

TABLE DES MATIÈRES

(Les chiffres renvoient aux numéros de pages)

LISTE DES ABRÉVIATIONS	IX
REMERCIEMENTS	XI
PRÉAMBULE	XIII
1. PHASE 1 : Décision d'étude du projet	1
1.1. Identification du foncier	3
1.2. Contraintes juridiques	5
1.3. Cas du vendeur qui est une personne publique ou un aménageur public ou parapublic.....	6
1.4. Audit du terrain au regard du droit d'urbanisme.....	8
1.5. Audit du terrain au regard de l'environnement	10
1.6. Certificat d'urbanisme	13
1.7. Négociation éventuelle des contrats d'apporteur d'affaire	14
1.8. Évaluation des coûts à engager pour phase 2	15
2. PHASE 2 : Faisabilité technique et préprogramme	17
2.1. Choix d'un programmiste ou d'un maître d'œuvre	19
2.2. Choix du programme	21
2.3. Les éléments du bilan de faisabilité	26
2.4. Prévisionnel de trésorerie.....	28
2.5. Dépenses complémentaires à prévoir pour cette phase	29
3. PHASE 3 : Offre et promesse d'achat du terrain	31
3.1. Inventaire des conditions suspensives	33
3.2. La rédaction de l'offre d'achat	35
3.3. Les avant-contrats.....	36
4. PHASE 4 : Dossier Permis de Construire	37
4.1. Programme de conception.....	39
4.2. Les intervenants	40
4.3. Le dossier Permis de Construire	42
4.4. Le calendrier de l'opération	44
4.5. Le financement du terrain	45
4.6. Dépenses complémentaires à prévoir pour cette phase	46
5. PHASE 5 : Signature de l'acte authentique	47
5.1. Les conditions de la signature de l'acte authentique	49
5.2. Dépenses complémentaires de la phase.....	50

6. PHASE 6 : Dossier de consultation des entreprises, la passation des marchés travaux et le démarrage des travaux	51
6.1. Dossier de consultation des entreprises et la négociation des marchés travaux.....	53
6.2. Négociation des marchés travaux.....	55
6.3. Constitution des marchés travaux et ordres de service.....	56
7. PHASE 7 : Dossier de commercialisation	57
7.1. Le mandat de commercialisation	59
7.2. Le contenu du dossier de commercialisation	60
7.3. Le contrat de réservation	61
7.4. Les actions commerciales	62
8. PHASE 8 : Financements, assurances, vente en VEFA et à terme	63
8.1. Financement du crédit travaux	65
8.2. Les assurances	67
8.3. Le contrat de VEFA (Vente en État Futur d’Achèvement) et la Vente à terme	69
9. PHASE 9 : Réalisation des travaux et gestion de l’opération	71
9.1. La préparation du chantier	73
9.2. L’exécution des travaux	76
9.3. La réception des travaux.....	78
9.4. Les effets de la réception des travaux.....	80
9.5. La levée des réserves.....	81
9.6. La remise des DOE-DIUO	82
9.7. La fin de l’opération	84
TABLE DES MATIÈRES	87