui fournissant un dépôt de garantie.

Ce contrat de réservation doit clairement préciser les clauses suspensives de la vente. Il suppose quelques mentions obligatoires :

- la surface habitable approximative : elle sera recalculée d'une façon précise une fois la construction réalisée ;
- le nombre de pièces principales ;
- l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements
- la situation dans l'immeuble ou dans le lotissement ;

- la qualité de la construction, au moyen d'une note technique sommaire annexée au contrat établissant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement, et indiquant, le cas échéant, les équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie d'immeuble vendue ;
- le prix prévisionnel de vente et, le cas échéant, ses modalités de révision ;
- la date à laquelle le contrat de vente définitif pourra être conclu ;
- s'il y a lieu, les prêts que le promoteur déclare faire obtenir à l'acquéreur (montant, conditions, nom du prêteur) ;
- les conditions légales relatives au dépôt de garantie.

L'acheteur (le réservant) a le droit de modifier le contrat et a la possibilité de se rétracter durant un délai de 7 jours (à dater de la réception du contrat de réservation). Sauf contestation du vendeur, le délai de restitution du dépôt de garantie est de 3 mois à compter de la demande faite au vendeur par lettre recommandée. Il est intégral, sans retenue ni pénalité.

Le montant qu'il faut demander au réservataire est variable :

- si le délai de la vente est inférieur à un an : le montant doit être inférieur ou égal à 5% du prix définitif prévu.



- si le délai de la vente est compris entre 1 et 2 ans : il doit être inférieur à 2% du prix définitif prévu.
- au-delà : aucun dépôt n'est exigé.

Le contrat définitif V.E.F.A.

Un deuxième contrat V.E.F.A. (contrat définitif) est conclu une fois le programme de construction déterminé, lorsque la construction commence. Il doit être conclu par un acte authentique chez un notaire et doit contenir :

- la description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendue ;
- le prix, ses modalités de paiement et de révision éventuelle ;
- le délai de livraison;
- la garantie d'achèvement ou de remboursement souscrite par la société Mundus Immobilier.

Avec les ventes VEFA, le paiement est échelonné en fonction de l'avancement des travaux sans pouvoir dépasser un pourcentage du prix total de vente, dépôt de garantie compris.

Le montant des intérêts étant faible, nous pouvons insérer une clause de rupture automatique du contrat en cas d'absence de paiement, avec versement au vendeur d'une indemnité forfaitaire qui ne doit pas être supérieure à 10 % du prix de vente initial.

Il faut faire attention au cas de retard de livraison VEFA : il y a des pénalités de retard (du fait d'un retard dans la livraison) dès lors que celui-ci ne résulte pas d'un cas de force majeure. Les pénalités forfaitaires prévues au contrat sont prises en charge par le garant dès lors que le retard de livraison excède trente jours.

Les garanties

Des garanties d'achèvement ou de remboursement sont données à l'acquéreur : elles sont prévues par les articles L 261-10 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. Il faut savoir que la loi oblige la société immobilière à fournir une garantie d'achèvement de l'immeuble ou une garantie de remboursement des sommes versées (sous la forme d'un cautionnement par un organisme financier) par l'acquéreur en cas d'inachèvement.



Déclaration d'ouverture du chantier

Une équipe technique doit être constituée par Mundus Immobilier pour la réalisation de notre ouvrage. Elle se compose de l'architecte mais aussi d'un bureau d'étude de sol, d'un bureau de Contrôle, de la Sécurité et Protection de la Santé des Salariés, un Thermicien-Acousticien, un Ingénieur des fluides, un Géomètre, un Notaire et un Coordinateur et pilote de chantier.

L'ensemble de ces intervenants travaille sous la direction du responsable programme qui lui-même se fait assister d'un directeur technique de formation ingénieur.

Ils vont alors lancer une consultation pour choisir les entreprises qui réaliseront l'ouvrage et pour cela, ils vont établir ensemble des Plans et Documents de Consultation des Entreprises (DCE) et pour ce faire, il y a besoin de plusieurs éléments:

- Étude de sol pour connaître la nature du sol et du sous-sol, taux de travail du sol et la présence éventuelle d'eau
- Analyse du type de fondations préconisées par la conclusion du rapport du Bureau
 - de sol : fondations normales, puits, pieux, etc ...
- Étude Thermique et Acoustique

- Consultation et obtention des assurances obligatoires avec le bureau de Sécurité et Protection de la Santé des Salariés
- Etablissement du plan général de coordination PGC (Plan général de coordination) à joindre au dossier de consultation des entreprises
- Avec l'architecte, établissement des plans à 2 cm/m et du CCTP
- Planning enveloppe
- Définition de l'enveloppe des dépenses travaux

La consultation des entreprises ressemble à un Marché public, moins formalisé bien entendu puisque la consultation s'effectue par un groupe privé, non soumis au code des marchés publics pour sa commande. L'équipe lance la consultation auprès des entreprises qu'elle a choisies. L'étape suivante consiste à dépouiller les offres et établir un tableau des résultats de consultation.

Lorsque l'équipe technique a choisi une ou plusieurs entreprises, elle leur demande les attestations d'assurance professionnelle et qualification. Enfin, c'est la signature du marché avec l'établissement des pièces marchés et ordres de service. Cela engage les deux parties sur un montant de marché et des délais à respecter.



Commencement des travaux

Avant le démarrage des travaux, quelques étapes préalables sont encore nécessaires :

Il faut réaliser un état des lieux avec Constat d'huissier et Référé préventif qui revient à faire un constat de l'état des ouvrages avoisinants. Cela peut être utile par la suite pour Mundus Immobilier pour sa défense face à un éventuel litige. Ensuite, il faut établir une déclaration préalable obligatoire : auprès de la Caisse régionale d'assurance maladie (CRAM) pour déclarer le personnel et auprès de l'Organisme Professionnel de Prévention du Bâtiment et des Travaux Publics (OPPBTP) pour le début des travaux et auprès de l'inspection du travail. La Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier (DROC) est envoyée en mairie et à l'assurance.

Peut alors commencer l'installation du chantier et l'équipe va établir un calendrier des réunions de chantier. Il existe des réunions spécifiques avec les concessionnaires (EDF, GDF, la Compagnie des Eaux, les Réseaux BT et Télévision) et une réunion inter-BET avec les pompiers pour ce qui concerne la sécurité (accès), la police, etc.

Puis, sont établis les plans de détail d'exécution interentreprises, le planning détaillé des travaux.

Enfin peuvent se dérouler les travaux proprement dits et tout au long de cette réalisation, le bureau de contrôle et l'architecte vérifieront la qualité des ouvrages, leur conformité aux plans.

Conclusion

- Un immeuble qui suit la typologie urbaine de la région de Taverny
- Un projet de caractère pratique et simple
- Un concept qui respecte la morphologie du territoire de la ville de Taverny