

MO et bailleur social : connaître l'environnement juridique, comment se positionner et réussir

Le montage d'une opération de construction constitue de nos jours un véritable «parcours du combattant». Le management d'un projet immobilier était conçu jusqu'alors généralement sous un angle technique ou économique et les aspects juridiques n'avaient vocation à intervenir qu'à posteriori afin de sauver le projet. Cette formation permet aux membres des équipes maîtrise d'ouvrage (monteur et chargé d'opérations), de mieux appréhender les questions juridiques et ainsi renforcer les compétences de la direction de la maîtrise d'ouvrage.

Contact & Inscriptions

Tél. : 01 42 29 57 50

inscription@habitat-social.com

Coordination pédagogique

François Martinelli

fmartinelli@habitat-social.com

Durée
14 heures

Mode d'organisation :
Mixte

SATISFACTION %

Taux de satisfaction des participants de ce module sur les 24 derniers mois

PUBLIC

Responsables de projet et monteurs et chargés d'opérations, toute personne amenée à intervenir dans le cadre du montage d'une opération de construction et toute personne souhaitant se familiariser avec le montage d'opérations.

NIVEAU D'EXPERTISE

Fondamentaux

MOYENS PÉDAGOGIQUES

Les participants mettront en œuvre une méthodologie de résolution de problèmes à partir de leur expérience. Le formateur enrichira cette démarche par des apports méthodologiques, relationnels et juridiques. Un support pédagogique sera remis à chaque participant.

SATISFACTION ET EVALUATION

- L'évaluation des compétences sera réalisée tout au long de la formation par le participant lui-même (auto-évaluation) et/ou le formateur selon les modalités de la formation.
- Évaluation de l'action de formation en ligne sur votre espace participant.
- Suivi des présences et remise d'une attestation individuelle de formation ou d'un certificat de réalisation.

Objectifs pédagogiques

- Passer en revue les différentes étapes juridiques d'une opération de construction (de l'acquisition du foncier à la livraison)
- Prendre en compte les contraintes juridiques du montage d'opération
- Être en mesure d'appréhender une organisation et de proposer un processus de montage d'opération
- Mettre en perspective les difficultés potentielles que l'on peut rencontrer au cours du montage d'une opération de construction (ex. maîtrise du foncier, permis attaqué, défaillance d'un intervenant, retard...,
- Anticiper, être en mesure de réagir et de disposer des connaissances nécessaires afin de limiter les impacts juridico-financiers pour la maîtrise d'ouvrage.

E-start : ***Vous vous engagez dans votre formation. Connectez-vous sur votre espace participant et complétez votre questionnaire préparatoire. Votre formateur reçoit vos objectifs de progrès.***

E-Coach : ***Votre parcours de formation se poursuit dans votre espace extranet participant. Connectez-vous pour accéder aux ressources (supports...) et faciliter la mise en œuvre de vos engagements dans votre contexte professionnel***

Programme de la formation

Introduction au montage d'opérations :

- *La notion d'opération pour un bailleur social et les notions voisines*
- *Les différentes opérations immobilières (accession sociale, locatif social...)*
- *La chronologie d'une opération de construction (le phasage)*
- *Les montages juridiques possibles.*

Se poser les bonnes questions avant de se lancer dans une opération de construction

Comment identifier un terrain et apprécier sa potentialité constructible (l'étude de constructibilité) ?

- L'audit de la situation foncière du terrain (cadastre, domanialité, publique/privée, les restrictions civiles au droit de construire...)
- L'audit de l'état d'occupation du terrain (bénéficiaires : d'un bail, d'une servitude...)
- L'audit du terrain au regard du droit de l'urbanisme (PLU, CU...)
- Les supports juridiques à la disposition de la maîtrise d'ouvrage pour maîtriser le foncier :
- Les avant-contrats (compromis, promesses unilatérales)
- Les baux constitutifs de droit réel (bail à construction, bail emphytéotique)

Comment s'organise la maîtrise d'ouvrage pour monter l'opération ?

- Le maître d'ouvrage dans le cadre du nouveau code de la commande publique (son rôle, ses obligations et ses responsabilités...)
- Le mandat, la conduite d'opération, les AMO
- La pluralité de maîtres d'ouvrage (la co-maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'ouvrage partagée)
- Le groupement de commandes
- Les conventions de co-maîtrise d'ouvrage possible

LE LANCEMENT DU MONTAGE DE L'OPERATION

Intégrer la faisabilité de l'opération, les choix à opérer par le maître d'ouvrage

- Le choix de la personne chargée du programme
- La définition du programme par le maître d'ouvrage
- Le contenu juridique du programme

Cerner les principaux contrats immobiliers

- La vente en l'état futur d'achèvement, la vente à terme
- Le mandat d'intérêt général (le CPI)

La levée des conditions suspensives et la conclusion de la vente

- Quelles sont les conditions suspensives à lever ?
- La rédaction de l'acte de transfert de la propriété (le notaire)

Quelles sont les autorisations d'urbanisme à solliciter ?

- Le permis de construire
- Le cas du permis valant division
- Le permis modificatif, le transfert de permis
- La demande, l'instruction, la décision, l'achèvement, la conformité.

Quels sont les supports juridiques à mettre en place en cours de montage pour gérer un immeuble ?

- La division en volume

Comment appréhender ce montage ?

Les outils à mettre en place (l'EDD, cahier des charges ...)

- La copropriété

Dans quels cas le régime de la copropriété s'applique ?

Les outils de gestion de la copropriété

- Le lotissement

Dans quels cas on peut parler de lotissement ?

Quels sont les autorisations d'urbanisme à demander

Comment concrétiser le projet de construction et avec qui?

- Le rôle des différents intervenants à l'acte de construire (rappel)
- Les contrats rencontrés dans une opération de construction

Les contrats de louage d'ouvrage (marchés de travaux et de maîtrise d'œuvre)

Les contrats de prestation de service (contrôleur technique, SPS...)

Le contrat de sous-traitance, les contraintes pour le maître d'ouvrage

L'interdépendance de ces différents marchés entre eux

Les principales clauses d'un marché de travaux et de maîtrise d'œuvre.

- Les marchés : les procédures à respecter par le bailleur social

La nouvelle réglementation issue des réformes de 2015, 2016 et 2017

Les principes, les seuils, la publicité, la CAO,

Les différentes procédures.

REALISER LE PROJET ET LE DEMARRAGE DES TRAVAUX (le chantier)

Le positionnement du maître d'ouvrage sur un chantier

- Gérer les aspects « juridico-administratifs » des différents marchés
- Etre un acteur dans la gestion du chantier
- Veiller au respect des obligations des différents acteurs sur le chantier
- Connaître les limites de son rôle de maître d'ouvrage en phase chantier

- Comment faire face à la défaillance d'un intervenant

Quelles sont les garanties apportées par les constructeurs et dont bénéficie le maître d'ouvrage et comment les mettre en œuvre ?

- La réception de l'ouvrage (DIUO, DOE, suivi des réserves...)
- La garantie de parfait achèvement
- La garantie de bon fonctionnement
- La garantie décennale

Quels sont les contrats d'assurance à souscrire avant le démarrage des travaux et quels types de contrats d'assurance sont à réclamer aux différents intervenants dans une opération immobilière ?

- Le contrat dommages-ouvrage

A quel moment du montage faut-il souscrire cette police d'assurance ?

Quelles sont les garanties ?

Comment mettre en œuvre les garanties apportées par cette police d'assurance ?

A qui profite ce contrat d'assurance ?

- La police C.N.R.

Qui doit souscrire ce contrat d'assurance ?

Sa mise en œuvre

- Les assurances décennales des entreprises, des maîtres d'œuvre.

A noter

En amont et en aval de la formation, le positionnement pédagogique sera effectué à l'aide d'un questionnaire d'auto-positionnement.

Nos prochaines sessions

au

MODALITÉS TARIFAIRES

Tarif intra-entreprise : nous consulter

ACCESSIBILITÉS

Pour toute demande liée à une situation de handicap, ou toute question liée à l'accessibilité de nos formations, n'hésitez pas à contacter notre référent handicap Colette BOUKRIS au 01.42.29.57.50 ou cboukris@habitat-social.com