

MERCREDI
23 MARS
2016

JOURNÉE IMMOBILIER

**Outils pour la mise en pratique des Ad'AP :
garantir la bonne exécution des travaux**

OUTILS POUR LA MISE EN PRATIQUE DES AD'AP : GARANTIR LA BONNE EXECUTION DES TRAVAUX

- **AD'AP TERRITORIAL – ENSEIGNEMENT CATHOLIQUE DU FINISTERE**
 - Présentation
 - Stratégie retenue
 - Quelques chiffres
 - Plan d'action territorial

- **AD'AP – REALISER LES TRAVAUX**
 - La maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre
 - Le choix du maître d'œuvre
 - Les travaux :
 - sans maître d'œuvre
 - maître d'œuvre
 - Les liens contractuels
 - sans maître d'œuvre
 - avec maître d'œuvre
 - Les conventions :
 - la convention de maîtrise d'œuvre
 - La convention de contrôle technique
 - Les autorisations administratives pour les travaux dans un ERP
 - Les garanties d'assurances de la construction
 - Le déroulement d'une opération de construction

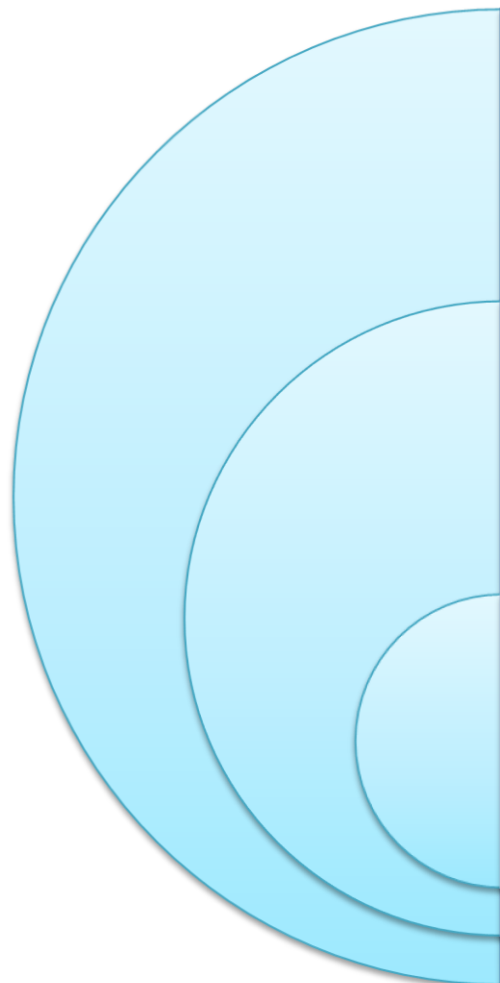
**AD'AP
TERRITORIAL**

ENSEIGNEMENT CATHOLIQUE DU FINISTÈRE

**ENSEIGNEMENT
CATHOLIQUE
DU FINISTÈRE**

BIENVENUE EN FINISTÈRE / DEGEMER MAT E PENN-AR-BED





Accueil	<ul style="list-style-type: none">• 65.000 élèves• 7.000 adultes
Implantations	<ul style="list-style-type: none">• 150 communes• 280 établissements• 250 sites• Plus de 300 E.R.P.
Enjeux	<ul style="list-style-type: none">• 700.000 M² bâti• 2.000.000 M² foncier• Reste à faire : 12 M€

STRATEGIE RETENUE

Stratégie territoriale

- Choix d'un Ad'AP de patrimoine
- Harmonisation de la démarche et des méthodes
- Capitalisation de l'expérience – accompagnement des établissements
- Durée demandée : 9 ans

Diagnostic

- Partenariat avec les Bureaux de contrôle
- Recensement systématique des non conformités
- Rapports de diagnostics illustrés

Proposition d'un agenda à chaque établissement

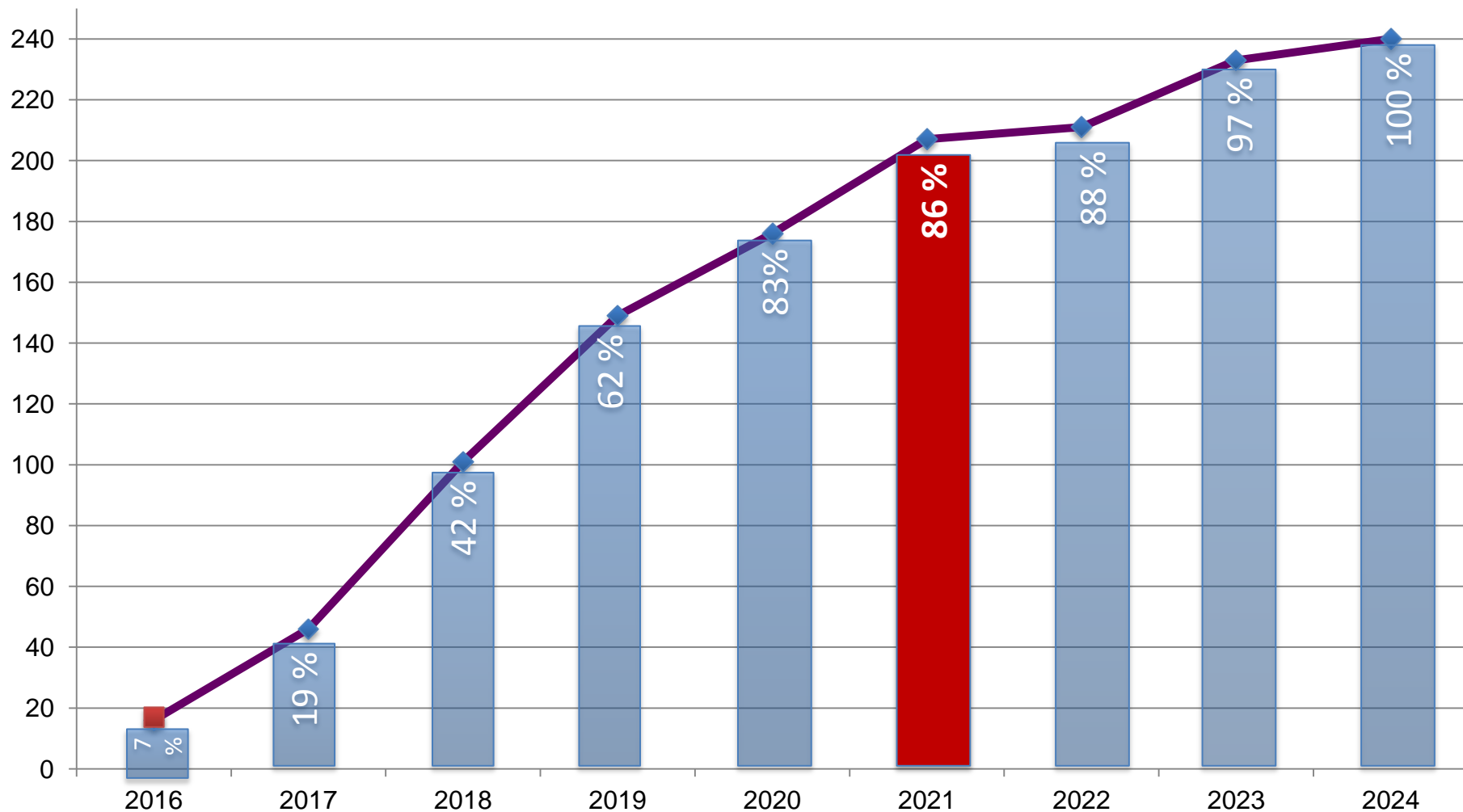
- Construction d'un tableau de recensement des non conformités, de proposition de mesures de correction, et d'échéances de mise en œuvre
- Vérification de la faisabilité financière
- Identification des demandes de dérogation

Validation de l'Ad'AP

- Recherche de l'accord des établissements sur les engagements proposés
- Consolidation des agendas individuels des établissements et mise en cohérence au niveau territorial
- Dépôt 23 décembre – instruction en cours

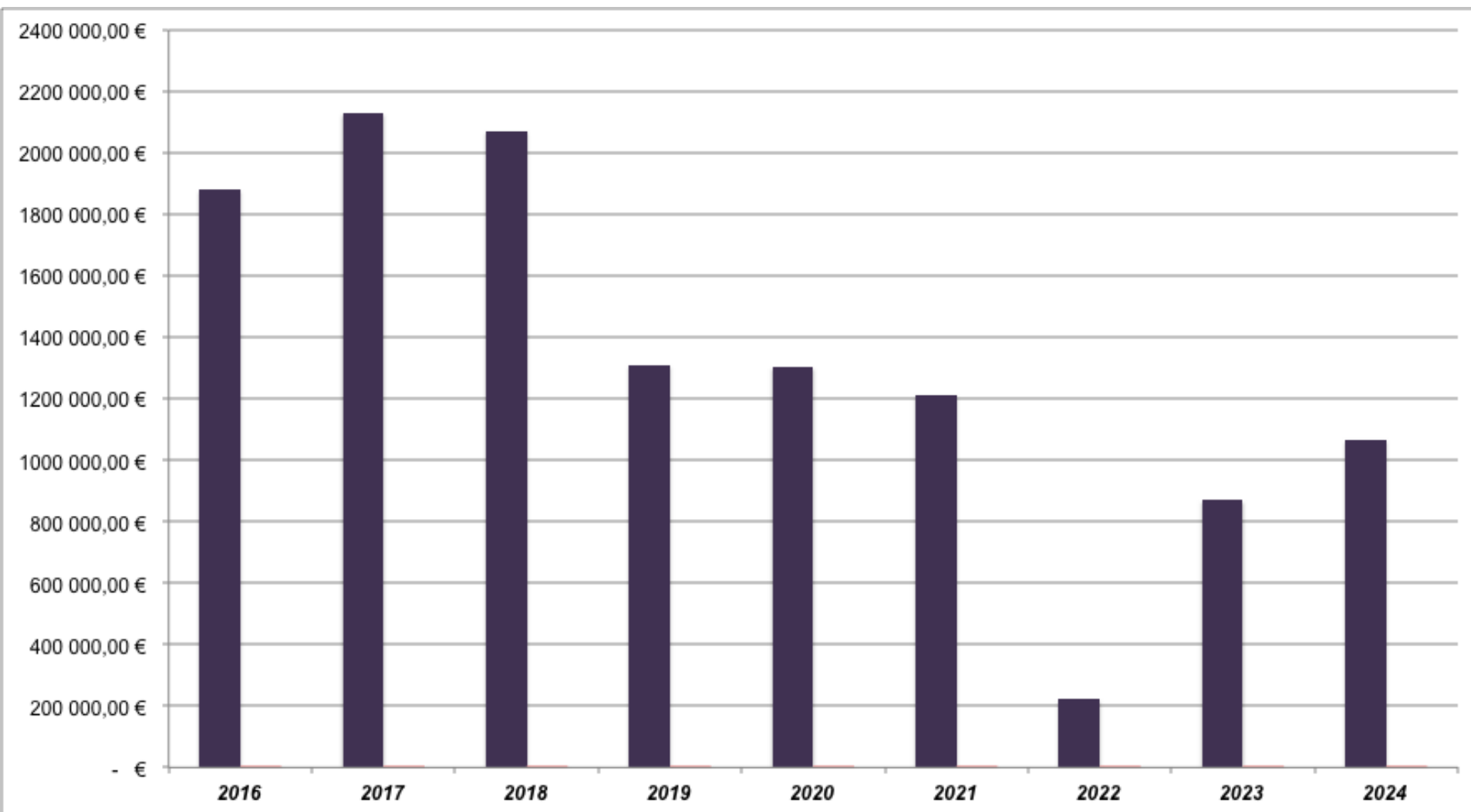
QUELQUES CHIFFRES

PROPORTION D'ETABLISSEMENTS TOTALEMENT ACCESSIBLES



QUELQUES CHIFFRES

ENGAGEMENTS FINANCIERS



Choix des dispositifs

- Contact avec les associations et les experts
- Lien avec l'administration

Consultation

- Recherche de solutions
- Recherche de **partenaires**

2016... PLAN D'ACTION TERRITORIAL

Négociation
avec les
partenaires

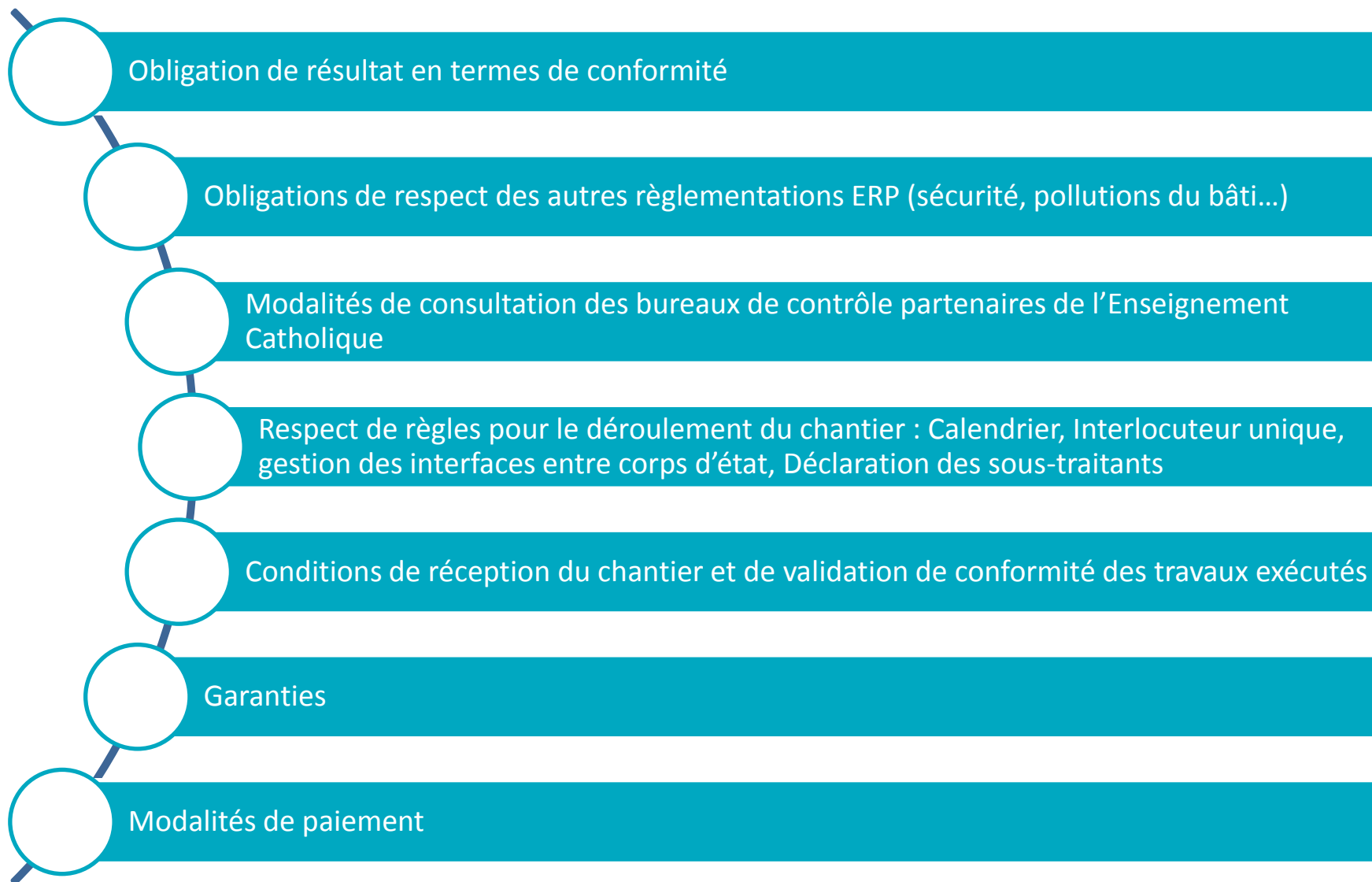
- Conditions d'intervention à appliquer
- Tarifs négociés avec les entreprises sélectionnées

Validation des
réalisations

- Contrôle de conformité – rapports d'étapes avec les bureaux de contrôles
- Indice de satisfaction – effet d'expérience

2016... PLAN D'ACTION TERRITORIAL

Contenu du cahier des charges destiné aux entreprises sélectionnées





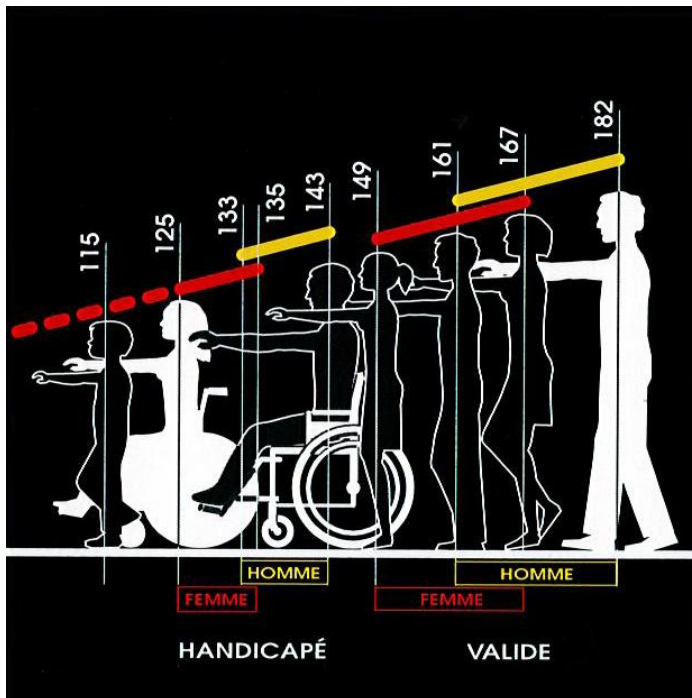
AD'AP

RÉALISER LES TRAVAUX

AD'AP – RÉALISER LES TRAVAUX

Maître d'Ouvrage (MO)

Maître d'Œuvre (MOE)...



Le Maître d'ouvrage (MO)

Il a fait réaliser le diagnostic sur l'établissement classé ERP.

Néanmoins, le MO est responsable des informations données au Bureau de contrôle (classification ERP, périmètre)

Le rapport de diagnostic d'accessibilité handicapés liste les non conformités en vue des travaux à réaliser.

Ex: présence de plusieurs bâtiments sur le site avec plusieurs classements différents.

Pour réaliser la mise aux normes de l'accessibilité handicapés, le MO peut se faire accompagner et contractualiser avec un :

- Maître d'œuvre (MOE)
- Bureau de contrôle (BC)
- Coordonnateur SSI
- Un bénévole compétent

Diagnostic :

Demander au diagnostiqueur de préciser les dérogations envisageables qui devront être argumentées.

Ex : deux ou plusieurs bâtiments ayant la même activité sur un même site, un des bâtiments pourra faire l'objet d'une demande de dérogation totale argumentée.

Le choix d'un Maître d'Œuvre doit se faire en fonction :

- de ses compétences de conception et de suivi de travaux
- de la pratique de la réhabilitation
- de la connaissance des « Règlements de sécurité incendie » des Etablissements Recevant du Public
- de la connaissance de la réglementation accessibilité des ERP dans un cadre bâti existant

Bonnes pratiques :

- Susciter un nombre suffisant de candidatures
- Collecter les informations (CA des 3 dernières années, présentation de la structure, les références dans un ou deux secteurs pertinent (ERP, réhabilitation, locaux scolaires...))
- Objectif de négociation pour les honoraires de la MOE sont les suivants :
 - ✓ En réhabilitation montant > 100K€ HT : entre 8 et 12% du montant des travaux HT (montant forfaitaire en deçà)

Les différentes missions possibles du MOE

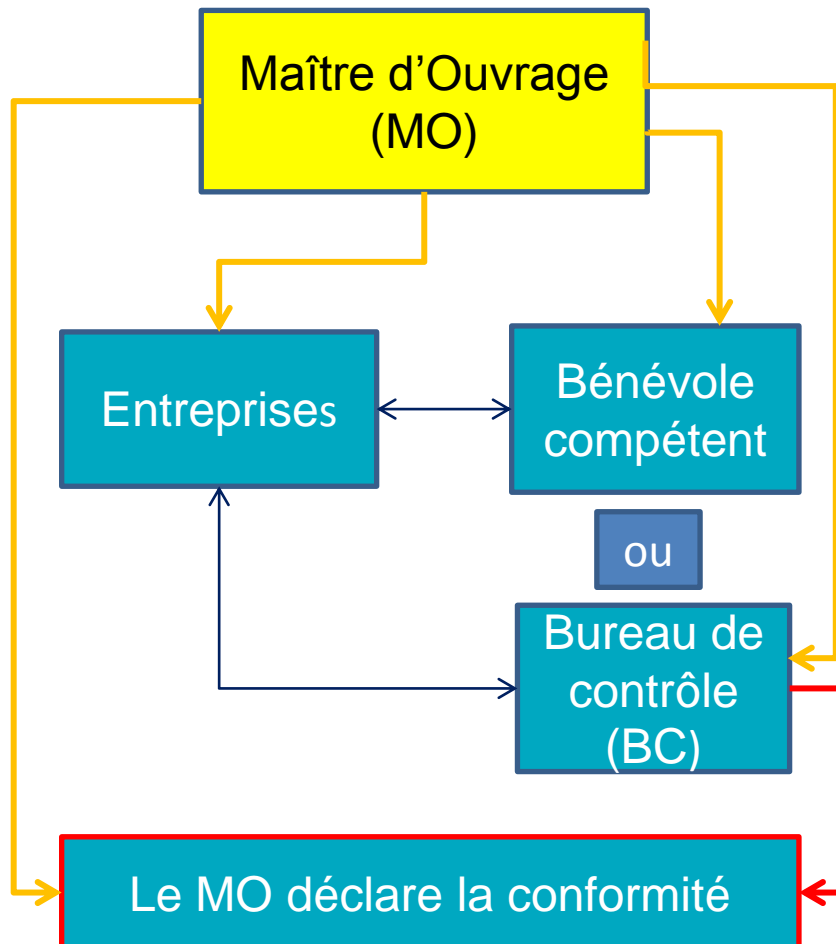
- DIA (diagnostic)
- APS (avant projet sommaire,
- APD (avant projet détaillé ou développé),
- ACT (assistance contrats de travaux),
- DET (direction d'exécution des travaux),
- AOR (assistance aux opérations de réception),
- DOE dossier d'ouvrages exécutés,
- DGD décompte général définitif

Point de vigilance:

La répartition des honoraires doit être bien équilibrée entre les études et le suivi de chantier (**50% pour les phases allant de l'esquisse jusqu'à l'assistance au contrat de travaux et 50% pour les phases VISA, DET et AOR**).

LES TRAVAUX SANS MAÎTRE D'OEUVRE

Mise aux normes accessibilité sans modification significative



Le Maître d'Ouvrage signe un contrat et un marché avec :

- Le Bureau de contrôle (BC)
- Les entreprises

L'entreprise fait vérifier ses plans par le BC ou par le bénévole compétent

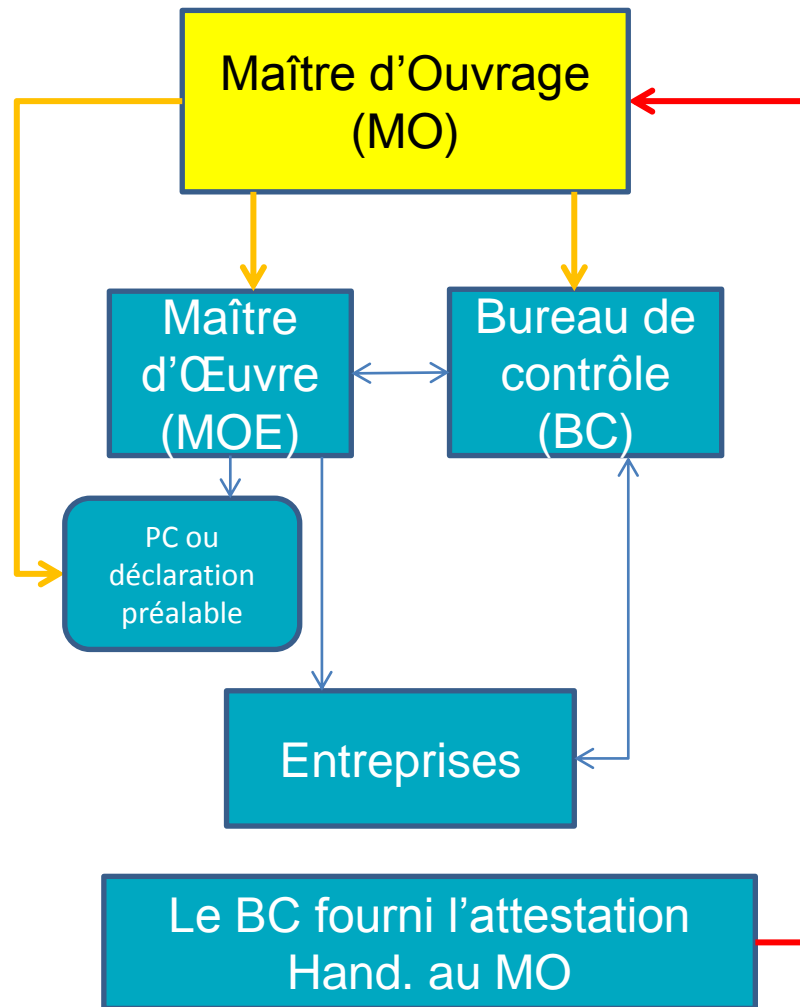
Le MO surveille les travaux

Le BC valide la conformité des travaux
ou

le MO prend la responsabilité de la conformité des travaux (5^{ème} catégorie)

LES TRAVAUX AVEC MAÎTRE D'OEUVRE

Mise aux norme accessibilité modifiant la structure du bâtiment et son organisation



Le Maître d'Ouvrage signe un contrat et un marché avec :

- le Maître d'Œuvre (MOE)
- Le Bureau de contrôle (BC)
- Les entreprises

Le MOE fait vérifier son projet par le BC

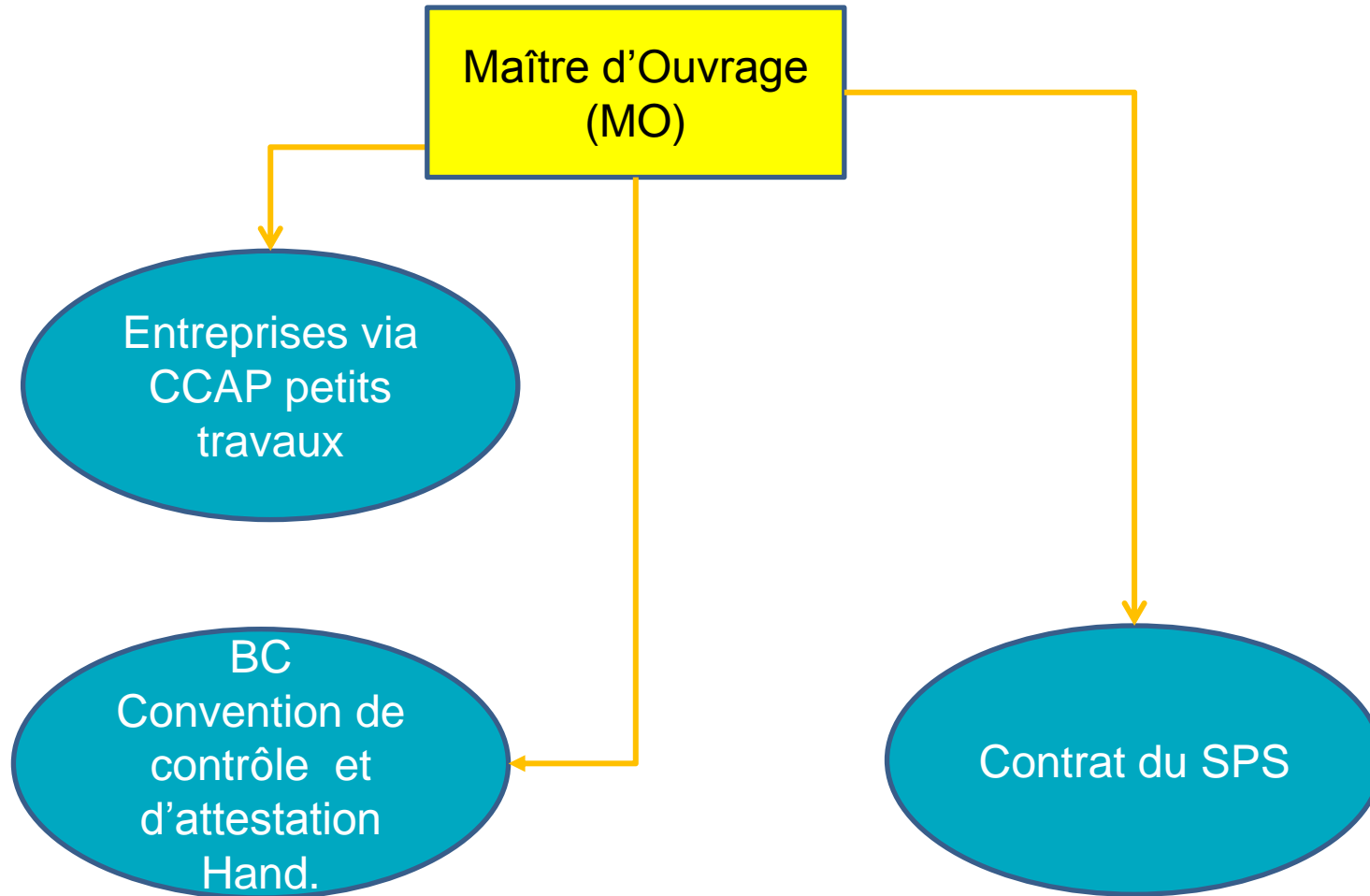
Le MOE réalise le dossier AT ou PC

Le BC vérifie le dossier technique projet

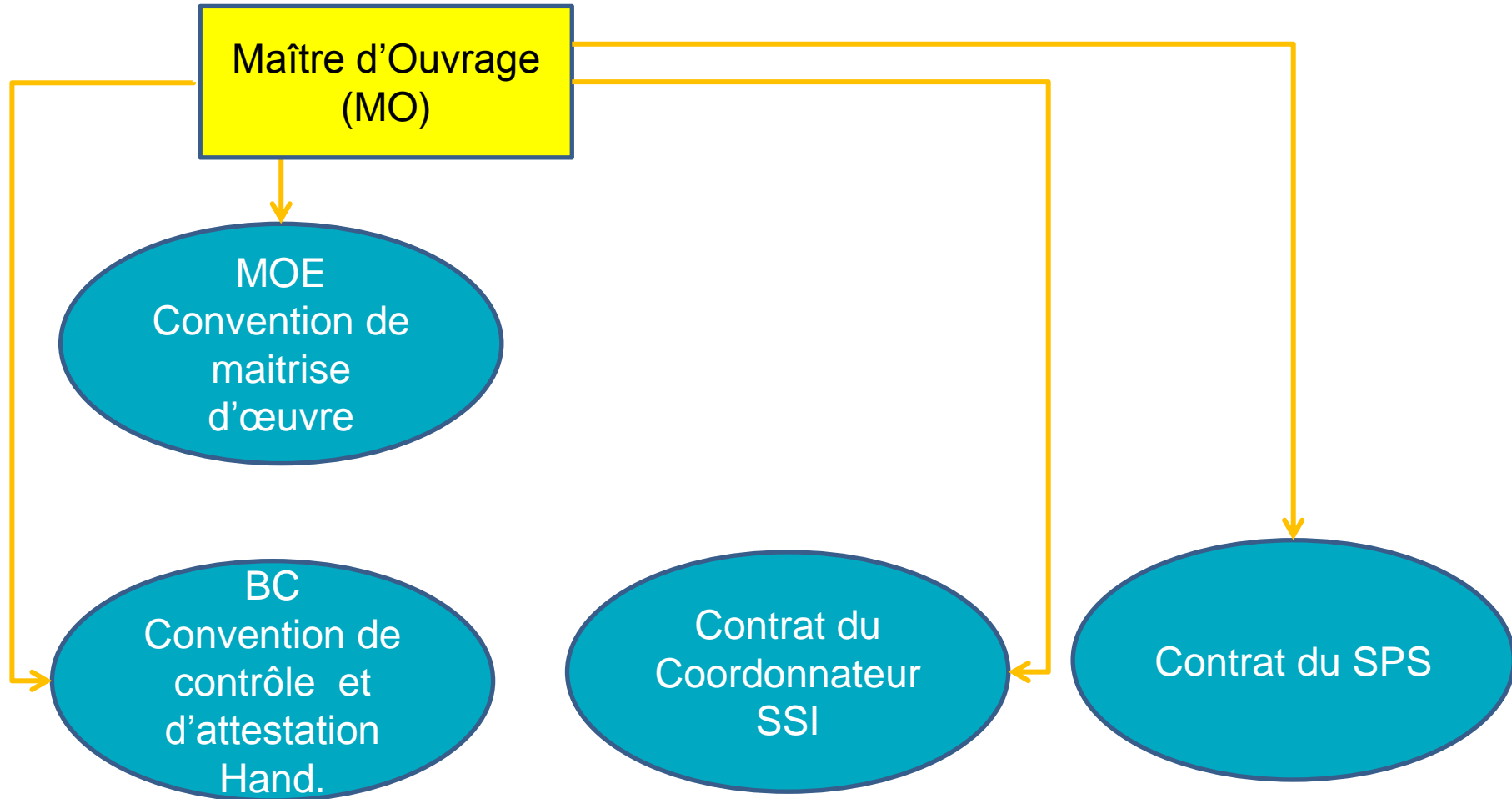
Le MOE suit les travaux

Le BC valide la conformité des travaux et atteste de la conformité Hand.

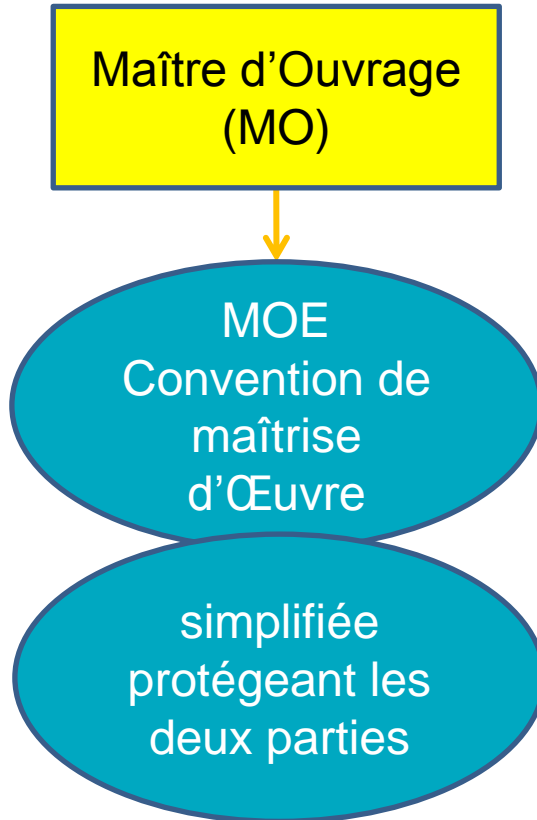
LES LIENS CONTRACTUELS SANS MOE



LES LIENS CONTRACTUELS AVEC MOE



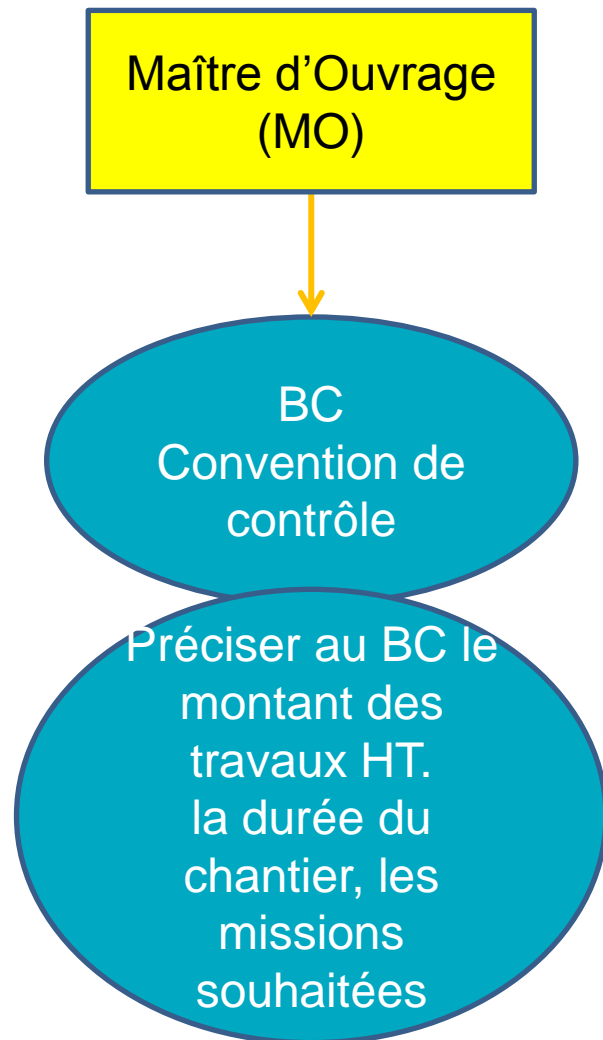
LA CONVENTION DE MAÎTRISE D'OEUVRE



Contenu de la Convention MOE pour des travaux de moins de 100K€ H.T.

- Information sur la prise d'un bureau de contrôle
- Le rôle du Coordonnateur SPS
- La présentation de la mission du MOE
- Les missions
- Le montant des travaux
- Les honoraires
- La TVA appliquée

LA CONVENTION DE CONTROLE TECHNIQUE



Type de missions :

L – Solidité des ouvrages (neuf)

LE – Solidité des existants (réhabilitation ou transformation)

SEI - Sécurité des personnes dans les Habitations et les ERP

PS - Sécurité des personnes dans les constructions , zones sismiques

HAND - Respect de la réglementation

Attestation HAND – Formalise le respect des règles d'accessibilité

D'autres missions peuvent être proposées en fonction de la spécificité du projet.

LES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES POUR LES TRAVAUX DANS UN ERP

Type de travaux de l'ERP	Code de l'urbanisme	Code de la construction et de l'Habitation CCH
Aménagement uniquement Intérieur, sans changement de destination	Rien	Autorisation de travaux (AT)
Aménagement uniquement Intérieur, avec changement de destination	Déclaration préalable (DP)	Autorisation de travaux (AT)
Aménagement intérieur avec modifications qui ne relèvent pas du champ d'application du PC, avec ou sans changement de destination	Déclaration préalable (DP)	Autorisation de travaux (AT)
Aménagement intérieur avec modifications qui relèvent du PC, avec ou sans changement de destination	Permis de construire (PC) L'AT est incluse dans le PC	Autorisation de travaux (AT)

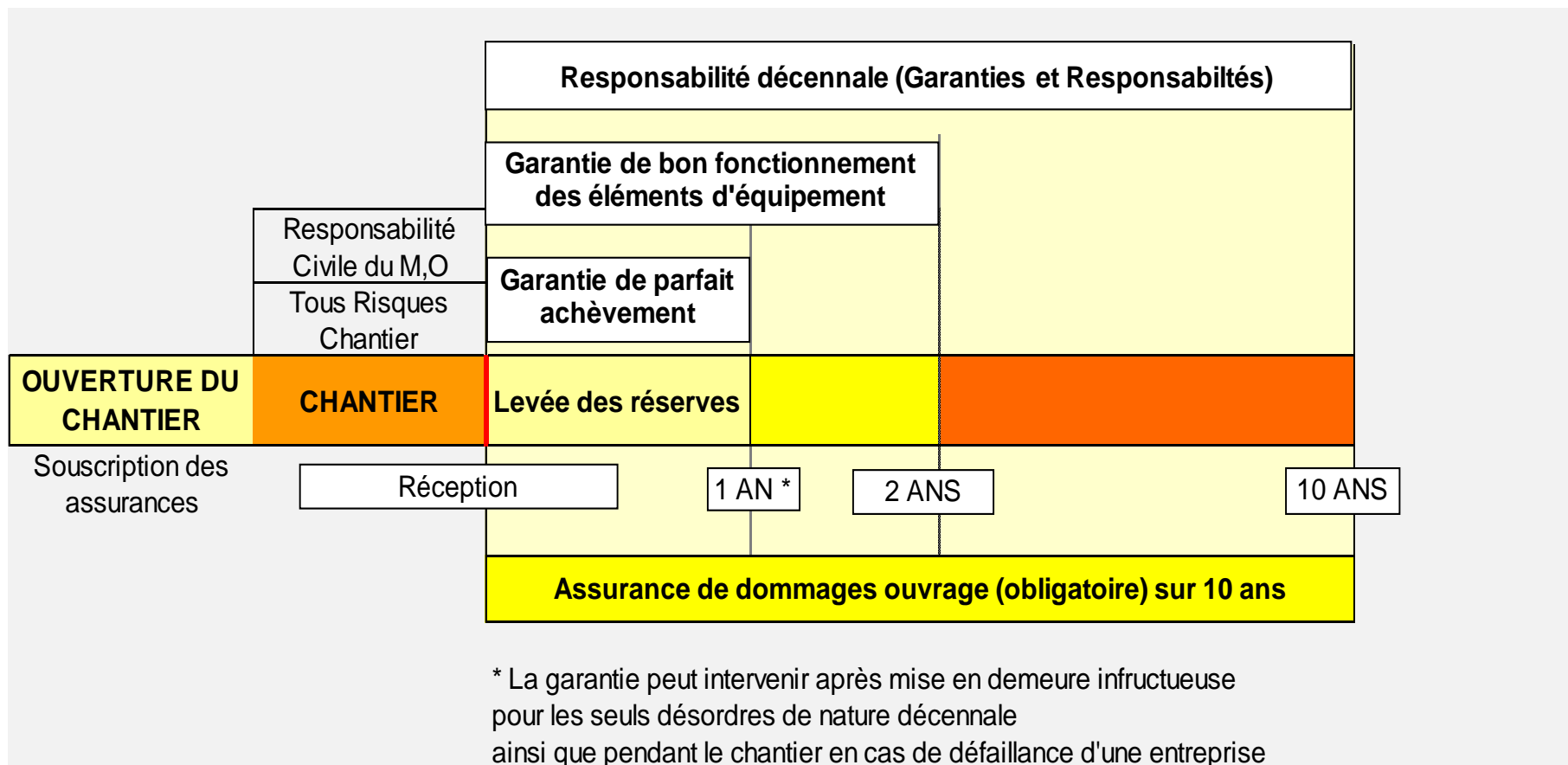
A. L'assurance DOMMAGES OUVRAGE et la loi SPINETTA du 4 JANVIER 1978

- A qui s'adresse t'elle, quel contenu, pour quels travaux ?
- Quand doit-on la souscrire ?

B. Les autres assurances de chantier

- La Tous risques chantier
- La Responsabilité civile Maître d'ouvrage

LE DÉROULEMENT D'UNE OPÉRATION DE CONSTRUCTION



Merci à tous.

