



Guide
de la construction
professionnelle

du projet

à la réalisation



ALSABAIL

ALSABAIL

LA RÉFÉRENCE EN
FINANCEMENT IMMOBILIER
D'ENTREPRISE POUR
L'ALSACE



ALSABAIL, la référence régionale du financement en immobilier d'entreprise, a été créée en 1972, à l'initiative des Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, ainsi que de la SADE. Au printemps 2011, OSEO, devenue Bpifrance Financement, s'est substituée à la SADE comme actionnaire de référence au côté des Départements Alsaciens.

Ces années d'expérience dans le financement de l'immobilier professionnel au service des entreprises investissant en Alsace, ont conduit les équipes d'ALSABAIL à réaliser ce guide.

C'est un outil pratique, destiné à améliorer la compréhension des différentes étapes du processus de construction, dans un contexte réglementaire complexe et évolutif. Il a été conçu de façon thématique pour faciliter la consultation des informations recherchées.

Pour autant, il n'a pas la prétention d'être exhaustif, et doit nécessairement faire l'objet d'échanges complémentaires en vue d'approfondir tel ou tel point spécifique.

Les équipes commerciales et techniques d'ALSABAIL sauront répondre à vos demandes de façon concrète et adaptée afin d'apporter les meilleures solutions à votre projet immobilier.

SOMMAIRE

12 QUESTIONS-CLÉS



POURQUOI ET POUR QUI CE GUIDE ?

Vous êtes un dirigeant d'entreprise ou l'un de ses conseillers. Vous avez un projet immobilier de construction ou d'acquisition en Alsace, avec ou sans travaux complémentaires.

ALSABAIL vous propose de profiter de sa longue expérience dans le financement

de projets immobiliers initiés par les entreprises investissant en Alsace.

En mettant à votre disposition ce guide pratique, les principales démarches à suivre pour la réalisation de votre projet vous sont livrées.

Volontairement simplifié, ce guide répond aux 12 questions incontournables que se posent le dirigeant ou le responsable du projet immobilier.

COMMENT UTILISER CE GUIDE ?

3 méthodes vous sont proposées :

1. Le passage en revue des 12 questions dans l'ordre proposé ci-contre.
2. L'accès direct à l'un ou l'autre de ces 12 chapitres.
3. Vous pouvez également vous reporter de façon ciblée aux questions que vous vous posez aujourd'hui, compte tenu de vos préoccupations et de votre situation.



Vos préoccupations, votre situation

Se reporter aux chapitres

Vous projetez une construction	1, 2, 3, 4, 12
Vous projetez l'acquisition d'un terrain non construit	2, 5, 6, 12
Vous projetez l'acquisition d'un ensemble immobilier existant	5, 6, 7, 12
Vous engagez le dépôt d'un dossier de demande de permis de construire	3, 4, 7, 12
Vous souscrivez les assurances liées à la construction	8, 9, 12
Vous démarrez les travaux	10, 12
Vous achevez ou réceptionnez la construction ou les travaux	11, 12
Vous recherchez un financement pour votre opération immobilière	12

QUI EST LE MAÎTRE D'OUVRAGE DE L'OPÉRATION ? p.6 **1**

COMMENT CHOISIR VOTRE TERRAIN ? p.8 **2**

AVEC QUEL MAÎTRE D'ŒUVRE CONSTRUIRE ? p.10 **3**

COMMENT ÉTABLIR VOTRE PROGRAMME IMMOBILIER ? p.12 **4**

QUELS DIAGNOSTICS OU QUELS DOCUMENTS RÉCLAMER LORS D'UNE ACQUISITION ? p.14 **5**

COMMENT SÉCURISER L'ACQUISITION DE VOTRE TERRAIN OU DE L'IMMEUBLE BÂTI ? p.16 **6**

QUELLES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES ENGAGER ? p.18 **7**

QUELLES SONT LES GARANTIES LIÉES À LA CONSTRUCTION ? p.20 **8**

QUELLES POLICES D'ASSURANCE SOUSCRIRE ? p.22 **9**

QUELLES SONT VOS OBLIGATIONS AU DÉMARRAGE DES TRAVAUX ? p.24 **10**

QUELLES SONT VOS OBLIGATIONS À LA FIN DES TRAVAUX ? p.26 **11**

CONNAISSEZ-VOUS LE CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER ? p.28 **12**

LEXIQUE p.30

1 QUI EST LE MAÎTRE D'OUVRAGE DE L'OPÉRATION ?

Vous serez le maître d'ouvrage de votre opération immobilière.

QU'EST-CE QU'UN MAÎTRE D'OUVRAGE ?

C'est la personne physique ou morale pour qui l'ouvrage est édifié ou les constructions réalisées. Il est le bénéficiaire légal qui fait réaliser des travaux ou une construction, pour lui-même ou pour autrui, sur un terrain dont il est propriétaire ou sur lequel il dispose d'un droit de construire (ex. : bail à construction, emphytéose,...). À ne pas confondre avec le maître d'œuvre (voir question 3) !

OBLIGATIONS DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Si le maître d'ouvrage peut faire édifier les ouvrages correspondant à ses besoins et à ses aspirations, il est toutefois tenu de respecter un certain nombre de contraintes.

Elles sont de plusieurs ordres :

Administratives.

> En mairie : dépôt d'un dossier de demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable.

> En préfecture : dépôt d'un dossier de déclaration ou d'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

> En préfecture : dépôt d'un dossier de demande d'autorisation d'Aménagement Commercial.

Légales.

Mise en place d'une police d'assurance dommages à l'ouvrage (D.O.) et d'une mission de sécurité et protection de la santé (SPS), etc.

Techniques.

Mise en place de missions spécialisées exercées par des prestataires de services comme le bureau de contrôle, le maître d'œuvre ou l'architecte, l'organisme chargé de l'étude de sol, etc.

COMPLEXITÉ DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

À la portée de tous dans le cadre de la construction d'une maison individuelle, la mission de maîtrise d'ouvrage s'avère un peu plus complexe pour un bâtiment de type industriel ou commercial, du fait de :

l'étendue des compétences requises, obligeant le maître d'ouvrage à s'entourer de divers spécialistes pluridisciplinaires, et ce dans un cadre réglementaire de plus en plus exigeant,

la mobilisation conséquente du maître d'ouvrage tout au long de l'avancement du projet.

Le schéma ci-contre permet de visualiser les sollicitations dont fait l'objet le maître d'ouvrage de la part des nombreux intervenants dans toute opération de construction.

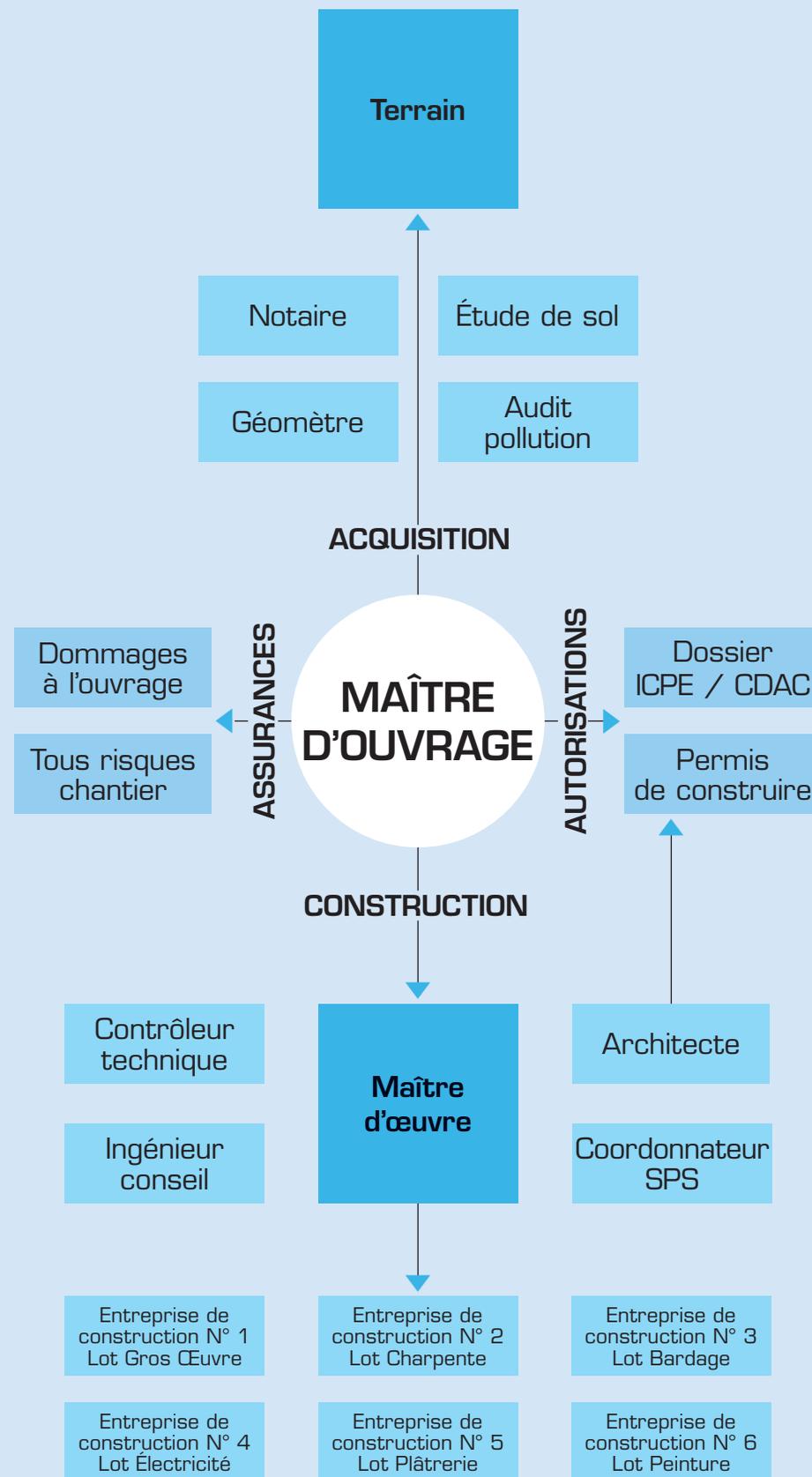
Indiscutablement, et même entouré des meilleurs spécialistes, le maître d'ouvrage est bien l'indispensable chef d'orchestre d'une opération immobilière.

LES APPORTÉS PAR ALSABAIL

> Dans le cadre du financement en crédit-bail immobilier, ALSABAIL vous délègue la maîtrise d'ouvrage. En votre qualité de maître d'ouvrage délégué (MOD), vous aurez tous pouvoirs. Cependant, ALSABAIL vous assiste en vue de la bonne tenue des aspects réglementaires.

> L'expérience et les compétences acquises par ALSABAIL en maîtrise d'ouvrage en Alsace sont à votre service.

Champ d'action du maître d'ouvrage



Pour recevoir gratuitement l'intégralité du présent Guide de la Construction en version papier, veuillez choisir sur notre site Internet l'option « RECEVOIR LE GUIDE PAPIER ».