

# LE DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

HABITAT 77 c'est environ 300 nouveaux logements livrés par an. La livraison de nouveaux logements, c'est 3 grandes phases :

CONCEPTION

CHANTIER / TRAVAUX

COMMERCIALISATION

## LA PHASE DE CONCEPTION

1

**LE RESPONSABLE D'OPÉRATIONS** saisit une opportunité foncière.

2

**LE RESPONSABLE D'OPÉRATIONS**, appuyé par des bureaux d'études, réalise une étude technique et financière

### L'équilibre de l'opération : un prérequis

Une réflexion préliminaire approfondie sur les différents aspects de l'opération envisagée et les différentes contraintes l'entourant est une obligation légale (loi du 12 juillet 85 relative à la maîtrise d'ouvrage publique). Cela dans le but de vérifier la faisabilité de l'opération d'un point de vu financier et technique, mais également d'assurer, par la suite, autant que possible, le bon déroulement du chantier.

3

**UNE COMMISSION AD HOC HABITAT 77** apporte un arbitrage sur la suite à donner au projet.

4

**LE RESPONSABLE D'OPÉRATIONS** présente le projet en conseil d'administration (CA) pour approbation.

10

**LE RESPONSABLE D'OPÉRATIONS** présente le projet définitif en conseil d'administration (CA) pour validation de la conception projet.

### Le top départ du démarrage des travaux

A ce stade, le prix de revient de l'opération est arrêté : le plan de financement est validé, les entreprises sélectionnées, la conception projet finalisée. Le CA donne le « top départ » pour le démarrage des travaux.

9

**LA CHARGÉE DE FINANCEMENT** effectue la demande d'emprunt, une fois les demandes de financement et le permis de construire acceptés.

8

**L'ARCHITECTE** lance des consultations d'entreprises pour la sélection des entreprises de travaux.

7

**LE RESPONSABLE D'OPÉRATIONS** réalise la demande de permis.

**LA CHARGÉE DE FINANCEMENT** effectue les demandes de financement.

**L'ARCHITECTE** réalise un avant projet détaillé (APD).

### Qu'est ce qu'un avant projet détaillé ?

Il va encore plus loin que l'APS : validation des plans, détermination des surfaces, définition des principes constructifs, matériaux et installations techniques, validation de la conformité réglementaire (hygiène, sécurité, thermique...) et estimation du coût définitif du programme.

6

**L'ARCHITECTE** réalise un avant projet sommaire (APS).

5

**LE RESPONSABLE D'OPÉRATIONS**, appuyé par le service achats / marchés, lance un concours d'architectes pour la sélection d'un architecte sur la base d'une esquisse.

### Qu'est ce qu'une esquisse ?

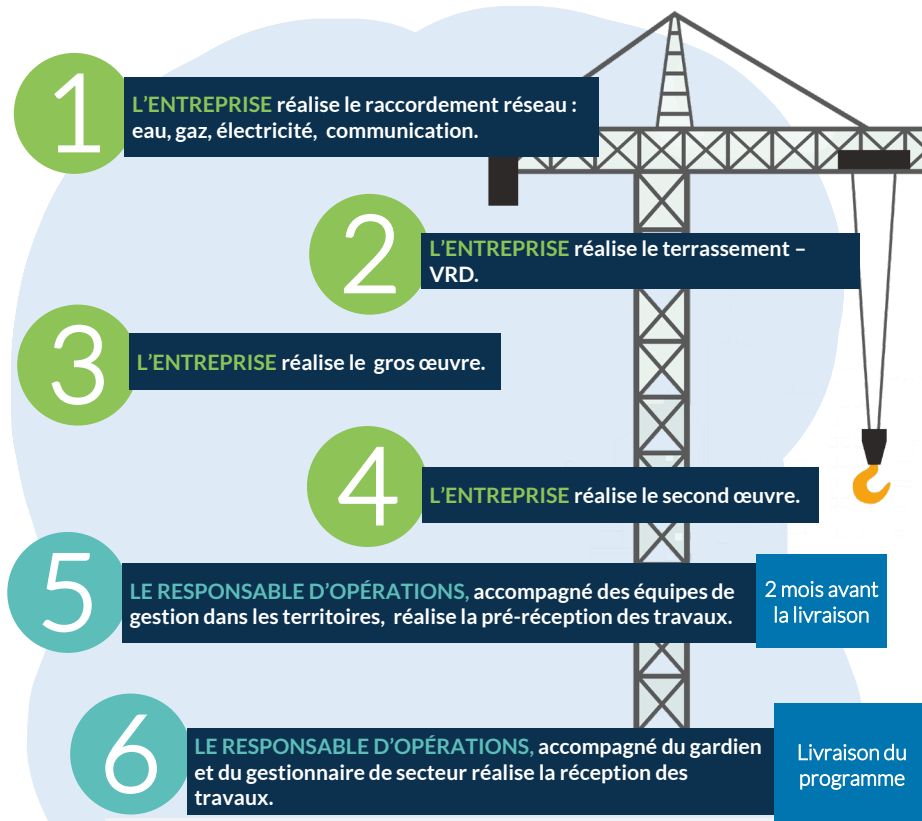
Elle permet une première visualisation du projet et une première estimation du coût de l'opération en prenant en compte tous les paramètres pré établis : contraintes liées au terrain, options de construction envisagées, enveloppe budgétaire, ...

### Qu'est ce qu'un avant projet sommaire ?

Après validation de l'esquisse, l'architecte entre un peu plus dans le détail : précision de la composition de l'ouvrage à l'appui de plans et volumes, proposition de solutions techniques, définition des besoins en études ou sondages complémentaires, établissement d'un calendrier de réalisation et estimation d'un coût prévisionnel des travaux.



## LA PHASE CHANTIER / TRAVAUX



### La réception des travaux : top départ des garanties

La réception des travaux marque la fin du chantier. HABITAT 77 constate la conformité des travaux en présence des différents entrepreneurs et signe un procès verbal dans lequel toute malfaçon, défaut de conformité, ou dysfonctionnement fera l'objet de réserves. Ces dernières devront être traitées par l'entrepreneur dans un délai défini. La réception des travaux acte le début des garanties :

- **Garantie de Parfait Achèvement (GPA)** : garantie légale à laquelle est tenue l'entrepreneur pendant 1 an pour tout défaut non décelé à la réception
- **Garantie décennale** : elle couvre pendant 10 ans certains dommages pouvant affecter la solidité de l'ouvrage
- **Garantie biennale** : elle couvre pendant 2 ans les équipements de l'ouvrage (chaudière, porte de parking, VMC, notamment)

## LA COMMERCIALISATION

