



Rapport de stage

Pour le diplôme d'ingénieur de l'École des Ingénieurs de la Ville de Paris

Année 2022-2023

Comment l'AMO adapte-t-il son accompagnement en fonction de son client dans le secteur de l'immobilier ?

Stage de fin d'études

ROSS Alexandra

Promotion 62

30/01/2023 – 21/07/2023

Sous la direction de :

DUVIVIER-BOUCLET Marine, Manager – Project Manager

DECLOQUEMENT Nicolas, Maître de stage – Senior Project Manager

LANDRE Tristan - Tuteur EIVP

Stage réalisé au sein d'ETYO

3 rue de Stockholm

75008, Paris

Notice bibliographique

AUTEUR du mémoire	
NOM	ROSS
Prénom	Alexandra
ORGANISME de stage	
NOM organisme	ETYO
NOM, Prénom du maître de stage	DUVIVIER-BOUCLET Marine DECLOQUEMENT Nicolas
NOM, Prénom du tuteur EIVP	LANDRE Tristan
ANALYSE	
TITRE du mémoire	Comment l'AMO adapte-t-il son accompagnement en fonction de son client dans le secteur de l'immobilier ?
TITLE	How does the clients' representative adapt their services according to the specific needs of the client in the real estate sector?
RÉSUMÉ (15 à 20 lignes)	<p>Dans la continuité logique de mon parcours à l'EIVP, ce stage de fin d'études au sein d'ETYO m'a permis de découvrir le métier de l'AMO et plus particulièrement le domaine de l'immobilier et la gestion de projet. Ce stage m'a donné l'opportunité de consolider les compétences acquises dans le cadre de mon cursus d'ingénieur, mais également de me professionnaliser dans un domaine relatif au monde de la construction. Ce rapport portant sur la thématique de l'accompagnement de l'AMO en fonction de son client vise à comprendre l'approche relationnelle du métier. À la suite d'une brève introduction de l'entreprise, il sera possible de contextualiser le métier de l'AMO dans le secteur de l'immobilier afin d'explicitier le suivi en fonction du phasage du projet et en fonction du client. Cet accompagnement sera explicité dans une dernière partie par une analyse du suivi personnalisé donné en fonction du client.</p> <p>Dans le cadre de projet immobilier, le recours à l'assistance à maîtrise d'ouvrage devient de plus en plus courant. En effet, les missions de suivi de conception et réalisation d'un montage immobilier sont confiées à l'AMO. Bien que les missions varient en fonction des besoins du client, l'AMO intervient notamment dans le suivi technique, administratif, financier et juridique du projet. Tout au long de sa mission, il assure le triptyque coût, délais et qualité d'exécution. À terme, il est important de souligner que cette expérience du métier ne rend pas compte d'une méthodologie de suivi unique. Chaque projet et chaque client déterminent les enjeux différents et permettent donc d'appliquer un suivi personnalisé et adapté à chaque situation.</p>

ABSTRACT	<p>As a logical continuation of my studies at the EIVP, this end-of-studies placement with ETYO gave me the opportunity to discover the profession of a client representative and more specifically the real estate field and project management. This placement allowed me to consolidate the skills acquired in the framework of my engineering curriculum but also to professionalize myself in a field related to the construction field. The aim of this report, which focuses on the theme of supporting the works of an AMO, is the understanding of the relational approach of the profession. Following a brief introduction of the company, it will be possible to contextualize the job of an AMO in real estate in order to explain the follow-up provided according to the phase of the project and according to the client. The final part of this support will focus on personalized follow-up according to the client.</p> <p>When it comes to real estate projects, project management assistance is becoming increasingly common. In fact, the AMO is responsible for monitoring the design and execution of real estate project. Although the tasks vary according to the client's needs, the AMO is involved in the technical, administrative, financial and legal monitoring of the project. Throughout his mission, he is responsible of ensuring that costs, deadlines and quality are met. Ultimately, it is important to stress that this job experience does not reflect a single monitoring methodology. Each project and each client determine the different issues at stake, which means that a personalized monitoring approach tailored to each situation can be applied.</p>		
Mots-clés du thesaurus Archirès	Assistance à maîtrise d'ouvrage – Conseil en immobilier – Construction – Délais – Coût – Conception – Suivi client		
Keyword thesaurus (anglais, 8 maxi)	Project management assistance – Real estate consulting – Construction – Deadlines – Cost – Design – Customer care		
Références			
	Nb de pages du mémoire	Annexes (nombre de p.)	Bibliogr. : nb de références
	35	32	7

Remerciements

Je tiens à remercier en premier lieu Alexandre STERLIN, président d'ETYO, ainsi que ses associés Vincent RIGAL, Yann-Cédric BOZEC et Vincent DUBAR pour l'opportunité qu'ils m'ont donnée de réaliser ce stage au sein de leur équipe ainsi que pour leur accueil dans l'entreprise en CDI en septembre.

Je remercie sincèrement Florence DISSET, responsable des formations et des relations école, pour avoir assuré un environnement propice à l'apprentissage et plus particulièrement pour son enthousiasme consacré au bien être des stagiaires au sein de l'entreprise.

J'adresse toute ma gratitude pour ma tutrice de stage Marine DUVIVIER BOUCLET, Project Manager Real Estate, pour le temps consacré à mon stage de fin d'étude et plus particulièrement pour son implication, son expérience, son encadrement et de façon générale sa volonté réelle de m'enseigner et de partager son expertise tout au long de stage. Merci pour sa confiance et sa pédagogie d'apprentissage qui m'ont permis d'exécuter au mieux mes missions.

Je remercie Nicolas DECLOQUEMENT, Senior Project Manager Real Estate, pour sa bienveillance, ses conseils et pour la confiance accordée au sein de son équipe.

Je tiens également à remercier l'équipe ETYO pour leur accueil chaleureux, leur écoute et leur volonté de rendre ce stage riche en expériences. Je remercie Benjamin CHUNG-TO, mon « buddy » d'entreprise, de m'avoir écoutée et pour les moments partagés. Je remercie plus particulièrement mon équipe Souheila DOUNAS, Yacine ISKOUNENE, Marjolaine ZAUSA, Théo GOYON et Alexandre MAZUELAS pour leur compagnie et pour leur cohésion qui ont rendu ce stage d'autant plus agréable et chaleureux.

Je remercie Tristan LANDRE, mon tuteur EIVP, pour m'avoir supervisée tout au long de mon stage de fin d'étude.

Enfin, je tiens à témoigner toute ma reconnaissance à l'École des Ingénieurs de la Ville de Paris qui m'a donnée la possibilité de faire ce stage de fin d'études dans le cadre de ma formation d'ingénieur en génie urbain.

Sommaire

Notice bibliographique.....	1
Remerciements.....	1
Liste des illustrations	3
Liste des tableaux.....	3
Glossaire.....	4
Introduction.....	5
Chapitre 1 : Présentation de l'entreprise	6
A) Le pôle Real Estate.....	6
B) Le pôle Logistic Solutions.....	6
C) Le pôle Green Insight	6
D) L'équipe.....	7
Chapitre 2 : Mise en contexte	8
A) L'assistant à la maîtrise d'ouvrage et son suivi.....	8
1. La définition du rôle de l'AMO.....	8
2. L'encadrement classique d'un AMO et le monitoring.....	8
B) Les types de montage	9
1. Contrat VEFA.....	9
2. Contrat BEFA.....	10
3. CPI.....	11
Chapitre 3 : Le suivi selon le phasage du projet.....	12
A) La Due Diligence.....	12
B) La phase PRO	14
C) La phase travaux.....	17
1. Le projet de réhabilitation à destination de co-living	17
2. Le projet de réhabilitation à destination de logements étudiants.....	19
D) La livraison d'un projet et son suivi administratif.....	22
1. Les OPL et la levée de réserves.....	22
2. Le suivi administratif suite à la livraison du projet	24
E) Le suivi GPA	26
Chapitre 4 : Le suivi selon le client.....	27
A) L'accompagnement d'un client « non sachant »	28
B) L'accompagnement d'un client « sachant »	29
Conclusion	31
Webographie	32
Annexe I : Compte-rendu COPIL Boulogne	36
Annexe 2 : Compte-rendu mensuel n°8 – CNG.....	42
Annexe 3 : Rapport de réserves KALITI – Cinetika.....	61
Annexe 4 : Compte rendu de réunion GPA – Cinetika	67

Liste des illustrations

Figure 1 : Les représentations graphiques des entités ETYO	7
Figure 2 : L'organigramme de l'équipe NDE au sein du pôle ERE	7
Figure 3 : Organisation schématique d'un montage VEFA	10
Figure 4 : Organisation schématique du montage VEFA/BEFA – Boulogne-Billancourt.....	11
Figure 5 : Extrait de l'analyse Data Room	12
Figure 6 : Extrait de l'analyse d'un plan pour un entrepôt logistique.....	13
Figure 7 : Façade existante du projet de réhabilitation de l'immeuble de bureaux (à gauche) et la modélisation de la façade projet (à droite) – Le Rivoli.....	14
Figure 8 : Extrait du volet BE Fluides du rendu PRO – Le Rivoli	17
Figure 9 : Travaux de curage et de désamiantage pour le projet de réhabilitation à destination de co-living – Boulogne-Billancourt	18
Figure 10 : Extrait du reporting mensuel ETYO du COPIL de juillet pour le projet de co-living – Boulogne- Billancourt	19
Figure 11 : Photographies des travaux finis de la résidence étudiante – La CNG.....	20
Figure 12 : Extrait du suivi des FTM – La CNG	21
Figure 13 : Photographies prises à livraison - CINETIKA.....	22
Figure 14 : Extrait du plan du R+4 des réserves - CINETIKA.....	23

Liste des tableaux

Tableau 1: Date clés du projet de rénovation d'immeuble de bureaux.....	15
---	----

Glossaire

AMO : Assistant à Maitrise d’Ouvrage

APD : Avant-projet définitif

BE : Bureau d’étude

BEFA : Bail en l’État de Futur Achèvement

BREEAM: Building Research Establishment Environmental Assessment Method

CCAP : Cahier des Clauses Administratives Particulières

COPIL : Comité de Pilotage

CPI : Contrat de Promotion Immobilière

CSPS : Coordonnateur de sécurité et de protection des ouvrages

CVCD : Chauffage, Ventilation, Climatisation et Désenfumage

DAACT : Déclaration Attestant l’Achèvement et la Conformité des Travaux

DCE : Dossier de Consultation des Entreprises

DDT : Due Diligence Technique

DIUO : Dossier des interventions ultérieures sur l’ouvrage

DOE : Dossier des ouvrages exécutés

DPGF : Décomposition du Prix Global et Forfaitaire

ECS : Eau Chaude Sanitaire

EP : Eaux pluviales

FTM : Fiche de travaux modificatifs

GPA : Garantie de Parfait Achèvement

MADA : Mise À Disposition Anticipée

MOA : Maitre d’ouvrage

MOE : Maitre d’œuvre

OPC : Ordonnancement, Pilotage et Coordination

OPL : Opérations préalables à la Livraison

OPR : Opérations préalables à la Réception

OS : Ordre de Service

PC : Permis de Construire

PCM : Permis de Construire Modificatif

PGC : Plan général de Coordination

PIC : Plan d’Installation Chantier

PV : Procès-verbal

RICT : Rapport Initial de Contrôle Technique

RFCT : Rapport Final du contrôleur Technique

SSI : Système de Sécurité Incendie

VEFA : Vente en l’État de Futur Achèvement

Introduction

Dans le cadre de ma formation d'ingénieur en génie urbain au sein de l'EIVP et dans une continuité logique des précédents stages effectués en entreprise, le stage de fin d'étude vise à mettre en pratique l'ensemble des connaissances acquises au cours du cursus d'ingénieur et de se professionnaliser dans un domaine.

Mon premier stage ouvrier effectué pour le Grand Paris m'a permis de découvrir le domaine des travaux publics. Par la suite, j'ai pu, au cours de mon stage encadrement, découvrir les travaux de réhabilitation de logements sociaux, avec une attention particulière portée aux travaux en façade. Par la suite, le stage d'étude et recherche m'a permis d'approfondir ce domaine dans un bureau d'étude spécialisé dans les façades légères et complexes.

Ayant toujours été particulièrement attirée par le secteur du bâtiment, je souhaitais me spécialiser dans ce domaine. Le stage de fin d'études, d'une durée de six mois, représentait donc pour moi une opportunité de concrétiser ma volonté de découvrir le domaine de l'immobilier et plus précisément le domaine du conseil et de la gestion de projet.

Le métier d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO) dans l'immobilier requiert un panel de compétences diverses et variées afin d'accompagner efficacement les clients. Le pôle Real Estate d'ETYO incarne parfaitement le côté relationnel quotidien avec les clients. En effet, les projets sont nombreux et exigent une compréhension des besoins à la fois techniques, administratifs et relationnels afin de mener à bien un projet immobilier. Rejoindre ETYO se traduit par ma volonté de découvrir différents types d'actifs, de participer aux différentes phases d'un projet mais surtout de comprendre le positionnement des acteurs impliqués dans un projet de construction. Ayant ainsi pour objectif de comprendre l'ensemble de ces éléments et plus particulièrement de comprendre le métier de l'AMO dans l'immobilier, ce stage m'a permis de soulever la problématique suivante : **comment l'AMO adapte-t-il son accompagnement en fonction de son client dans le secteur de l'immobilier ?**

À la suite d'une brève présentation de l'entreprise ETYO, il me paraît nécessaire de mettre en avant le contexte environnant d'un projet de construction afin de pouvoir comprendre le positionnement de l'AMO vis-à-vis de ces clients et de la phase d'un projet. En explicitant le suivi de l'AMO en fonction du phasage du projet, il sera alors possible d'explicitier par la suite l'accompagnement de l'AMO en fonction de son client. Ce rapport met en évidence l'importance des relations humaines dans un domaine régi par des cadres normatifs et réglementaires.

Chapitre 1 : Présentation de l'entreprise

Alexandre STERLIN, président actuel de la société, crée en 2012 l'entreprise BATYOM qui sera renommée ETYO en 2018. Il sera rejoint par Vincent RIGAL en 2015, Yann-Cédric BOZEC en 2017 et enfin Vincent DUBAR en 2023. La société s'agrandit au cours des années. Avec plus de 75 collaborateurs répartis sur 6 bureaux en France, ETYO accompagne à ce jour plus de 250 clients. Le chiffre d'affaires de l'entreprise s'élève à 10.5 millions d'euros en 2022. L'objectif de l'entreprise est de continuer sur cette croissance à la fois économique et humaine en France et potentiellement par la suite en Europe.

Issue du domaine de la logistique dans un premier temps, l'entreprise se focalise sur l'accompagnement des projets d'entrepôts en tant qu'Assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO) depuis l'acquisition/conception, en passant par le suivi de la réalisation jusqu'à sa livraison. Par la suite, ETYO étendra son scope de compétences à d'autres typologies d'actifs du monde de l'immobilier tels que les bureaux, les logements, etc. En diversifiant son panel de compétences et d'expertises, la société se décompose maintenant en trois entités à la fois distinctes et complémentaires afin d'offrir à ses clients un accompagnement plus complet : ETYO Real Estate (ERE), ETYO Logistic Solutions (ELS) et ETYO Green Insight (EGI).

A) Le pôle Real Estate

Le pôle Real Estate est entièrement dédié aux projets du secteur de l'immobilier. En effet, ETYO propose une gamme complète de compétences et d'expertises afin d'accompagner les acteurs de l'industrie immobilière tout au long d'un projet. En accompagnant ses clients depuis la faisabilité d'un projet jusqu'à sa livraison, le pôle ERE vise à optimiser leurs investissements immobiliers tout en cherchant à atteindre leurs objectifs. Les typologies d'actifs immobiliers sont variées : entrepôts, bureaux, logements, hôtels, résidences gérées ou encore commerces. Cette diversité implique la nécessité d'apporter des solutions personnalisées afin de répondre aux défis spécifiques d'un projet.

B) Le pôle Logistic Solutions

Les besoins de plus en plus présents d'automatisation et de performances des sites logistiques sont synonymes de problématiques liées à la gestion de flux logistiques. ELS cherche donc à établir auprès de ses clients un diagnostic des flux existants ou futurs afin de modéliser les flux optimaux d'un projet. En élaborant un état des lieux exhaustif, une stratégie de « Supply Chain » peut être présentée. Elle se compose de plusieurs scénarios afin de répondre aux enjeux potentiels de croissance. En effet, le domaine de la logistique est vaste mais il est surtout en pleine expansion. En optimisant les divers processus, ELS offre la possibilité à ses clients de répondre aux enjeux de demain.

C) Le pôle Green Insight

Devant la nécessité urgente de répondre aux enjeux environnementaux actuels et aux nouvelles réglementations énergétique, ETYO s'engage à offrir un suivi complet auprès de ses clients. En effet, l'Accord de Paris de 2015 visant à limiter l'augmentation de la température à deux degrés Celsius, ou encore le Décret Tertiaire imposant de réduire les consommations énergétiques des bâtiments à usage tertiaire, impliquent certaines contraintes à respecter tout au long d'un projet de construction. Ainsi, en apportant une expertise environnementale et

énergétique, EGI conseille à ses clients d'établir une stratégie environnementale afin de réduire le poids carbone d'un projet de logistique ou de construction tout en répondant à des problématiques sociales.



Figure 1 : Les représentations graphiques des entités ETYO

D) L'équipe

C'est au sein de l'équipe de Nicolas que j'ai pu effectuer ce stage de fin d'étude. De manière assez simple, un stagiaire est associé à un Project Manager qui est lui-même associé à un Impact Player. Chaque équipe possède, selon les expériences professionnelles de ses membres, une appétence pour certaines typologies d'actifs. Au sein de l'équipe de Nicolas, les projets sont le plus souvent ceux de logements, de bureaux ou encore d'IGH.

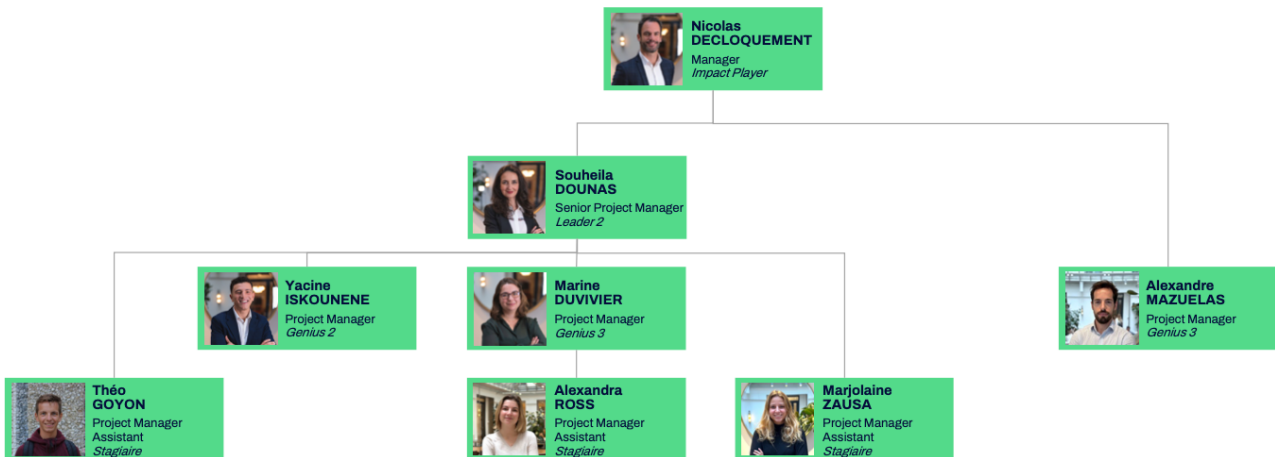


Figure 2 : L'organigramme de l'équipe NDE au sein du pôle ERE

Chapitre 2 : Mise en contexte

Ce chapitre, consacré à la mise en contexte d'un projet de construction, revêt une importance cruciale pour une bonne compréhension du processus d'un montage immobilier. Après avoir défini le métier d'AMO, il sera possible de s'attacher à l'explication des typologies de montages immobiliers.

A) L'assistant à la maîtrise d'ouvrage et son suivi

1. La définition du rôle de l'AMO

Le métier de l'assistant à la maîtrise d'ouvrage (AMO) ne fait pas à proprement l'objet d'une définition légale et reste aujourd'hui difficile à définir. En effet, l'AMO peut se définir différemment selon les domaines où celui-ci peut être sollicité. Dans le domaine de l'immobilier, les acteurs sont nombreux et l'appel à un AMO afin d'encadrer au mieux un projet devient de plus en plus clair. L'AMO auprès des opérateurs immobiliers peut se définir par une « assistance port[ée] notamment sur l'élaboration du programme, la fixation de l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération ou le conseil spécialisé dans un domaine technique, financier, juridique ou administratif » selon l'article L24-22-1-2 CCP de la Loi MOP. Cette assistance est donc « une prestation par laquelle un maître d'ouvrage public ou privé confie à un tiers la réalisation d'études pour réaliser un projet » [1]. L'AMO assiste ainsi le maître d'ouvrage (MOA) défini par la loi MOP comme « une personne morale, pour laquelle l'ouvrage est construit. Responsable principal de l'ouvrage, il remplit dans ce rôle une fonction d'intérêt général donc il ne peut se démettre ». [2]

Selon les besoins du client et selon le projet, le rôle de l'AMO peut être très variable. Le besoin d'un AMO dans les projets de construction semble être croissant et semble surtout être de plus en plus répandu dans le domaine de l'immobilier. En ayant pour objectif premier de conseiller la MOA, l'AMO cherche à être force de proposition afin de répondre aux besoins de son client. En cherchant à optimiser l'investissement immobilier de son client, il peut intervenir depuis l'élaboration même du projet jusqu'à sa livraison. L'AMO devient d'une certaine manière le chef d'orchestre d'un projet de construction pilotant l'ensemble des intervenants. Le but est d'assurer le budget prédéfini, la qualité d'exécution et le respect du programme fixé par le client. Cependant, l'assistance proposée à une MOA peut être différente selon le type d'encadrement souhaité par le client.

2. L'encadrement classique d'un AMO et le monitoring

ETYO prône son excellence, sa capacité à s'adapter aux besoins et aux aléas du projet, son intégrité et enfin son niveau de conseil et de résultat. Ce quatuor de valeurs implique un accompagnement précis et défini. ETYO peut être missionné comme AMO ou comme maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD). Cette mission de MOD implique des responsabilités contractuelles plus importantes puisque la MOD agit au nom de la MOA dans sa prise de décision. La mission n'est plus simplement celle de conseil. De ce fait, les termes du contrat définissent le périmètre de délégation de la MOA au MOD.

Le suivi d'un projet peut être plus ou moins complet selon les attentes du client. La mission de l'AMO définie lors de la rédaction d'un contrat se décompose en cinq phases et peut bien évidemment varier selon les besoins de la MOA :

- La première phase : l'assistance au MOA afin de définir une faisabilité répondant aux contraintes du client. L'AMO assiste donc aux discussions jusqu'à la signature de la promesse de vente et par la suite du contrat (VEFA, BEFA, ...)
- La seconde phase : l'assistance au MOA pour le suivi des études ;
- La troisième phase : l'assistance au MOA pour le suivi de la réalisation ;
- La quatrième phase : l'assistance au MOA pour le suivi de la livraison de l'opération ;
- La cinquième phase : la gestion de la phase de Garantie de Parfait Achèvement.

Au cours de ces différentes phases, l'AMO accompagne le client dans la gestion financière, administrative et technique du projet. En mettant en avant ce panel de compétences, il peut être force de proposition et de solution afin de garantir les intérêts du client. L'AMO cherche donc à optimiser au mieux les différents facteurs d'un projet afin d'assurer le meilleur suivi possible. L'engagement de l'AMO est de fournir un accompagnement sur mesure aux clients, en mettant l'accent sur l'expertise technique, la gestion rigoureuse du projet et le respect des délais. La communication est un essentiel tout au long du processus et permet de garantir la satisfaction du client et la réussite du projet immobilier.

Le suivi monitoring des projets implique un type de suivi différent de celui de l'encadrement classique de l'AMO. En effet, l'AMO exerce ici dans un rôle de contrôle et non celui d'un acteur. La qualité de prestation reste inchangée et l'implication reste constante pour que chaque projet soit mené à bien dans les meilleures conditions possibles. En effet, dans le cadre du monitoring, nous intervenons principalement dans le suivi de l'avancée des différentes phases et des échanges entre les nombreux acteurs d'un projet.

B) Les types de montage

Selon le projet et plus particulièrement selon les types de contrats, les parties prenantes peuvent être différentes et plus nombreuses. Dans le cadre de mon stage, j'ai participé au suivi de projets en contrats VEFA et BEFA, cependant, ces deux derniers ne sont pas les seuls types de montages existants.

1. Contrat VEFA

Un contrat de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) est établi dans le cadre d'un achat d'un bien immobilier neuf ou en cours de construction. Il lie le vendeur (promoteur immobilier) et l'acquéreur (acheteur). Avant la signature du contrat, le promoteur est propriétaire du terrain. Il est commanditaire, réalise la construction en son nom et supporte les coûts financiers du projet. Le contrat VEFA régit les clauses nécessaires afin de livrer le projet de construction dès l'achèvement des travaux. Les opérations de logements, de résidences ou encore de bureaux sont plus couramment soumises à un contrat VEFA. Rédigé et signé devant un notaire, le contrat VEFA nécessite une vérification attentive de certains points par l'AMO.

Associé à un programme détaillé pouvant évoluer de manière à répondre à de futurs besoins et demandes, le contrat de VEFA détaille notamment :

- Le prix de vente du projet et les clauses potentielles de révision du montant total ;
- Les attendus du projet ;

- Le délai de livraison, les documents à remettre lors de la livraison, et les pénalités de retard ;
- L'échéancier de paiement et les conditions de versement.

L'AMO n'est pas directement lié au promoteur, mais le contrat VEFA lui confère le droit de suivre et de contrôler l'opération au nom de l'investisseur. Ainsi, il représente et défend les intérêts du client face au promoteur tout au long du projet. De cette manière, l'AMO vérifie le respect des obligations contractuelles.

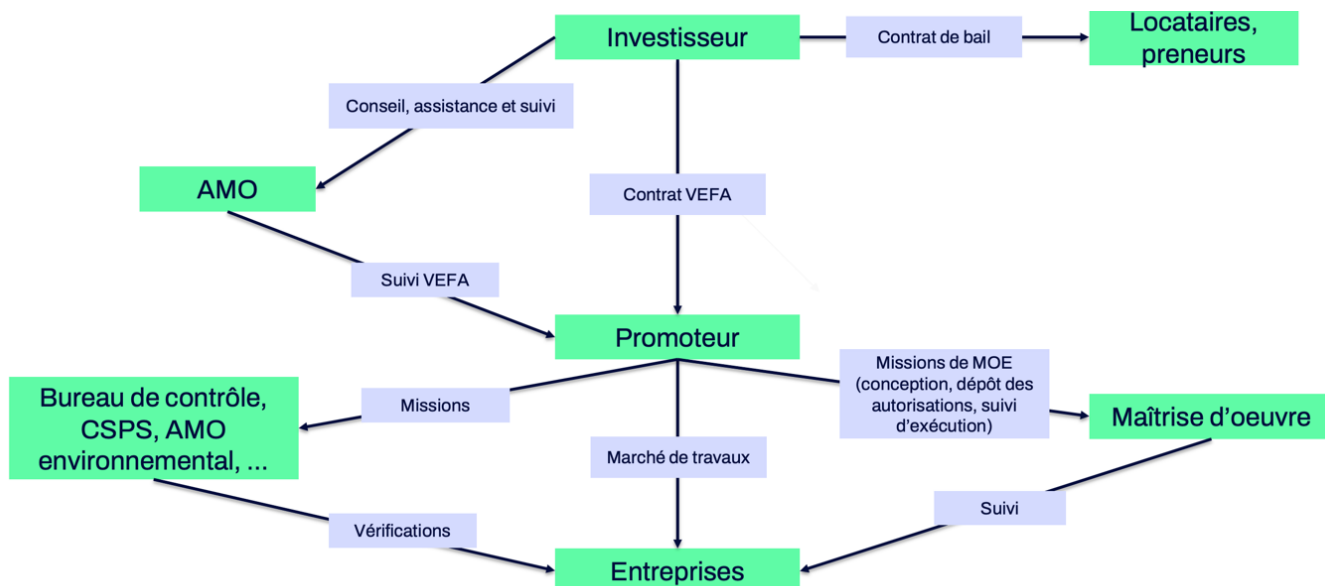


Figure 3 : Organisation schématique d'un montage VEFA

2. Contrat BEFA

Un contrat de Bail en l'État Futur d'Achèvement (BEFA) est conclu entre un bailleur (investisseur) et un futur preneur (locataire) du bien immobilier. Ce contrat, semblable à celui d'une VEFA, définit plus précisément les clauses pour la prise à bail. De la même manière, l'AMO vérifie certains points essentiels de la rédaction du contrat qui détaille plus particulièrement :

- La durée de location ;
- Le prix du bail (loyers, charges,) et les clauses potentielles de révision du montant total ;
- Les attendus du projet ;
- Les éventuels travaux que le locataire souhaite entreprendre et leurs intégrations au planning prévisionnel.

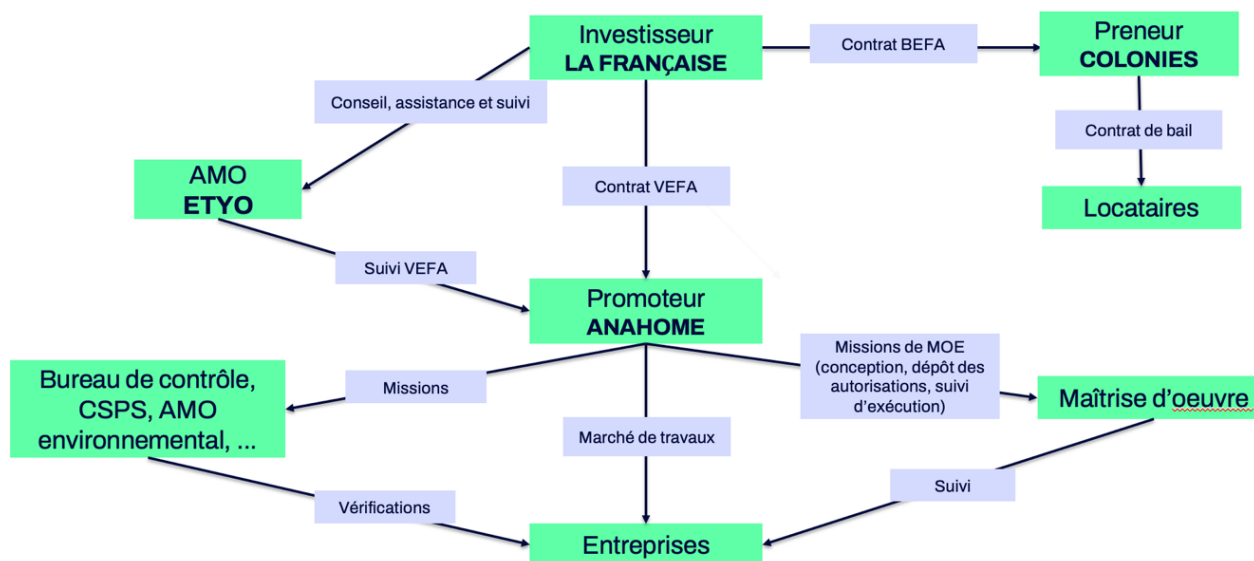


Figure 4 : Organisation schématique du montage VEFA/BEFA – Boulogne-Billancourt

La figure ci-dessus présente l'organisation du montage immobilier d'une opération immobilière pour notre client LA FRANÇAISE. Notre client, l'investisseur, est lié par un contrat VEFA avec le promoteur immobilier de l'opération, ANAHOME et par un contrat BEFA avec le preneur, COLONIES.

3. CPI

Un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) est conclu entre un promoteur immobilier et un MOA. Il définit les droits, les obligations de chaque partie et les modalités de réalisation du projet. Le promoteur se charge des opérations administratives, juridiques, financières et opérationnelles. La différence entre une VEFA et un CPI réside dans la propriété du foncier. En effet, dans le cadre d'un CPI, le terrain est la propriété du MOA qui mandate lui-même un promoteur.

La mission de l'AMO reste semblable dans le cadre de cet acte d'engagement. En effet, l'AMO, présent tout au long d'un projet de construction, contrôle le respect des obligations contractuelles afin de préserver les intérêts de son client.

Chapitre 3 : Le suivi selon le phasage du projet

N'ayant pu suivre toutes les phases d'un projet, je présenterai, dans cette partie, de manière détaillée le suivi que j'ai effectué sur les différents projets auxquels j'ai participé au cours de ce stage en suivant les différentes phases d'un projet de construction. Ce suivi donne un premier aperçu de l'accompagnement proposé par l'AMO.

A) La Due Diligence

La Due Diligence Technique (DDT) fait référence à l'ensemble des vérifications qu'un acquéreur ou un investisseur effectue avant une transaction afin d'obtenir une image détaillée de l'état d'un bien immobilier. Elle englobe les procédures utilisées pour évaluer les risques en entreprenant un processus de recherche et d'analyse des informations sur les caractéristiques du bien immobilier que l'occupant ou le financeur potentiel a recueillies. En effet, les biens immobiliers peuvent présenter des non-conformités ou des défauts qui pourraient avoir un impact sur leur performance à court, moyen ou long terme et surtout sur le prix d'achat auquel l'investisseur va les acquérir. Ces défaillances peuvent inclure l'obligation de réaliser des réparations en raison de l'absence d'un plan de maintenance préventive, de négligences, d'une capacité insuffisante ou encore de non-conformités par rapport à la réglementation en vigueur.

Pour la DDT de 14 entrepôts à destination d'usage logistique ou d'activité, un état des lieux de la documentation disponible a dû être fait dans un premier temps. En analysant la « data room », ou « salle des données » en français complétée par le client, j'ai pu établir un « redflag », autrement dit un audit technique, de chacun des actifs afin de mettre en avant les éléments manquants. Les projets de la « data room » n'avaient pas nécessairement les mêmes types de contrats, les mêmes types d'autorisations administratives ou encore les mêmes certifications environnementales visées. Il était ici primordial de souligner les points d'attention des sites tels que les permis de construire (PC) refusés ou encore les refus de demandes d'agrément. Cette première étape permet au client d'avoir un aperçu sur les éléments restants à fournir ou des potentiels points bloquants à l'acquisition d'un projet.

Site	Points de vigilance /Commentaires	Certifications environnementales
Garancières	<ul style="list-style-type: none"> Dossier faisabilité : plan masse en date du 07/03/2022. 	Frais de HQE provisionnés
Fouchères	<ul style="list-style-type: none"> Dépôt de demande d'autorisation ICPE en 07/2022 ; Récépissé de dépôt d'une demande de PC le 01/08/2022 et de pièces complémentaires (29/08/2022 et 08/09/2022) ; Demande de la commune d'une enquête publique le 25/08/2022. 	Frais de certification provisionnés
La Milesse	<ul style="list-style-type: none"> Uniquement dossier faisabilité : plan masse en date du 15/03/2022 ; Certificat d'urbanisme obtenu. 	Frais de HQE provisionnés
Moult	<ul style="list-style-type: none"> PC n°1 refusé (dépôt du dossier le 30/09/2022) ; Dossier PC déposé en 02/2023 avec une demande d'acquisition d'une portion de terrain (initialement prévue pour aménager des voiries) ; Dépôt de demande d'autorisation ICPE le 04/10/2022 et publication légale ; Point de vigilance : confirmer la non-nécessité d'un dossier de l'eau sur l'eau. 	Frais de HQE provisionnés
Aoste	<ul style="list-style-type: none"> Dépôt de demande d'autorisation ICPE en 06/2022 avec 2 constats d'affichage ; Arrêté préfectoral d'autorisation d'enregistrement ICPE en date du 07/04/2023 ; Récépissé de dépôt d'une demande de PC le 24/06/2022 ; 3 constats d'affichage PC et 3 constats d'affichage d'avis de consultation public ; Attestation de non-recours ou non-retrait obtenu. 	<ul style="list-style-type: none"> Biodiversité : recommandations prioritaires et lettre d'engagement pour label ; Chiffrage d'accompagnement BREEAM.
Magny	<ul style="list-style-type: none"> Dépôt de demande d'autorisation ICPE le 15/12/2022 ; Avis favorable vis-à-vis de la remise en état du site en cas de cessation d'activité ICPE obtenu le 25/11/2022 ; Dossier au cas par cas : non soumis à l'évaluation environnementale ; Dossier PC déposé en 01/2023 mais vide. 	Frais de HQE provisionnés

Figure 5 : Extrait de l'analyse Data Room

Après avoir fait ce premier travail d'analyse, notre client souhaitait avoir notre avis sur les plans existants. Ces plans pouvaient être simplement les plans de faisabilité, les premiers plans masses ou encore les plans déposés avec la demande de PC. Analyser les plans nécessite une compréhension plus globale du projet et donc de ses alentours. Il faut donc étudier dans un premier temps l'implantation même du projet et les accès aux poids lourds. Par exemple, une route plus étroite qu'il n'est pas possible d'élargir peut mettre en péril le projet en lui-même.

Afin de conseiller au mieux notre client, nous avons souhaité indiquer les éléments manquants et les axes d'amélioration afin de répondre aux critères des entrepôts de classe A. « Un entrepôt de classe A correspond à un entrepôt de haute fonctionnalité » et sera donc un meilleur investissement au cours ou long terme [3]. En intégrant ces critères à notre analyse, il est également nécessaire d'étudier les flux des véhicules et des piétons au sein du site, mais aussi de comprendre le fonctionnement du projet : la disposition du bâtiment sur le site est-elle optimale ? La giration des poids lourds est-elle faisable ? Le piéton a-t-il une accessibilité réaliste à l'entrée de l'entrepôt ? Cette liste non-exhaustive de questionnements permet au client de réellement se projeter et donc d'estimer la pertinence de sa potentielle acquisition. La figure ci-dessous est un extrait de cette analyse pour l'un des sites. Les places de stationnement pour les poids lourds ne sont pas toutes d'une profondeur de 35 mètres : ce paramètre ne permet donc pas de répondre aux critères nécessaires pour un entrepôt de classe A, mais il implique également des girations difficiles pour les poids lourds. De manière générale, sur ce cas particulier, le fonctionnement du site est à revoir. En effet, la disposition des places de stationnement n'est pas optimisée et les flux de cheminement des piétons ne sont pas clairs.

Logistique

La multi-location est possible pour 2 voir 4 locataires.

Points de vigilance :

- Si classe A souhaitée : problème de nombre de quais car les aires de manœuvre sont ponctuellement inférieures à 35 m ;
- Représenter les flux du cheminement des piétons depuis le parking VL 40 places ;
- Vérification de la profondeur de la cour PL ;
- Places de stationnement non optimisées ;
- Giration des PL difficile au niveau du stationnement.

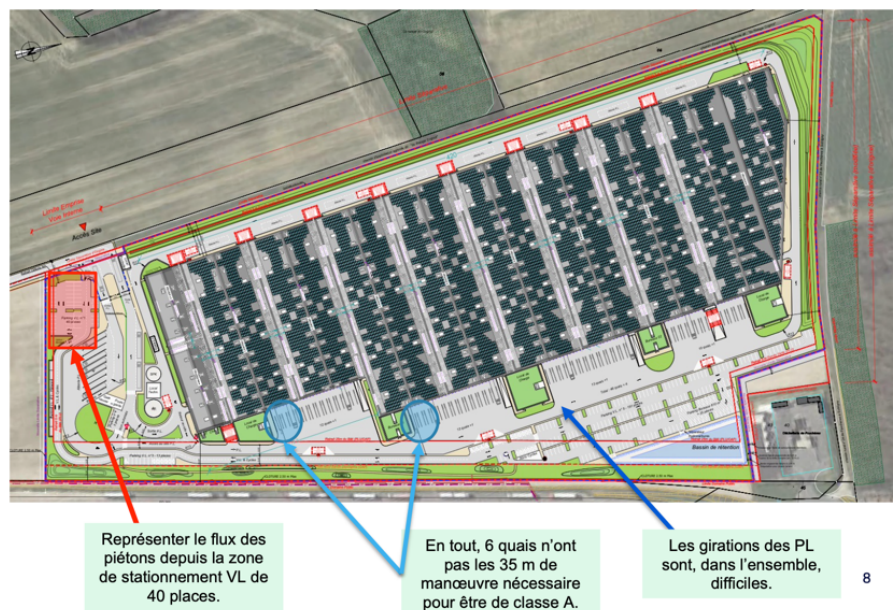


Figure 6 : Extrait de l'analyse d'un plan pour un entrepôt logistique

Grâce à ce rendu, appuyé d'une analyse des bilans financiers, le client est en mesure de prendre une décision éclairée et cohérente avec les conseils que nous lui avons présentés.

B) La phase PRO

La conception d'un projet comprend différentes phases :

- L'esquisse (ESQ) ;
- L'étude d'avant-projet (AVP) ;
- L'avant-projet sommaire (APS) ;
- L'avant-projet définitif (APD) ;
- L'étude projet (PRO) ;
- L'étude et plans d'exécution (EXE).

Dans le cadre d'un projet de restructuration de bureaux nommé Le Rivoli, d'une surface de plancher (SDP) de 1 821m², j'ai pu analyser le rendu PRO afin d'émettre des remarques sur les éléments manquants, les points d'attention ou encore les remarques de notre client. En effet, le début de l'appel d'offre étant prévu pour septembre 2023, il est nécessaire de consolider les pièces écrites et graphiques afin de débiter la consultation d'entreprises.

Le projet vise une labélisation BREEAM VERY GOOD. Cette « méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments » établie en 1990 au Royaume-Uni et d'une reconnaissance internationale de nos jours, se base sur divers critères prédéfinis auxquels un certain nombre de points peuvent être attribués. [4] Cette certification garantit à la fois une optimisation du fonctionnement de son actif et donc une réduction de son coût d'exploitation et une valorisation de son projet immobilier. Il est important d'y porter une attention particulière lors de l'analyse du rendu PRO sur ces éléments.



Figure 7 : Façade existante du projet de réhabilitation de l'immeuble de bureaux (à gauche) et la modélisation de la façade projet (à droite) – Le Rivoli

Étapes	Date prévue
Dépôt du PC	10/2022
Obtention de l'arrêté du PC	01/2023
Fin de la période de recours des tiers	03/2023
Début de l'appel d'offre	09/2023
Signature des contrats de travaux	11/2023
Début des travaux	01/2024 (curage)
Livraison	20 mois à consolider en consultation

Tableau 1: Dates clés du projet de rénovation d'immeuble de bureaux du projet - Le Rivoli

Afin de pouvoir effectuer ce travail de synthèse, j'ai, dans un premier temps, établi un fichier prenant en compte l'ensemble des remarques du rendu APD fait avant mon arrivée dans l'entreprise, mais également l'ensemble des divers échanges lors des réunions mensuelles. Ce fichier était essentiel afin de remarquer tout de suite si les points de vigilance ont bien été pris en compte dans la mise à jour de l'ensemble des documents. Les sujets abordés et à vérifier dans ce rendu concernent la redéfinition des volumes du hall, le plan des espaces extérieurs, les planches d'échantillons, les précisions sur les principes structurels à la suite de problèmes de synthèses d'études, la simplification des réseaux de plomberie des sanitaires et enfin la perméabilité de passerelles. Ces éléments sont donc à prendre en compte dans l'ensemble des volets du rendu PRO du projet :

- Les pièces administratives ;
- Les pièces générales regroupant les plans géométriques de l'existant, les surfaces utiles, les surfaces de planchers ou encore le planning prévisionnel des travaux ;
- Les autorisations administratives du projet ;
- Le volet architectural comprenant les plans projets, les carnets de détails, les coupes :

Ici, nous avons mis en avant la possibilité de changer les ballons ECS par des chauffe-eau afin de gagner de la surface et donc de pouvoir retravailler les zones sanitaires. De plus, le client a souligné vouloir mettre en place des tôles jointées en sous-face des passerelles en extérieur sur chaque niveau afin de protéger les niveaux inférieurs (des cendres de cigarettes par exemple). Il était également nécessaire de pointer les éléments manquants tels que l'accessibilité à la toiture qui n'était pas représentée ou encore l'étude du niveau d'éclairage sur le parking extérieur.

- Le volet de l'économiste regroupant l'ensemble des CCTP des lots secondaires et le DPGF :

L'un des points les plus sensibles d'un projet immobilier est le respect du budget. Dans le cadre de ce projet, l'économiste estime une réduction entre le prix estimé à l'APD et le prix estimé au PRO de 2%. Cependant, après vérification, nous avons pu mettre en avant que le coût des aléas travaux (le plus souvent estimé à 5% du coût des travaux) n'était plus pris en compte expliquant ainsi cette réduction du coût global travaux.

- Les volets du bureau d'étude structure et des lots techniques fluides regroupant notamment les documents relatifs à la plomberie, à la CVCD ou encore l'électricité :

Les éléments à retenir étaient principalement liés à des oublis d'éléments tels que la réduction du nombre de compteurs d'eau dans le bâtiment ou encore l'accessibilité aux eaux

pluviales (EP). Nous avons également demandé certaines précisions. En effet, le contrôle d'accès ou encore les remontées d'alarmes prévues sur la GTB n'étaient pas clairement indiqués et nécessitaient donc certaines explications. Les éléments structuraux avaient, quant à eux, déjà été repris depuis la phase APD suite à des problèmes décelés en amont.

- **Les volets du bureau d'étude façades et du bureau d'étude acoustique :**

Nous avons rappelé dans ce volet que le BET Façades devait proposer un nouveau matériau pour la tôle ondulée métallique afin de répondre aux éléments du PCM. Le client a également indiqué ne plus vouloir de fenêtres oscillo-battantes par souci de pérennité dans les bureaux.

- **Le volet de l'AMO environnemental ;**

Afin d'obtenir les certifications environnementales souhaitées pour le projet, l'AMO environnement nous aide à définir et donc à intégrer, en amont de la réalisation, les éléments rendant la certification possible. Il permet donc de « limiter les impacts sur l'environnement et les riverains dans le cadre d'un projet de construction ou de rénovation » [5].

- **Le volet relatif au désamiantage.**

Cette analyse est essentielle ; elle regroupe à la fois les commentaires sur les pièces graphiques, mais également sur les pièces écrites et permet donc de s'assurer de la cohérence entre les différents volets à la fois d'un point de vue architecturale et technique, mais également d'un point de vue économique.

Afin d'atteindre les objectifs de la certification BREEAM, un tableau répertorie par catégorie (management, santé et bien-être, énergie, transport, eau, matériaux, déchets, écologie et pollution) les éléments et les crédits associés. Il permet de mettre en avant les écarts par rapport à la certification visée, les éléments manquants, les points supplémentaires possibles à atteindre et les exigences validées. L'AMO environnement diffuse également une charte de chantier propre, une estimation des coûts des composants et enfin le plan de qualité de l'air intérieur. Nous avons ici souligné que, bien que la pose de fenêtres oscillo-battantes soit favorable à la certification, le client ne souhaitait plus les intégrer par souci de pérennité.

À la suite de cette analyse, un échange est prévu afin de présenter les points à retenir au client avant de diffuser à tous l'analyse du PRO. Cet échange permet à la fois d'intégrer les remarques du client - celles-ci pouvant également être des nouvelles demandes ou encore des explications sur les choix faits par la MOE. Il permet également de rappeler à la MOA les éléments à consolider de leur côté, tels que le CCAP, le règlement de consultation des entreprises et enfin le diagnostic réemploi.

N°PIECE	DESIGNATION	Présent	ANALYSE
LOTS TECHNIQUES FLUIDES			
99	CCTP LOT N°12 - PLOMBERIE		* Hall : MC pour la création d'une future tisanerie (arrivée et évacuation d'eau) ; * Détecteurs de fuites présents ; * §2.1.3.5, OFI souhaite, si le BREAMM le permet, uniquement des manchettes en étage * §2.5.3,accessibilité des EP à préciser ; * §3.10, faire également un renvoi aux conditions du CCAP pour les essais, OPR et conditions de réception ; * Mettre en cohérence les certifications mentionnées.
100	DPGF LOT N°12 - PLOMBERIE		* Incidence à nous indiquer en plan + financier pour créer les MC pour 1 sanitaire complémentaire (afin de permettre l'augmentation de l'effectif par plateau)?
101	CCTP LOT N°13 - CVCD - PLAFONDS RAYONNANTS		* Description du rideau d'air chaud du hall > à mettre en option car doublon avec le VC du hall * Confirmer que les gaz prévus dans nos équipements seraient autorisés jusqu'à minima 2035 ; * §3.20, faire également un renvoi au conditions du CCAP pour les essais, OPR et conditions de réception ; * Réflexion sur les remontées d'alarme à prévoir sur la GTB (SSI, sureté) : manque un paragraphe sur la réflexion SSI, sureté.
102	DPGF LOT N°13 - CVCD - PLAFONDS RAYONNANTS		
103	CCTP LOT N°14 - CFO		* §1.24, faire également un renvoi aux conditions du CCAP pour les essais, OPR et conditions de réception ; * §2.19, description des témoins à valider par OFI + renvoi au CCAP à faire ; * Confirmer la réalisation d'une étude d'éclairnement pour les espaces extérieurs.
104	DPGF LOT N°14 - CFO		
105	CCTP LOT N°15 - CFA - SSI - GTB		* Interphonie et vidéosurveillance en extérieur prévues en base ; * Liste des points GTB à fournir en annexe : il semble manquer les détecteurs de fuite en PLB ? * §3.8.4.3, ajouter une pré liste des remontées d'alarmes spécifiques voulues sur la GTB (SSI, sureté, fuites, ...) * §1.22 et 1.23, faire également un renvoi aux conditions du CCAP pour les essais, échantillons, OPR et conditions de réception ; * §2.11, cellule témoin à valider par OFI et/ou renvoi également au CCAP ; * Nombre de badges d'accès à remettre à la livraison non précisé.
106	DPGF LOT N°15 - CFA - SSI - GTB		
107	CCTP LOT N°16 - APPAREILS ELEVATEURS		* §7, faire également un renvoi au conditions du CCAP pour les essais, échantillons, OPR et conditions de réception.
108	DPGF LOT N°16 - APPAREILS ELEVATEURS		
109	NOTICE THERMIQUE REGLEMENTAIRE + STD (simul thermique dynamique)		* A remettre à jour lors réédition du DCE pour consultation entreprises.
PLOMBERIE			
110	IMPLANTATION EQUIPEMENTS PLOMBERIE SS1		* Problème de légende pour réseau EU/EV en rose
111	IMPLANTATION EQUIPEMENTS PLOMBERIE RDC		* RDC : localiser les robinets de puisage
112	IMPLANTATION EQUIPEMENTS PLOMBERIE R+1		* Tous niveaux : Remplacer le ballon ECS des gaines et le remplacer par un chauffe eau à positionner éventuellement sous les lavabos
113	IMPLANTATION EQUIPEMENTS PLOMBERIE R+2		
114	IMPLANTATION EQUIPEMENTS PLOMBERIE R+3		* confirmer si les détecteurs de fuite peuvent être en pied de colonne pour le BREEAM
115	IMPLANTATION EQUIPEMENTS PLOMBERIE R+4		* DEP représentés sur les plan PLB
116	IMPLANTATION EQUIPEMENTS PLOMBERIE R+5		* Incidence à nous indiquer en plan + financier pour créer les MC pour 1 sanitaire complémentaire (afin de permettre l'augmentation de l'effectif par plateau)? * Incidence financière pour retenir des WC de 2/4L versus 3/6L actuellement décrits

Figure 8 : Extrait du volet BE Fluides du rendu PRO – Le Rivoli

À la suite de cette phase, la phase DCE prend place. Cette dernière correspond au dossier de consultations des entreprises. Il est établi sur la base du dossier rendu à l'APD et prend en compte les éventuels changements et optimisations apportés au projet. Le DCE marque la fin de la phase de conception et permet donc de sélectionner les entreprises pour la réalisation des travaux. La MOE devra également fournir les documents nécessaires afin de consolider le DCE : le RICT, le cahier des clauses fonctionnel SSI, le planning prévisionnel des travaux ou encore le PIC, le NOC et le PGC afin que les entreprises puissent être consultées et donc potentiellement signer par la suite les marchés de travaux.

C) La phase travaux

1. Le projet de réhabilitation à destination de co-living

Dans le cadre du projet de réhabilitation d'un immeuble destiné à être utilisé en co-living à Boulogne-Billancourt pour le compte de LA FRANÇAISE, notre mission consiste à assurer le suivi de travaux en monitoring. Le projet est contractualisé en VEFA entre ANAHOME (le promoteur) et LA FRANÇAISE (l'investisseur et notre client) et sur une BEFA entre LA FRANÇAISE et COLONIES (le preneur).

Initialement, la livraison était prévue pour le 1^{er} septembre 2023 selon le contrat VEFA (hors intempéries). Cependant, des retards sont survenus en raison du désamiantage de la façade qui a démarré tardivement en raison de l'obtention tardive des arrêtés de voirie. De plus, la découverte d'amiante supplémentaire et la rupture du contrat de travaux avec l'entreprise générale en charge du chantier ont également contribué à ces retards. En conséquence, la mise à disposition (MADA) a été reportée à mi-mai 2024 et la livraison décalée à mi-juillet 2024. La MADA étant prévue 3 mois avant la livraison, il est crucial de terminer les travaux prévus à la VEFA dans les délais impartis. Cette mise à disposition permettra au preneur, COLONIES, d'entreprendre ses propres travaux avant la commercialisation de l'immeuble et l'arrivée des locataires. Notre rôle de suivi des travaux en monitoring est essentiel dans cette situation afin de s'assurer que les délais soient respectés (et plus particulièrement dans le cadre de ce projet ayant déjà pris du retard) et que tout est mis en œuvre pour achever le projet dans les meilleurs délais afin que le client ne paye pas de coûts supplémentaires. Nous avons également un rôle de vigilance afin de s'assurer que les fiches modificatives de travaux (FTM) demandées par le preneur et locataire COLONIES ne nuisent pas à la valeur de l'actif acquis par notre client la FRANÇAISE.



Figure 9 : Travaux de curage et de désamiantage pour le projet de réhabilitation à destination de co-living – Boulogne-Billancourt

Lors des comités de pilotage (COFIL), qui se tiennent une fois par mois, les différents acteurs du projet tels que la MOA, l'AMO, le promoteur, la MOEX et le preneur, se réunissent afin d'aborder les sujets liés à l'avancement du projet. Pour assurer une gestion optimale de l'avancement des travaux, ETYO a été mandaté pour représenter la MOA auprès du promoteur, des prestataires et autres intervenants. En effet, la multiplicité des acteurs souligne la nécessité de défendre efficacement les intérêts de notre client dans le processus de prise de décision, tout en veillant à ce que le promoteur entreprenne les démarches nécessaires auprès des concessionnaires et des entreprises afin de respecter le planning prévisionnel.

Lors de ces réunions, nous abordons les différentes tâches à accomplir telles que le chiffrage et la formalisation de FTM, les rappels auprès des concessionnaires (ENEDIS, VEOLIA, ORANGE, etc), les éléments manquants et urgents à obtenir (les réserves émises dans le PCM, le planning prévisionnel de travaux prenant en compte les échéances), la mise à jour des plans ou encore l'avancée dans la consultation des entreprises.

Ces échanges nous permettent de donner notre avis sur les entreprises sélectionnées ou également d'obtenir un retour global sur les différents sujets abordés ou encore en cours de traitement. Ils nous permettent également de relayer les demandes de notre client. À l'issue de

ces COPIL, j'ai rédigé les comptes-rendus mensuels diffusés à notre client, lui fournissant une synthèse des sujets traités et lui offrant ainsi une vision claire de la suite du projet (Annexe 1). Ces rapports sont d'une grande utilité à notre client, surtout lorsqu'il ne peut pas être présent aux réunions, car ils lui permettent de suivre la situation et d'être informé des avancées. Les comptes-rendus sont essentiels pour maintenir une communication fluide entre les différentes parties prenantes, mais également pour assurer une prise de décision éclairée et, par la suite, la réussite globale du projet.

2. Démarches administratives

• PCM

Le PCM 3 a été déposé le 8 juin 2022.

- Le dossier complet envoyé à la mairie a été transmis par ANAHOME, ainsi que l'arrêté d'obtention en date du 18 novembre 2022.
- Le PCM a été affiché sur site et les 3 constats d'huissiers transmis en date du 12/12/22, 11/01/23 et 14/02/23.
- ANAHOME a transmis l'attestation de non-recours.

Il a été relevé en COPIL que l'arrêté faisait l'objet d'avis avec réserves. ANAHOME doit obtenir au plus tôt ces avis afin de mesurer l'impact des réserves posées par les services instructeurs.

Relance faite par ETYO lors du COPIL n°9 : ANAHOME indique avoir pris contact avec la mairie mais de ne pas avoir eu de retour.

• Convention MADA

Le projet de convention de MADA annoté par ANAHOME devait être transmis en novembre 2022. Relance sur le caractère urgent fait en COPIL n°7.

COLONIES a diffusé le 22/05/23 son projet de convention de MADA. Une réunion aura lieu le 15/06/23 entre COLONIES et ANAHOME pour échanger sur ce modèle.

ANAHOME indique faire un retour le 19/07/2023 sur la convention de MADA avec pour objectif de signature fin juillet.

• Certifications

Label NF Habitat attendu sur le projet.

ETYO demande un retour sur les démarches d'ANAHOME pour les certifications.

Figure 10 : Extrait du reporting mensuel ETYO du COPIL de juillet pour le projet de co-living – Boulogne- Billancourt

2. Le projet de réhabilitation à destination de logements étudiants

Dans le cadre de la rénovation d'un immeuble d'hôtellerie dans le 10^{ème} arrondissement de Paris en résidence pour les étudiants pour le compte de la Caisse Nationale des Gendarmes, j'ai pu participer à la quasi-totalité du suivi des travaux. En effet, afin de valoriser le site et le mettre en cohérence avec le marché actuel et ses besoins, le client souhaite changer la destination de son bien et donc créer environ 1817 m² à disposition d'étudiants à partir de la rentrée 2023. Le projet comprend 49 studios étudiants, un logement pour le régisseur du bâtiment, quatre bureaux, une salle commune et enfin une salle de sport. De la même manière, afin de simplifier le suivi et la compréhension des éléments du projet, nous rédigeons des comptes-rendus mensuels pour notre client basé sur les comptes-rendus de l'avancement des travaux de la maîtrise d'œuvre et de l'OPC, en y ajoutant les éléments financiers et administratifs (Annexe 2).



Figure 11 : Photographies des travaux finis de la résidence étudiante – La CNG

Au cours de la phase travaux, notre mission se décompose notamment en deux volets :

- L'assistance du suivi des travaux : s'assurer de la qualité de réalisation par le biais de visites techniques de chantier, du suivi du budget prévisionnel, du contrôle de l'avancement et de l'aide aux choix des échantillons et témoins techniques ;
- L'assistance dans la gestion des travaux modificatifs : analyser la faisabilité, participer aux négociations ; le contrôle de la bonne prise en compte.

Pendant la phase travaux, certains éléments peuvent varier. En effet, des oublis de la MOE, des imprévus sur le chantier ou encore les demandes la MOA peuvent avoir un impact sur le marché initial, ce qui nécessite la rédaction d'ordres de services (OS) intégrant les fiches de travaux modificatifs (FTM).

Suite à une modification de travaux discutée et convenue entre les différents partis, les entreprises concernées établissent un devis détaillé. Ce devis détaillé sera, par la suite, intégré dans une FTM que le MOE soumet à l'AMO qui pourra la viser afin que la MOA la signe. Lorsque cette dernière est validée, un OS est émis et intégré au marché. Le plus souvent, l'OS récapitule les OS déjà validés au cours des travaux afin d'avoir un suivi détaillé de l'évolution du marché par lots. Ce suivi est crucial puisqu'il permet d'avoir un historique des modifications de travaux.

J'ai donc pu établir un suivi des FTM reprenant l'ensemble des modifications au cours des travaux. Ce suivi permet notamment de respecter l'enveloppe budgétaire destinée aux aléas et donc d'avertir plus particulièrement en amont notre client afin de prévenir de potentiels dépassements de budget.

N°	Descriptif	FTM validée	Montant (€ HT)	Commentaires
2	Consignation SSI	X	2 200,00 €	Pris en charge par la SAS à rebasculer chez la CNG. Prestation effectuée.
3	Receveur PRM et barres d'appuis escamotables dans les chambres PMR	X	1 982,30 €	FTM validée. Acompte payé.
4	Cheminement réseaux dans T6 sous le receveur de douche du R7 au R4	X	710,50 €	Erreur MOE
5	Colonne Enedis	X	1 175,37 €	Erreur MOE
6	Mise en conformité façade de gaine		Annulé	Malfaçons BOUYGUES
7	Renfort cloison pour mise en place boîtes aux lettres	X	1 417,14 €	Demande de la MOA
8	Modification des cheminements verticaux dans les T6 du R7 au R4		Offert	Erreur MOE
9	Mise en conformité des VMC	X	6 423,95 €	Malfaçons Bouygues
10	Sèche serviette du logement régisseur	X	652,89 €	Demande TS SAS/CNG
11	Pieds des bâtis supports		Annulé	Malfaçons Bouygues
12	Réparation / Remplacement de caisson de ventilation de la zone vestiaire	X	2 217,61 €	Demande TS SAS/CNG
13	Mesures conservatoires pour pose d'une borne d'accueil	X	855,20 €	Demande TS SAS/CNG
14	Dépose et repose des commandes des thermostats	X	6 416,36 €	Oubli MOE
15	Prescription préfecture de l'échelle incendie	X	4 098,06 €	Demandes administratives
16	WC logement régisseur		Annulé	Malfaçons Bouygues
17	PC supplémentaires dans les logements PMR	X	731,35 €	Demande BC

Répartition des FTM selon la demande

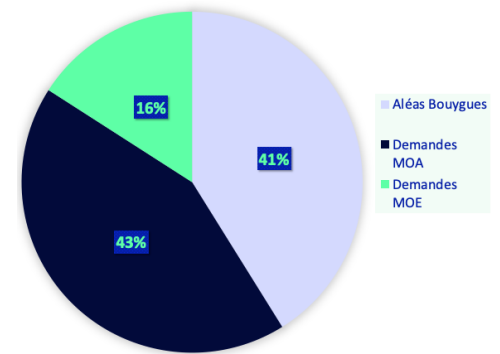


Figure 12 : Extrait du suivi des FTM – La CNG

L'extrait ci-dessus présente seulement une partie des FTM établies au cours de ce projet. En effet, plus de 52 FTM ont été rédigées, soulignant ainsi l'intérêt du sujet. Les projets de réhabilitation sont toujours soumis au danger de trouver des défauts issus d'anciens travaux, lesquels peuvent rapidement représenter une part significative du budget alloué aux aléas (soit 43% dans notre cas). Pendant les travaux de rénovation, l'équipe projet a constaté que les portes des chambres de l'hôtel avaient perdu leur certification coupe-feu suite aux travaux précédents. Or, il est important de noter que les certifications coupe-feu garantissent le respect des normes des réactions et résistances au feu. De tels imprévus peuvent engendrer des coûts financiers considérables.

Par ailleurs, le budget dédié aux aléas peut également être atteint en raison des nouvelles demandes du MOA qui souhaite intégrer ces demandes aux marchés. Dans ces cas, il est crucial d'indiquer au client que le budget initial est respecté en dehors de ses demandes additionnelles. Par exemple, le client de ce projet a souhaité intégrer une salle de sport au rez-de-chaussée, ce qui a fortement impacté le budget global.

Dans le cadre de notre mission d'AMO, j'ai également été chargée du suivi financier du projet intégrant le suivi des FTM établi précédemment. Les différents prestataires du projet tels que les architectes, les BE, l'OPC, ou encore le CSPS nous envoient leurs factures mensuelles. Après vérification de la pertinence de facturation et du respect des contrats signés en amont du projet, nous les transmettons à notre client en vue de paiement. D'autre part, les entreprises chargées des travaux envoient chaque mois leur situation à la MOE. La MOE nous transmet ensuite ces informations en intégrant un récapitulatif du marché de chaque entreprise prenant en compte également le récapitulatif des OS. Chaque situation indique le pourcentage des travaux effectués et à régler, ainsi que le montant restant à payer par la suite. L'analyse détaillée de ces situations nous permet de vérifier à la fois l'avancement des travaux par rapport au marché initial mais également l'intégration correcte des travaux modificatifs. Afin de s'assurer que les entreprises terminent leurs travaux après la livraison, nous veillons à ce qu'un certain pourcentage reste retenu (soit 5% dans ce cas).

Notre rôle est également d'avertir ou de rassurer notre client face à des imprévus liés à des entités externes. En effet, la livraison du chantier a été retardée à cause de problèmes avec les concessionnaires. La multiplicité des chantiers, en région parisienne ainsi qu'à l'échelle nationale, devant être achevés avant les Jeux Olympiques de 2024, entraîne des difficultés pour

obtenir en temps voulu les autorisations nécessaires auprès des concessionnaires. En particulier, les démarches auprès d'ENEDIS ont été laborieuses, entraînant un retard important pour leur intervention sur le site afin de réaliser le raccordement électrique de la résidence. Or, sans raccordement électrique ou sans accès à l'eau, la livraison complète du projet est impossible. Fort de notre expérience, nous pouvons anticiper les aléas et conseiller nos clients en conséquence pour leurs futurs projets.

D) La livraison d'un projet et son suivi administratif

1. Les OPL et la levée de réserves

Avant la livraison d'un projet, il est nécessaire de veiller à la qualité et à la conformité des ouvrages. Pour ce faire, des opérations préalables à la réception (OPR) ou opérations préalables à la livraison (OPL) sont effectuées, couvrant les aspects architecturaux et techniques. Bien que les OPL ne soient pas obligatoires, elles permettent d'établir une liste de réserves avant la livraison. Cette liste est établie à l'aide d'un logiciel de suivi de travaux, tel que KALITI, à l'issue de visites sur site avant la réception des travaux. Cette liste répertorie les défauts et malfaçons qui doivent être corrigés ou repris dans les délais contractuels convenus lors de la signature du marché, afin de garantir la qualité des travaux réalisés. Si ces réserves ne sont pas levées par la suite, il est alors nécessaire de procéder à un état des lieux des réserves restantes, afin de déterminer les pénalités qui doivent être appliquées.

En débutant mon stage, j'ai participé à la phase des OPL pour le projet de construction CINETIKA, un immeuble de 8 000 m² de bureaux à Saint-Ouen, réalisé pour le compte de notre client PRIMONIAL REIM. Le projet se décompose en 8 étages de bureaux avec une toiture-terrasse au 9^{ème} étage et 3 niveaux de sous-sols. La date de livraison contractuelle en VEFA était initialement fixée au 9 janvier 2023, mais a été repoussée au 24 mars 2023 en raison de prestations manquantes signalées lors des OPL. Ces réserves incluaient des dalles de faux-plafonds dégradées ou manquantes, des gardes corps manquants sur les terrasses, ainsi que certains vitrages à remplacer et des zones entières non finalisées.



Figure 13 : Photographies prises à livraison - CINETIKA

Dans le cadre de ce projet, les OPL étaient effectuées par le promoteur, l'AMO et, dans le cas d'OPL techniques, par les bureaux spécifiques associés. La MOEX du projet avait également préalablement établi sa propre liste de réserves à la suite de ses autocontrôles. Lorsque l'ensemble du bâtiment a été contrôlé par les différentes équipes, la liste est annexée au PV de livraison. Les réserves, au nombre de 4000, devaient être levées dans le délai contractuel, soit 3 mois, conformément aux dispositions du contrat VEFA du projet en question. Le promoteur avait donc pour responsabilité de s'assurer que sa MOEX levait les réserves de façon à ce qu'il puisse les vérifier par la suite. L'AMO avait également pour tâche de passer sur site pour vérifier que les réserves levées par le promoteur répondaient bien aux attentes de du client. J'ai également pu entreprendre des procédures similaires sur d'autres projets tel que celui de la CNG.

Au terme des 3 mois impartis pour lever les réserves, une liste comportant les réserves restantes a été établie sur la plateforme KALITI à la suite de mes passages sur site. Le plan ci-dessous donne un aperçu des zones où les réserves ont été posées et levées (ou non) au niveau du R+4 ; l'annexe n°3 offre un peu plus de détail sur chaque réserve émise. En effet, j'ai pu y indiquer si la réserve était bien levée et, dans le cas contraire, refusée si le niveau de finition n'était pas suffisant. Soit le client décide de laisser un délai complémentaire au promoteur pour lever les réserves, soit les réserves non levées sont chiffrées par le promoteur et le montant versé à notre client qui prendra à sa charge leur levée via ce budget. Dans ce dernier cas, l'investisseur doit trouver lui-même les entreprises nécessaires pour finir les travaux. Cette démarche rigoureuse d'OPL, suivie d'une gestion méthodique de levée de réserves, garantit la qualité et la conformité des ouvrages. Après avoir effectué un dernier passage en présence du promoteur, nous avons pu discuter des réserves restantes afin d'arbitrer ensemble les réserves à chiffrer par ce dernier. Si nous ne trouvons pas un accord commun avec le promoteur (le plus souvent sur les réserves liées à un aspect esthétique d'une réserve), alors le client pourra décider s'il décide de refuser ou d'accepter les réserves à arbitrer.

Plan niveau R+4

Bat - R+04 - Niveau - Not specified

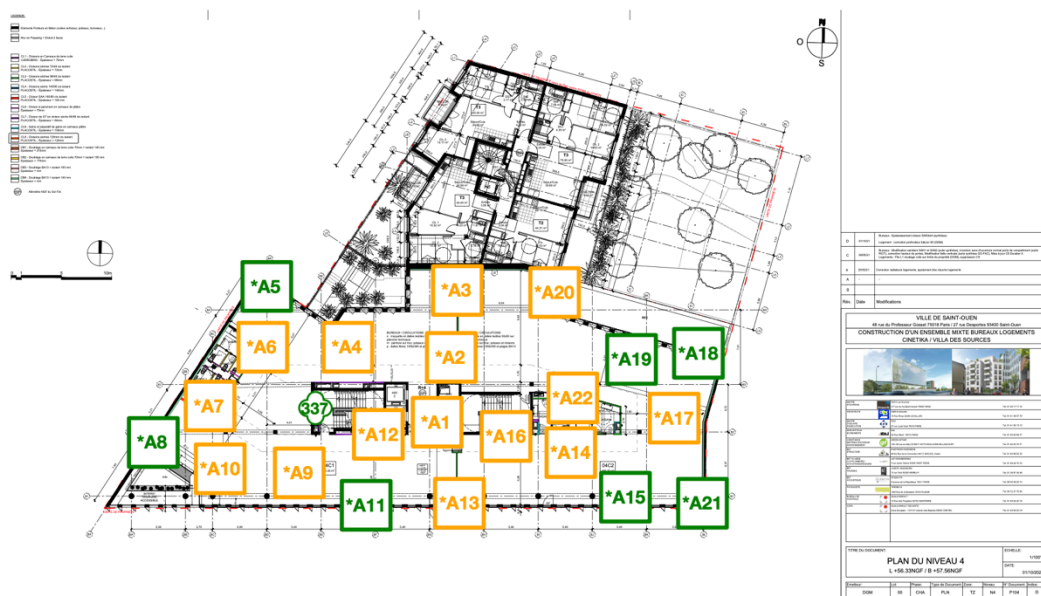


Figure 14 : Extrait du plan du R+4 des réserves - CINETIKA

En tant qu'AMO, il revêt d'une importance particulière, surtout dans ce type de démarche, de bien comprendre la relation avec le promoteur impliqué. Des questions se posent naturellement : est-il fiable ? Peut-on compter sur lui pour lever les réserves de manière satisfaisante ? Ces interrogations sont essentielles pour garantir un suivi optimal pour notre client et prendre les précautions nécessaires. En effet, la fiabilité du promoteur est un facteur clé pour assurer le bon déroulement du projet. Sa capacité à honorer ses engagements et à s'acquitter des tâches nécessaires pour lever les réserves dans les délais convenus aura un impact direct sur la qualité et la réussite globale du projet. Une relation de confiance avec le promoteur est donc primordiale pour veiller à ce que toutes les exigences contractuelles soient respectées et que les réserves identifiées lors des OPL soient traitées de manière satisfaisante.

2. Le suivi administratif suite à la livraison du projet

Avant la finalisation du projet, chaque signataire vérifie le procès-verbal de constatation d'achèvement et de livraison, mais également ses annexes et y émet ses remarques. Les signataires sont dans un premier temps décrits, il s'y trouve ensuite un préambule rappelant l'acte et les documents contractuels, les autorisations administratives permettant la réalisation de l'immeuble, la description succincte de l'immeuble, la description des OPL et la convocation à la livraison et enfin le cadre contractuel de la levée de réserves. L'acquéreur s'engage, dès la signature du PV, au dernier virement conformément à l'appel de fonds transmis par le vendeur. Dans le cadre de la livraison du projet CINETIKA, la liste des annexes comprenait notamment le PV de mise à disposition des deux façades, les plans des niveaux phase DOE, les fiches des EDB (synonyme des FTM dans le cadre de ce projet), les relevés du géomètre, la liste des réserves émises en OPL, le courrier d'invitation à la réception de l'immeuble ainsi que l'attestation du MOEX, les documents dus à la VEFA, l'appel de fonds et enfin la procédure du gestionnaire du bâtiment pour la levée de réserves. Ces éléments peuvent évidemment varier selon le projet.

Comme explicité ci-dessus, à la réception de l'ouvrage, il est essentiel de fournir certains documents préalablement définis lors de la signature du marché et qui doivent être remis selon un échéancier précis avant la livraison. La mission d'AMO consiste donc à garantir l'exhaustivité du dossier et surtout à vérifier l'absence de réserves majeures dans ces documents. La liste non-exhaustive des éléments à fournir est généralement la suivante :

- La liste précisant les coordonnées des différents intervenants ;
- Le dossier comprenant l'ensemble des autorisations administratives.

Ce dossier comprend l'ensemble des demandes d'autorisations administratives relatives au projet. Le dossier d'un permis de construire comprend notamment la demande de permis (formulaire CERFA), les pièces écrites (notice de sécurité, accessibilité, attestation du maître d'ouvrage), les pièces graphiques, l'arrêté d'autorisation, la déclaration d'ouverture de chantier (DROC), la déclaration d'achèvement et de non-conformité des travaux (DAACT) et le certificat de conformité et non contestation de conformité. Ces pièces sont complétées par l'attestation d'affichage en mairie, les trois constats d'affichages des huissiers et l'attestation de non-recours et non-retrait. Selon le projet, certaines demandes administratives peuvent être ajoutées. En effet, un dossier d'installations classées protection de l'environnement (ICPE) peut par exemple être demandé si les installations « peuvent avoir des impacts et présenter des dangers sur l'environnement ». Ce dernier est « instruit par un agent instructeur des services de l'État ». [6]

- Le procès-verbal de livraison ;
- La rapport SSI sans réserve majeur ;

Le rapport du système de sécurité incendie recense les équipements installés (détecteurs de fumée, alarmes incendie, extincteur, le système de désenfumage, ...), les plans d'implantation et enfin les vérifications et les contrôles effectués. Ce rapport permet de garantir la conformité aux réglementations et aux normes en vigueur et dans le cas contraire d'y indiquer les observations et recommandations.

- Le rapport final de contrôle technique sans réserve majeur :

Le RFCT est rédigé par un organisme de contrôle technique indépendant au projet et comprend les avis favorables ou défavorables de la réalisation de l'ouvrage exécuté. En effet, après avoir explicité les références normatives applicables au projet, la méthodologie de contrôle est présentée afin d'établir les résultats et plus particulièrement les recommandations, si nécessaire, du contrôleur. En cas de litiges ou de réclamations ultérieurs, le rapport peut, par exemple, servir de preuve pour déterminer la responsabilité en cas de non-conformité.

- Le DIUO :

Le dossier d'interventions ultérieures sur l'ouvrage comprend l'ensemble des données nécessaires à la maintenance de l'ouvrage après sa construction. Il contient notamment des éléments tels que les plans et schémas, les notices techniques, les notices d'entretien, les contrats de garantie, les PV de réception, les rapports de contrôle et de conformité et enfin les plans de préventions des risques. Il permet ainsi une gestion optimale de bâtiment et facilite les interventions ultérieures. Le DIUO se concentre donc davantage sur la gestion à long terme.

- Les DOE :

Les dossiers des ouvrages exécutés de chaque lot contiennent l'ensemble des documents relatifs à l'exécution des travaux tels que les plans EXE, les notes de calculs si nécessaire, les fiches techniques, les OPR ou encore les propositions de contrats de maintenance. L'ensemble de ces documents permettent de gérer la bonne maintenance et les sinistres ou encore d'avoir une trace écrite des travaux exécutés en cas de futurs travaux. Il est donc primordial de s'assurer de la complétude de ces dossiers. Ainsi, les DOE sont principalement destinés à fournir au MOA toutes les informations nécessaires pour qu'il puisse les exploiter de manière immédiate et maintenir le bâtiment.

Après l'analyse des documents fournis par le promoteur, nous lui avons retourné une synthèse comprenant notamment nos remarques afin que ce dernier puisse nous faire parvenir, par la suite, les documents rectifiés et mis à jour. En effet, il était ici primordial de vérifier que les différents rapports ne comprenaient pas de réserves majeures ou d'observations. Dans le cas échéant, le retour fait par l'AMO permet au promoteur de régulariser la situation.

Par ailleurs, il est important d'effectuer cette analyse peu de temps après la livraison du projet puisque l'obtention des informations, bien qu'obligatoire, peut s'avérer de plus en plus compliquée à acquérir.

E) Le suivi GPA

Dans le cadre de notre mission de suivi de Garantie de Parfait Achèvement (GPA), une fois les travaux réceptionnés et le projet livré, nous établissons une liste de réserves portant sur des aspects techniques du fonctionnement du bâtiment. En effet, certains dysfonctionnements peuvent être remarqués post-livraison lorsque le bâtiment est mis en service. Pour le projet CINETIKA, le gestionnaire du bâtiment réalise un état des lieux avant chaque réunion mensuelle de suivi GPA, qu'il diffuse aux différentes parties prenantes : MOA, AMO, MOEX et bureaux d'études techniques. Le bureau d'étude missionné par le gestionnaire se charge de lever les réserves directement.

En tant qu'AMO, ma responsabilité consiste à identifier la nature des réserves, car celles émises lors des OPL ne peuvent pas être incluses dans la GPA. Dans le cas où la réserve relèverait bien du domaine de la GPA, j'évalue si la prestation est prévue dans le marché et dans la notice de vente. Lors de nos réunions mensuelles, nous discutons de ces réserves avec le promoteur et la MOEX, qui nous donnent une visibilité sur le temps nécessaire pour les interventions ou encore sur les délais de livraison. Ces échanges nous permettent d'avoir à la fois une meilleure visibilité, mais également une meilleure compréhension des problèmes soulevés et donc de déterminer leur gravité.

À l'issue de ces réunions, je rédige des comptes-rendus (Annexe n°4) afin de retracer les sujets abordés concernant la GPA, mais également pour couvrir les sujets liés au projet dans son ensemble. Ces comptes-rendus sont essentiels pour permettre un suivi rigoureux du processus de GPA. Ils contribuent à garantir la prise en compte et le traitement des réserves identifiées, dans le but de maintenir la qualité et la satisfaction client tout au long du projet.

Chapitre 4 : Le suivi selon le client

Après avoir exposé dans une première partie les types de montage immobilier, le métier de l'AMO a pu être défini en fonction de la diversité de ses missions, à la fois en termes de typologie de projet (bureaux, logements, co-living), de suivi correspondant à chaque phase du projet, ainsi qu'en terme du contrat conclu entre l'AMO et la MOA. Cependant, le métier de l'AMO ne se limite pas seulement à ces caractéristiques. En effet, après avoir effectué ce stage, une autre dimension s'est dessinée, concernant la compréhension même du métier. Ce chapitre met en évidence l'importance des relations humaines dans un domaine régi par des cadres normatifs et réglementaires. L'AMO propose un accompagnement technique, juridique, administratif et financier adapté en fonction des besoins. En effet, le suivi de l'AMO peut considérablement varier en fonction de son client et s'articule plus particulièrement sur plusieurs aspects. **Comment l'AMO peut-il adapter son accompagnement en fonction de son client dans le secteur de l'immobilier ?**

Dans le cadre d'un projet, l'AMO se doit de se poser les bonnes questions afin de cerner au mieux les enjeux. Pour ce faire, la définition même des besoins du client est un élément clé afin de garantir un bon suivi. En effet, chaque client a des objectifs précis, des contraintes et des exigences spécifiques que l'AMO doit établir afin d'accompagner au mieux son client dans la réalisation de son projet. En tant que conseiller, il est nécessaire de définir son approche personnalisée et de s'adapter selon les points suivants :

- La personnalisation des services : s'adapter en fonction de son client ;
- La communication : s'avoir définir le niveau de communication nécessaire pour le client et la manière de communiquer auprès de celui-ci ;
- La gestion des attentes : établir une relation de confiance avec le client en prônant la transparence sur ce qu'il est possible de réaliser et donc en évitant les promesses irréalisables ;
- La flexibilité et la réactivité : s'adapter aux potentielles évolutions du projet et des attentes du client ;
- L'expertise : s'appuyer sur ses connaissances et chercher à trouver les réponses adaptées afin de conseiller au mieux son client ;
- Le suivi du projet : s'avoir évaluer l'efficacité de son accompagnement afin de garantir la réussite de la collaboration.

Par ailleurs, bien que les missions de l'AMO soient définies par le cadre contractuel du projet, la relation avec le client peut exercer une influence significative sur son niveau d'implication. En effet, ce stage m'a montré l'importance d'adapter son discours en fonction de son interlocuteur et donc « manager », gérer au mieux les échanges entre les différents acteurs du projet. Il est primordial de faire preuve de fermeté, d'adaptabilité et d'agilité afin de mener au mieux le suivi d'un projet. Bien évidemment, le client peut avoir une posture différente d'un autre et il est donc important ici d'assurer une certaine harmonie.

Par ailleurs, certains clients peuvent nécessiter un suivi plus soutenu ou des retours d'informations plus fréquents. De plus, selon le niveau de connaissances et d'expertise du client dans le domaine de la construction, le positionnement de l'AMO peut également varier de façon considérable. De manière générale, les attentes et les projets de construction étant différents, l'AMO doit comprendre et s'adapter aux besoins spécifiques de chaque client, dans le but

d'assurer la réussite du projet en offrant les meilleurs conseils et le meilleur accompagnement possible.

A) L'accompagnement d'un client « non sachant »

Lorsqu'un client fait ses premiers pas dans le domaine de la construction ou possède des connaissances limitées dans ce secteur, un accompagnement plus étroit tout au long du projet devient indispensable. L'AMO adopte ainsi une approche axée principalement sur le conseil. En d'autres termes, l'AMO vise à présenter les options contractuelles, administratives, financières et techniques, en tenant en compte du contexte spécifique. L'objectif est donc d'aider le client à prendre une décision éclairée en lui fournissant les bons outils.

Selon la phase du projet, l'AMO peut donc guider son client à définir aux mieux ses besoins en prenant en compte les réglementations en vigueur. Il l'assiste également dans les démarches administratives et met en avant les intérêts du client d'un point de vue contractuel. Par exemple, l'AMO peut assister le client dans la sélection des intervenants les mieux adaptés lors de la consultation des entreprises en phase DCE.

L'aspect relationnel du métier devient donc, selon moi, l'une des forces majeures de l'AMO. En apprenant à comprendre son entourage et donc les parties prenantes d'un projet, il est plus facile d'utiliser à son avantage les qualités des différentes parties, mais également de prendre des précautions si nécessaire. Une relation positive avec toutes les parties impliquées facilite la communication, favorise la résolution des problèmes et contribue à la réussite du projet. En effet, les échanges peuvent facilement devenir difficiles et tendus entre les acteurs, ce qui peut avoir un impact sur l'avancement du projet.

Le projet de la CNG dans le 10^{ème} arrondissement de Paris, exposé précédemment, consiste à la rénovation d'un immeuble d'hôtellerie en résidence pour les étudiants gendarmes. Ce changement de destination implique de nombreuses contraintes et plus particulièrement de nombreuses incertitudes sur le bâtiment existant. En effet, les projets de réhabilitation sont pour la grande majorité sujets à des aléas techniques au cours du projet principalement dû aux problèmes découverts au cours du chantier.

Par ailleurs, la MOA de ce projet a sollicité notre expertise afin de garantir un suivi plus efficace du projet dans sa globalité depuis la conception à la livraison et suivi de GPA mais également afin d'apporter nos conseils sur l'ensemble des sujets, celui-ci n'étant pas familier avec le domaine de la construction. Il était donc ici primordial de prévenir notre client des risques, de proposer des solutions en cas de besoin et également de mettre en avant les ajustements nécessaires pour se conformer au cadre réglementaire des projets de réhabilitation. De plus, dans le cadre de ce projet, il était nécessaire de signaler les défis techniques potentiels liés à certaines demandes. En effet, certaines demandes de la MOA peuvent entraîner certaines contraintes en termes de coûts, délais et exécutions que celui-ci ne pas deviner. Ici, la création d'une salle de sport, non prévue au marché, a entraîné un retard de livraison d'un mois. Un retard que le client a finalement souhaité prendre.

Par ailleurs, le suivi financier établi par l'AMO tend à souligner, pour ce type de client, les options adaptées qui peuvent être moins coûteuses mais tout aussi performantes d'un point de vue technique afin de respecter le budget alloué. Ce suivi est directement impacté par les changements au cours des travaux eux-mêmes traduits par des FTM. Ceci permet à notre client de faire un état des lieux réguliers des futures échéances financières à venir. En effet, ayant un

client non sachant, une explication axée sur les impacts coûts et délais était privilégiée dans le cadre de nos projets plutôt que celle d'une explication détaillée de la solution technique - option qu'avaient retenue les MOE et BE. Pour conclure, le suivi financier tend à souligner les options adaptées qui peuvent être moins coûteuses mais tout aussi performantes d'un point de vue technique.

Vers la fin des travaux du projet de réhabilitation de la CNG, la MOA a émis son souhait de sécuriser l'ensemble du site. Cette sécurisation comprenait notamment la mise en place de grille anti-effraction sur les portes du rez-de-chaussée ou la mise sur contrôle d'accès de certaines portes. Or, cette dernière implique des sujets de DP supplémentaire (grilles sur rue) ou d'accord de la copropriété pour passer sous le porche de la cour intérieure, sujets sur lesquels nous avons émis nos réserves dans la prise de décision dans la mesure où cela impliquerait des délais supplémentaires liés aux multiples réunions de copropriété. Cet exemple tend à montrer l'importance de la présence d'un AMO sur un projet de construction immobilier afin que la MOA puisse prendre les décisions les plus judicieuses.

De plus, la MOA qui n'était pas présente à la conception du projet, a également souhaité adapter le programme du rez-de-chaussée afin d'ajouter une salle de sport pour les étudiants, ce qui a demandé une « pédagogie » quant aux délais induits. En effet, l'objectif était ici de souligner à la MOA que la demande tardive impliquerait certainement des délais supplémentaires et que les pièces impactées par ce changement de programme ne seraient pas nécessairement terminées pour la livraison.

Notre rôle consiste également au suivi des différentes démarches nécessaires dans le cadre d'un projet de construction (dépôt d'un permis de construire ou d'un permis de construire modificatif par exemple). Nous rappelons également les échéances tels que le dépôt DACT et la clôture l'assurance chantier. Notre rôle est d'avertir en cas de potentielles complications de tout type mais également de rassurer le client sur la bonne exécution des différentes phases d'un projet.

Pour conclure, l'AMO se révèle d'une importance cruciale lorsqu'un client entre dans le domaine de la construction sans expérience ou connaissance approfondie. En somme, l'AMO accompagne le client tout le long du processus de construction en fournissant des conseils adaptés, en prévenant des risques et en favorisant les décisions judicieuses. Son rôle de suivi financier, de gestion des démarches et de communication avec les parties prenantes contribue de manière significative à la réussite d'un projet immobilier.

B) L'accompagnement d'un client « sachant »

Dans le cas d'un client sachant et qui aurait donc une certaine expérience dans le domaine de la construction, nous sommes en échange avec le client sur les solutions techniques. De la même manière, nous gérons le projet administrativement et financièrement ainsi que les coordinations des acteurs. Cependant, concernant les sujets techniques, la discussion de « sachant » à « sachant » est privilégiée par rapport au conseil. En effet, nous cherchons à détailler la pertinence des solutions techniques afin de permettre une décision réfléchie et éclairée. Nous déchargeons donc notre client en assurant toute la coordination du projet pour obtenir des rendus correspondant à sa demande.

Dans le cadre du projet LE RIVOLI, notre client a émis son souhait d'entreprendre les démarches nécessaires afin d'établir un diagnostic PEMD (produits, équipements, matériaux et déchets) devenu obligatoire à date du 1^{er} juillet 2023. En effet, les études ayant commencé avant cette date, le diagnostic n'avait pas encore effectué. Celui-ci vient remplacer le diagnostic déchets avant démolition. Ce diagnostic permet « d'identifier et de caractériser les potentiels de réemploi et les filières de traitement des déchets des gisements sur l'existant avant réhabilitation ou démolition » [7]. En lien avec les démarches à entreprendre afin d'obtenir la certification environnementale BREEAM VERY GOOD souhaitée par notre client, ce diagnostic permet d'anticiper la gestion des matériaux existants et donc de s'intégrer à une démarche d'économie circulaire. Nous avons donc pu contacter pour notre client différents prestataires afin d'établir différents devis de diagnostics prenant en compte les caractéristiques du projet de réhabilitation significative de plus de 1000 m².

Nous déchargeons également notre client en prenant en charge la gestion d'appels d'offres et de suivi des sondages structurels et amiante. Nous nous occupons également du suivi des dossiers des permis de construire avec l'affichage sur site et le passage des huissiers.

Dans le cadre d'un projet CINETIKA à Saint-Ouen, notre client, étant l'un des principaux gérants d'actifs immobilier en Europe, dispose d'un portefeuille assez large pour avoir les connaissances nécessaires sur les sujets du domaine de la construction ou plus particulièrement sur les éléments qu'il souhaite intégrer à son projet en vue de ses objectifs financiers. Notre client souhaitait donc de notre part une remontée d'informations simple et efficace afin de le décharger. Par exemple, lors des OPL effectuées en amont de livraison du projet, nous représentions donc, par notre présence, le client sur site. Suite aux OPL, nous prévenions donc notre client de l'avancée des travaux et plus particulièrement des retards que nous observions. En effet, la date initiale de livraison du projet n'a pu être maintenue à la suite de retards d'approvisionnement des dalles de faux plafonds et de l'avancement de la mise en peinture des parties intérieures.

En conclusion, lorsque nous collaborons avec un client expérimenté et possédant une solide connaissance dans le domaine de la construction, notre rôle en tant qu'AMO évolue pour répondre à des besoins spécifiques. Notre expertise technique, administrative et relationnelle nous permet de faciliter les processus tout au long d'un projet, d'anticiper les potentielles complications et de garantir une réalisation réussie des projets immobiliers.

Conclusion

Ce stage au sein de la société d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de conseil ETYO m'a permis de consolider les connaissances acquises au cours mon cursus d'apprentissage d'ingénieur, mais également d'en acquérir de nouvelles dans un domaine de la construction qui m'était inconnu. Cette expérience s'est avérée être une réelle opportunité d'évolution au niveau du gain d'autonomie, mais également au niveau de la prise de responsabilités grandissantes. En cherchant à comprendre les tenants et les aboutissants du métier, une nouvelle vision du métier s'est dessinée. En effet, le métier de l'AMO peut se définir dans un premier temps comme un accompagnement des points techniques, juridiques, financiers et administratifs d'un conseiller. L'AMO cherche à conseiller son client en lui apportant les solutions adaptées à une situation donnée. Par ailleurs, le métier peut dans un second temps se définir par un suivi personnalisé et adapté aux besoins du projet et du client.

Le suivi de l'AMO est régi par les réglementations et les normes mises en vigueur. En effet, l'AMO peut intervenir sur l'ensemble des phases d'un projet depuis la rédaction du contrat du projet et la conception de ce projet, en passant par le suivi de sa réalisation jusqu'à sa livraison. Il se doit d'être force de proposition et de solutions afin de faire valoir les intérêts de son client et donc d'assurer le respect des éléments contractuels. En utilisant ses expériences sur des projets précédents, il est également possible de mettre en garde le client vis-à-vis des sujets pouvant être bloquants par la suite dans la réalisation du projet. En effet, le monde environnant et plus particulièrement les événements à venir (tels que les Jeux olympiques de 2024) impliquent une vision « à 360° » afin d'adopter la meilleure approche possible dans l'exécution des travaux.

Pour conclure, le métier de l'AMO requiert un panel de compétences et une capacité à faciliter le suivi du projet pour le client selon ses besoins. Les compétences techniques, administratives et juridiques nécessitent une volonté d'apprentissage afin de pouvoir apporter les solutions adaptées. En effet, dans le cadre de ce métier, la curiosité et la volonté d'apprendre sont deux qualités primordiales afin d'évoluer correctement, mais également afin d'appuyer la légitimité des conseils apportés. En synthétisant le suivi du projet, le client se voit mettre à disposition les informations nécessaires à la compréhension des enjeux présents et à venir. Par ailleurs, les « soft-skills », ou « compétences non-techniques » en français, deviennent des atouts indéniables dans le cadre du métier d'AMO. En effet, le sens du relationnel est un atout majeur dans l'accompagnement d'un projet. En cernant la posture à adopter en fonction du client et des acteurs impliqués dans un projet, il est possible d'entreprendre l'approche adaptée et donc de conseiller efficacement. Les clients peuvent être sachants ou non-sachants. Ils peuvent également vouloir une fréquence de communication plus importante ou encore vouloir s'impliquer davantage ou à l'inverse vouloir déléguer la majorité des décisions. La réussite dans ce domaine se joue donc également par la capacité d'adaptation que l'on démontre, mais également par la relation de confiance que l'on arrive, en tant qu'AMO, à établir avec son client.

Webographie

- [1] Assistance à maîtrise d’ouvrage (AMO) – Loi MOP – Article L2422-1_2 CCP [en ligne]. Disponible sur : <https://www.marche-public.info/code-commande-publique-article-l2111-01-definition-besoin-copy/#:~:text=L%27Assistance%20à%20Maîtrise%20d,étendre%20à%20d%27autres%20prestations.>
- [2] Légifrance. Loi n°85-704 du 12 juillet 1986 relative à la maîtrise d’ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d’œuvre privée [en ligne]. Version à la date du 15 Août 2023. Disponible sur : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000693683>
- [3] JLL France. Comment savoir à quelle classe appartient un entrepôt [en ligne]. 5 juin 2018. Disponible sur : <https://immobilier.jll.fr/blog/article/comment-savoir-a-quelle-classe-appartient-un-entrepot>
- [4] HXPRIENCE. Qu’est-ce que la certification BREEAM [en ligne]. Version à la date du 15 août 2023. Disponible sur : <https://hxprience.com/la-certification-breeam-pour-evaluer-la-performance-energetique-de-vos-batiments/>
- [5] SOCOTEC- AMO Environnement [en ligne]. Version à la date du 15 août 2023. Disponible sur : <https://www.socotec.fr/nos-solutions/conseil-technique/conception-construction/amo-environnement>
- [6] Entreprendre.Service-Public.fr. Installations classées protection de l’environnement (ICPE) [en ligne]. 21 novembre 2022. Disponible sur : <https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F33414>
- [7] CITAE. Diagnostic PEMD : le nouvel arrêté en vigueur à partir du 1^{er} juillet 2023 [en ligne]. 11 mai 2023. Disponible sur : <https://citae.fr/actualites/diagnostic-pemd-le-nouvel-arrete-en-vigueur-a-partir-du-1er-juillet-2023/>

Annexe 1

COFIL COLIVING BOULOGNE

Compte-rendu de réunion n°10 du 13/07/2023

SOCIETE	NOM	MISSION	MAIL	TELEPHONE	PRESENCE	DIFFUSION	
LA FRANCAISE		INVESTISSEURS				x	
ETYO	Nicolas DECLOQUEMENT	AMO INVESTISSEURS	nicolas.decloquement@etyo.com			x	
	Marine DUVIVIER-BOUCLET		marine.duvivier@etyo.com		x	x	
	Alexandra ROSS		alexandra.ross@etyo.com		x	x	
COLONIES		PRENEURS			x	x	
					x	x	
							x
						x	x
ANAHOME		MAITRE D'OUVRAGE				x	
					x	x	
							x
STI		MAITRE D'ŒUVRE D'EXECUTION			x	x	
PROCHAINES RÉUNIONS :							
DATE	HEURE	INTITULE	LIEU				
05-sept-23	14:00	COFIL COLIVING BOULOGNE					

Compte-rendu de réunion n°10 du 13/07/2023



Merci d'ajouter sous la section « Administratif » le sujet lié à l'annexe 4 du BEFA, à savoir : la liste des documents dûs par Anahome au fil du projet
Merci de faire vos commentaires sur cette annexe et de nous proposer des nouveaux délais de transmissions des documents d'ici le COFIL de septembre

Pouvez-vous mettre à jour les dates « Quand » pour les sujets qui sont encore indiqués « A faire » ou « En cours » mais qui ne sont pas encore clos ?


Sujet	Date	Commentaire	Qui	Quand	Statut
ADMINISTRATIF					
Convention de MADA		COLONIES envoie la trame de la convention MADA	COLONIES	22/05/2023	FAIT
		Une visio pour faire le point sur la convention de MADA est prévue	COLONIES/ANAHOME	16/06/2023	FAIT
		ANAHOME transmet la convention de MADA avec ses mark-up	ANAHOME	19/07/2023	A FAIRE
PCM		ANAHOME prend contact avec la mairie pour lever les avis avec réserves	ANAHOME	26/07/2023	A FAIRE
ORGANISATION PROJET					
Consultation des entreprises		Consultations en cours : Menuiseries extérieures Cloisons doublages peinture Revêtement de sol Menuiseries intérieures	ANAHOME	Signature des marchés courant de semaine du 17/07/2023	EN COURS
		Liste des entreprises désignées : Lot Gros œuvre : SARDELLI Lot CFO CFA : GUYARD VENISSE Lot étanchéité : IMZA Lot Façade : TCB Lot CVC : NOVATHERMIQUE Lot ascenseur et monte voiture : FAIN	ANAHOME		FAIT
PLANNING					
Planning global		En raison du remplacement de l'entreprise GO, ANAHOME a annoncé une MADA pour mai 2024 et une livraison pour juillet 2024 (planning en PJ)	ANAHOME		PM
		ANAHOME transmet un planning enveloppe tenant compte des remarques de COLONIES : La tâche serrurerie est à finaliser avant le début de la MADA Diviser la tâche n°52 en OPR OPL et modifier les durées (OPL avant Mada et avant Livraison, pour 3 jours environ)	ANAHOME	21/07/2023	A FAIRE
		ANAHOME transmet un état d'avancement sur les sujets avant les départs en vacances Avancement des travaux, avancement avec les concessionnaires, signature des marchés	ANAHOME	31/07/2023	A FAIRE
		ETYO souligne les délais des traitements des sujets et l'avancement des travaux et souhaite plus de réactivité de la part d'ANAHOME Ce point est partagé par Colonies	ETYO		PM



Compte-rendu de réunion n°10 du 13/07/2023

Sujet	Date	Commentaire	Qui	Quand	Statut
FTM (TM ou TS)					
FTM		Voir le tableau de suivie des FTM en annexe			PM
		ANAHOME transmet les chiffrages des FTM n° 5 et 10  	ANAHOME	19/07/2023	A FAIRE
ETUDES TECHNIQUES CONCEPTION					
Interphonie		COLONIES confirme qu'il est prévu un interphone par étage, posé dans l'espace semi commun	COLONIES		CLOS
		Dans le cadre de la FTM n° 10 ANAHOME propose de prévoir des mesures conservatoires pour eventuelle installation.	ANAHOME	06/07/2023	CLOS
Contrôle d'accès		'COLONIES confirme qu'il est prévu un badge par espace privatif 'ANAHOME se renseigne auprès de SALTO pour prévoir un un seul et même badge pour accéder au bâtiment, à l'espace privatif, et aux espaces communs 'ANAHOME confirme qu'il est prévu un seul badge SALTO et même badge pour accéder au bâtiment, à l'espace privatif, et aux espaces communs	ANAHOME	05/05/2023	CLOS
Comptage en EF - EC		COLONIES précise à ANAHOME la demande et compléments (FTM) au sujet des compteurs Dito notice descriptive : EFS, comptage par Home et des manchettes pour futur compteur par Unité privative Dito notice descriptive : ECS, comptage par Unité privative seulement	COLONIES	03/05/2023	CLOS
Comptage en électricité		Prévoir un compteur par Home et un sous compteur contralisé par Home (voir P. 44 de la notice descriptive) Dito notice descriptive : comptage par Home et comptage par Unité privative (report GTB)	COLONIES	03/05/2023	CLOS
Compteurs chauffage		COLONIES précise à Anahome la demande et compléments (FTM) au sujet des compteurs Dito notice descriptive : manchettes pour futur compteur par Unité Privative + comptage par Home (FTM n°11)	COLONIES	03/05/2023	CLOS
VMC		'COLONIES confirme qu'il est prévu une ventilation en double flux dans les espaces communs et simple flux dans les espaces privatifs simple flux dans les espaces semi-communs à confirmer COLONIES ? 'COLONIES confirme qu'il est prévu une ventilation en simple flux dans les espaces semi-communs et les espaces privatifs et une ventilation double flux dans les espaces super commun 'COLONIES ne s'oppose pas à la mise en place de ventilation en double flux dans les espaces semi-communs également, si ANAHOME le préconise, sous réserve qu'il n'y ait pas d'incidence financière	COLONIES	03/05/2023	CLOS
Présentation des échantillons		COLONIES transmet à Anahome son retour suite à la dernière présentation d'échantillon Envoi par ETYO le 14/04 de l'historique des échanges, envoi par COLONIES le 25/04 En attente confirmation ANAHOME que les échantillons validés sont toujours ceux retenus avec les nouvelles entreprises ANAHOME fera un point sur les échantillons avec les entreprises désignées et met à jour intégralement le tableau des échantillons	ANAHOME		FAIT
		COLONIES transmet à ANAHOME le tableau des échantillons revu par COLONIES et intégrant les différentes références des produits équivalents pour les références obsolètes	COLONIES	09/05/2023	FAIT
		Les présentations des premiers échantillons des lots suivants : ELEC CVC Asceuseur Façade ANAHOME transmet au préalable les fiches produits	Et Anahome tient à jour le tableau des échantillons associés avec les références, les dates de présentation et de validation	ANAHOME	05/09/2023

Compte-rendu de réunion n°10 du 13/07/2023

Sujet	Date	Commentaire	Qui	Quand	Statut
Luminaires dans les espaces privatifs		COLONIES précise à ANAHOME la demande des luminaires dans les espaces privatifs COLONIES confirme que les veilleuses ne sont pas prévues dans le marché d'ANAHOME COLONIES analyse plans et CCTP CFO/CFA à jour pour confirmer périmètre éclairage	COLONIES		PM
Plans électriques		COLONIES transmet à ANAHOME le dernier indice des plans électriques avec ses annotations	COLONIES	25/04/2023	FAIT
		ANAHOME transmet les plans électriques mis à jour	ANAHOME	24/07/2023	A FAIRE
		Réunion suite à la transmission des plans électriques : prévue le 27/07/2023 ANAHOME propose de décaler au prochain COPIL pour avoir les retours du BE et MOEX	ANAHOME/ COLONIES	05/09/2023	A FAIRE
Laves vaisselle		Prévu en base marché (voir notice descriptive)	COLONIES		CLOS
les machines à laver et sèche linge		La fourniture et pose des machines à laver et sèche linge ne sont pas prévus, il faut prévoir les attentes	COLONIES		PM
WIFI		'le câblage est prévu en marché de base ANAHOME 'les bornes seront posées par le prestataire de COLONIES Plans d'implantation des bornes WIFI à transmettre par COLONIES	COLONIES	en attente retour préco BC sur portes CF	A FAIRE
		COLONIES s'interroge sur la nécessité du CF et acoustique des cloisons séparative des unités privatives car elles impactent la couverture du WIFI ANAHOME fera un retour selon préconisation du bureau de contrôle	ANAHOME	06/06/2023	A FAIRE
Pièces marché		ANAHOME transmet les plans archi à jour	ANAHOME	26/05/2023	FAIT
		Les plans archi transmis par ANAHOME datent de juillet 2022 et ne tiennent pas compte des dernières remarques COLONIES : les remarques sur les derniers plans élec transmis en mars 23 le nouveau fond de plan du social lounge au dernier étage (transmis en sept 22) le plan du local laverie (transmis en oct 22) le plan du second local ménage demandé au SS1 ANAHOME transmet les plans à jour en tenant compte des remarques sur les plans élec et le plan du social lounge 	ANAHOME	15/09/2023	A FAIRE
		ANAHOME transmet les CCTP des lots électricité et CVC à COLONIES	ANAHOME	12/05/2023	CLOS
Banquettes au R+6		Etudier la faisabilité des alimentations des prises des banquettes	ANAHOME	à confirmer au prochain COPIL	A FAIRE
Tête de lit		Elévation à prendre en compte pour les lits dans une niche, les prises électriques seront placées au milieu des têtes de lit et en hauteur (voir élévation)	ANAHOME		PM
Plan de repérage des murs de couleur		COLONIES envoie les plans de repérage des murs de couleur souhaités (en attente réception plans archi à jour)	COLONIES		A FAIRE
plans de cloisonnement		ANAHOME transmet les plans de cloisonnement (étage type + RDC + R6)	ANAHOME		A FAIRE
Câblage CFA		ANAHOME confirme la distance de câblage CFA depuis le local télécom jusqu'au R6 (au dessus de 90ml?)	ANAHOME		A FAIRE
Eclairages extérieurs		ANAHOME intègre les éclairages extérieurs dans le tableau d'échantillons à jour (80 ou 100lux à respecter)	ANAHOME		A FAIRE
Finitions des cuisines		ANAHOME transmet les élévations et finitions cuisine (semi/unité privative/super)	ANAHOME		A FAIRE

Merci d'indiquer des dates sur les sujets en attente

Compte-rendu de réunion n°10 du 13/07/2023

Sujet	Date	Commentaire	Qui	Quand	Statut
HSP du local vélo		La fosse du local transfo risque d'impacter la hauteur sous plafond du le local vélo ANAHOME fait le point avec ENEDIS pour établir les plans génie civil et informe COLONIES et LA FRANCAISE de l'impcat	ANAHOME		A FAIRE
Monte voiture		La contrainte de la hauteur sous dalle ne permet pas la pose d'une cabine de monte voiture ANAHOME transmet la fiche technique un comparatif entre le produit marché (cabine) et le produit adapté (plateforme)	ANAHOME	18/07/2023	A FAIRE
Système d'ouverture des fenêtres du RDC		ANAHOME interroge sur le système d'ouverture des fenêtre, COLONIES confirme: Dans les UP: ouverture en OB et à 90° Dans les espaces communs : ouverture OB et possibilité d'ouverture à 90° avec clé	COLONIES		PM
TRAVAUX					
Lot désamiantage		Fin des travaux	ANAHOME	21/04/2023	PM
Lot GO		Travaux réalisés : Sciage des allèges réalisé à 90% Travaux à réaliser sous 1 mois : Terrassement des fondations Terrassement de la fosse du monte voiture Démolition de l'édicule de l'ascenseur	ANAHOME		PM
Certifications & Labels					
		Certifications prévues dans VEFA : NF habitat			PM
		ETYO demande un retour sur les démarches d'ANAHOME pour les certifications car actuellement aucune information n'a été transmise sur les démarches à réaliser et le planning associé			
Diagnostics & Sondages					
Études/Diagnostics					

Merci d'ajouter le sujet VEOLIA et l'impact du local Eau sur le local laverie pour suivi
Et indiquer la visite prévue fin juillet par Veolia

Pouvez-vous rajouter une section spécifique sur les concessionnaires ? Et indiquer l'état d'avancement des échanges avec chacun d'entre eux

Egalement, à ce sujet : Colonies alerte sur les délais de réponse d'Enedis (par retour d'expérience sur d'autres chantiers) et invite Anahome à remonter l'absence de réponse d'Enedis sur ce projet à un niveau supérieur pour débloquer ce sujet au plus vite, la période envisagée pour la livraison étant par ailleurs sensible, a priori, compte tenu de la simultanée avec les jeux olympiques.

ETYO rejoint cette demande d'ajout d'une section sur les concessionnaires :

- * Visite de VEOLIA la semaine du 17/07, les délais d'études seront déterminés à la suite de cette visite
- * ORANGE : ANAHOME indique avoir pris contact, les délais sont pour le moment respectés
- * ENEDIS : Urgence du sujet rappelée
- * Eau Usée-Ville : ANAHOME indique que les plans d'évacuation sont faits mais qu'il reste encore la demande à déposer

ETYO rappelle que la présentation des échantillons de façade sont dus à la VEFA. La présentation est estimée à fin novembre.

Intégrant
Remarques ETYO
remarques
COLONIES
Nouvelles
remarques

MàJ le 03/06/2023

TABLEAU DE SUIVI DES FICHES TRAVAUX MODIFICATIFS

N° FTM	Titre de la FTM	Demandeur	Date de l'envoi de la FTM	Etat d'avancement	Date de l'émission du devis ANAHOME	Date de la validation finale	Observation
1	Végétalisation des terrasses	LA FRANCAISE	15/03/2022	Acceptée			
2	Menuiseries extérieures en profilé ALU/BOIS	LA FRANCAISE	15/03/2022	Acceptée			
3	Bornes de recharges pour véhicule électriques	LA FRANCAISE	15/03/2022	Acceptée			
4	Remplacement chaudière GAZ par 2 PAC Air/Ea en toiture de 80 Kw/u	LA FRANCAISE	15/03/2022	Acceptée			
5	L'installation d'un système CCTV (vidéo-surveillance)	COLONIES	21/04/2023	En étude			
6	Local ménage à créer au sous-sol 1	COLONIES	10/10/2022	En étude			
7	Suppression des sèche-serviettes	COLONIES	16/05/2023	En étude			
8	Adaptation du local laverie	COLONIES	16/05/2023	En étude			
9	Réduction du nombre de BAL	COLONIES	16/05/2023	En étude			FTM 9 à supprimer suite échanges COPIL 9 + nombre de logements déclarés au PC
10	Suppression de la vidéophonie	COLONIES	16/05/2023	En étude			
11	Ajout de comptage chauffage par Home	COLONIES	16/05/2023	En étude			
12							
13							
14							
15							
16							

Compte rendu mensuel n° 8

Caisse nationale des Gendarmes – Changement de destination

— CNG

— Paris 10ème





Sommaire

1. Avancement des travaux

2. Démarches administratives

3. Planning et Livraison

4. Demandes de modifications – FTM

5. Suivi financier travaux et projet

6. Reportage photographique

Avancement des travaux

Travaux en cours :

- Concessionnaires :
 - Suite à l'avis avec réserves d'ENEDIS, le projet de colonne montante a été abandonné. Le remplacement de la colonne montante ENEDIS par une colonne montante reprise sur le comptage Tarif Jaune existant a été optée par la CNG avec l'option de télé-relevage le 24/05. [Les tableaux divisionnaires sont en cours de pose et la mise en place du télé-relevage avec la DSI de la CNG aura lieu à partir du 20/07/2023.](#)
 - Pour Orange, la convention et le devis de travaux ont été signés le 23/05/2023. Suite à son passage sur site, le prestataire d'Orange indique pouvoir intervenir lorsque les travaux d'électricité du chantier seront achevés (prévu au 15/07/2023). La demande de devis travaux a été émise le 26/06/2023 par ETYO.
- Pour les travaux des logements :
 - Du R+7 au R+4, l'ensemble des meubles ont été posés sur leur implantation définitive. Les dalles de faux plafonds, les luminaires et les derniers équipements ont été mis en place ;
 - Aux R+3 et R+2, le pose des meubles et notamment celle des kitchenettes vient de débuter. Les éviers, la faïence, les équipements et les luminaires pourront par la suite être mis en place ;
 - La livraison des meubles du R+1 et du logement régisseur est prévue au 05/07.
 - Les câbles électriques ont été tirés dans les zones communes du RDC. La pose des faux-plafonds et la mise en peinture sont en cours.
 - Les travaux au sous-sol débuteront à partir du lundi 03/07.
- Les bureaux et la chambre du RDC ont été mises en peinture. La pose des faux-plafond a commencé.
- Les travaux dans les circulations ont été terminés sur l'ensemble des niveaux du R+7 au R+1.
- Pour les travaux du logement régisseur : le carrelage a été posé dans la cuisine, la salle de bain et les WC. Le sol souple a également été posé dans l'ensemble du logement. La mise en peinture des murs et la pose de la faïence dans la salle de bain ont été effectuées. [Le pare-baignoire, la robinetterie et les vasques ont également été installés dans la salle de bain. Il ne reste que la pose des meubles de la cuisine sera exécutée dès leur réception prévu au 05/07.](#)
- Au RDC, l'implantation d'une salle de sport modifie le programme initial. [Les études techniques ont été validées par le bureau de contrôle et les travaux faits par les entreprises.](#)

Avancement des travaux

Travaux en cours :

- Le CSPPS doit valider la méthodologie de pose de l'échelle métallique en façade, qui est en cours d'élaboration, afin de pouvoir être installée.
- Le remplacement du caisson de ventilation en toiture est nécessaire afin de répondre aux réglementations. Le devis pour la prestation a été transmis et signé. Le caisson de ventilation est en cours de réception.
- S3C est intervenu sur site le 15/05 afin de reposer les thermostats et de les reprogrammer.
- IPSI est intervenu sur site le 26/06 afin de reposer le matériel de sécurité incendie et de le reprogrammer.
- Une solution a été proposée afin de sécuriser les deux résidences : un portillon en sortie libre et une clôture seront positionnés pour l'escalier hélicoïdal. La mise en place d'un second portillon en sortie libre au niveau de la liaison entre les deux bâtiments et d'une clôture. Une signalétique et un boîtier de décondamnation au niveau du proche ont été mentionnés lors de l'AG du 26/06/2023. Un rendez-vous a été convenu le 18/07/2023 avec l'architecte du syndic, le syndic et la présidente du conseil du syndic afin de discuter du sujet
- En accord avec la CNG et la SAS, les écarts de chauffage sur site seront facturés aux entreprises. La facture a été transmise le 27/06 aux entreprises afin de prendre en compte les écarts dans leur prorata.

Démarches administratives

- **DP**

DP obtenue le 10/08/2022

Constats d'huissier réalisés

Demande d'attestation de non-recours faite auprès de la mairie le 17/11/2022. Relance faite en décembre par SK Associés.

Une seconde DP a été déposée pour le rajout de l'échelle suite aux préconisations de la préfecture de Paris. La DU informe un délai d'instruction de 2 mois.

[Le délai d'instruction de la DP s'est terminé le 28/05/2023. Le passage pour l'affichage de la DP a eu lieu le 22/06/2023. Les constats d'huissier sont programmés.](#)

- **Changement destination**

La demande a été déposée auprès de la préfecture de police le 21/09/2022. L'avis favorable a été reçu le 23/12/22 assorti de préconisations (accès par échelle entre N6 et N7 notamment). Les réponses aux préconisations de la préfecture ont été diffusées aux instructeurs. Avis favorable quant à la mise en place d'une échelle entre le R+6 et le R+7 reçu le 03 février 2023 par la préfecture de police.

- **Assurances – DO/TRC**

Contrat signé par la CNG et diffusé à AXA le 14/11/2022. Avec ajouts de compléments au dossier le 21/11/2022.

Les attestations ont été reçues le 23/11/2022 et la cotisation payée par la CNG.

- **Signature des OS / Marché de travaux**

Les OS travaux ont été signés et diffusés aux entreprises le 03/11/2022. Pour mémoire le montant total des OS travaux s'élève à

Le marché de travaux a été mis en signature le 24/11/2022. Le marché de travaux a été signé le 26/01/23.

- **Démarche Dommages Ouvrages existant**

Le sujet est suivi par la SAS Vicq d'Azir. Des malfaçons ont été relevées concernant des infiltrations, pose non conforme des canalisations, défaillance de ventilation, absence de PV feu sur les portes palières, ... Les désordres d'infiltrations ont été réfutés par la DO. Les malfaçons de tuyauterie ne relevant pas d'un sinistre sont hors DO. Les défaillances des ventilations sont en cours d'investigation et les portes palières vont devoir être remplacées.

- **Demandes d'agrément des Sous-traitants**

Une demande de CRF a été reçue et validée le 20 décembre pour l'installation électrique provisoire.

Une demande de EMI a été reçue et signée par la CNG.

Une demande de Daniel Robert a été reçue et signée le 27/02/2023 par la CG pour les travaux sur les blocs climatisation du logement régisseur.

[CRF a transmis les demandes et les contrats de sous-traitances des entreprises GOMES, KOSMAS, CMT RENOV et ONSIT. Certains éléments sont encore à fournir.](#)

Planning et livraison

Date de réception contractuelle des ouvrages :

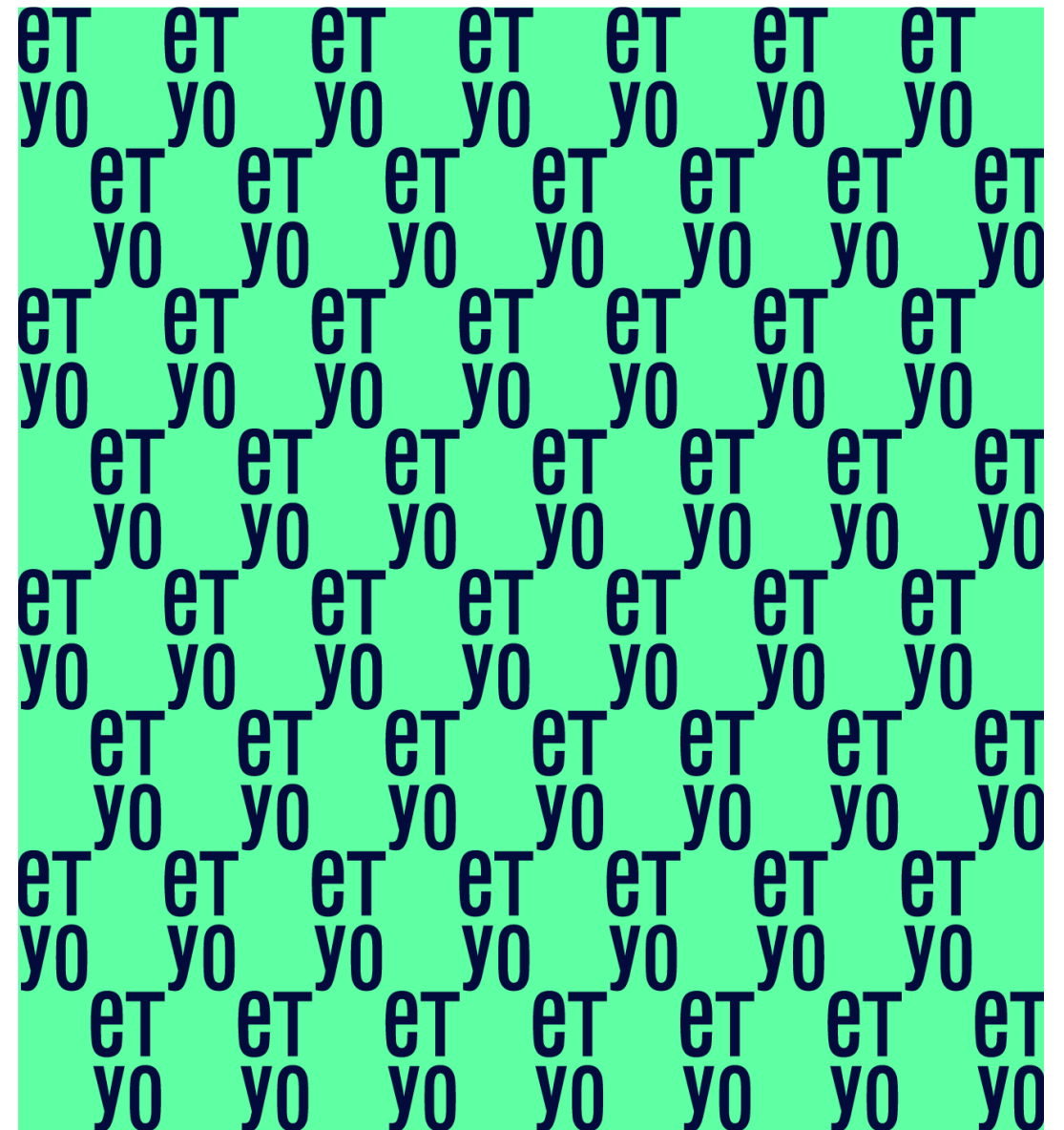
Prévue au marché de travaux au **09 juin 2023**

Date de livraison :

La date de livraison est prévue au **24 juillet 2023**.

Prochaines échéances:

- Réunions hebdomadaires **les mercredis matin** sur chantier ;
- Passage de la CNG le 02/06 pour effectuer des photos en vue de l'AG ;
- Les OPR du N4 au N7 ont été faits. ETYO et la MOE ont émis l'ensemble des remarques à corriger sur ces niveaux.



Demande de modification – FTM / TS

N°	Descriptif	FTM validée	Montant (€ HT)	Commentaires
2	Consignation SSI	X		Pris en charge par la SAS à rebasculer chez la CNG. Prestation effectuée.
3	Receveur PRM et barres d'appuis escamotables dans les chambres PMR	X		FTM validée. Acompte payé.
4	Cheminement réseaux dans T6 sous le receveur de douche du R7 au R4	X		Erreur MOE
5	Colonne Enedis	X		Erreur MOE
6	Mise en conformité façade de gaine			Malfaçons BOUYGUES
7	Renfort cloison pour mise en place boites aux lettres	X		Demande de la MOA
8	Modification des cheminements verticaux dans les T6 du R7 au R4			Erreur MOE
9	Mise en conformité des VMC	X		Malfaçons Bouygues
10	Sèche serviette du logement régisseur	X		Demande TS SAS/CNG
11	Pieds des bâtis supports			Malfaçons Bouygues
12	Réparation / Remplacement de caisson de ventilation de la zone vestiaire	X		Demande TS SAS/CNG
13	Mesures conservatoires pour pose d'une borne d'accueil	X		Demande TS SAS/CNG
14	Dépose et repose des commandes des thermostats	X		Oubli MOE
15	Prescription préfecture de l'échelle incendie	X		Demandes administratives
16	WC logement régisseur			Malfaçons Bouygues
17	PC supplémentaires dans les logements PMR	X		Demande BC

Demande de modification – FTM / TS

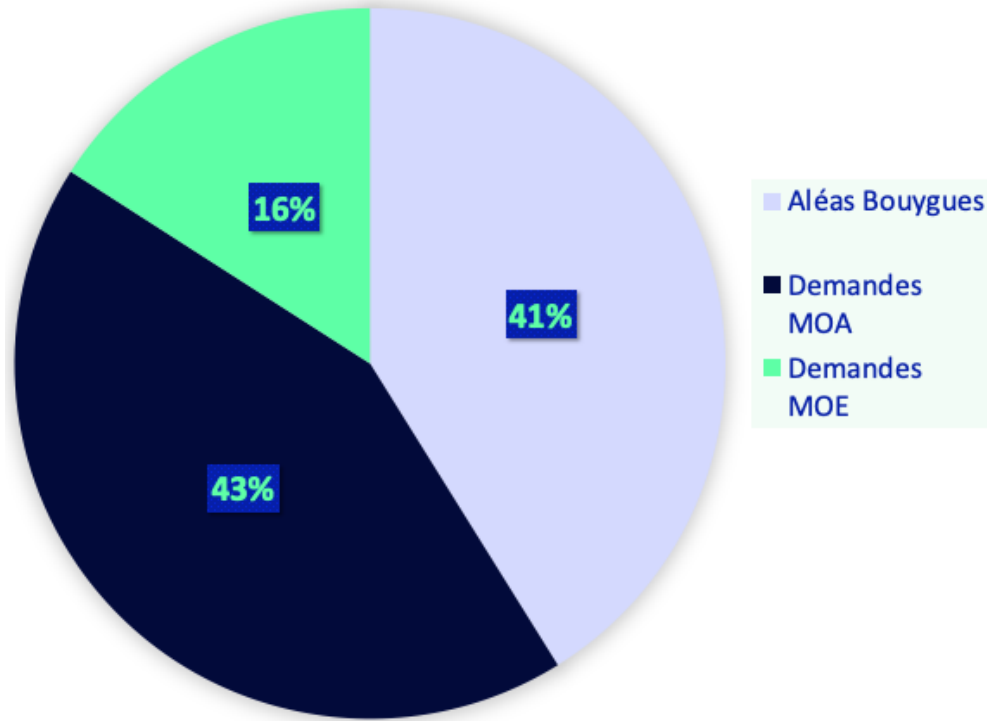
N°	Descriptif	FTM validé	Montant (€ HT)	Commentaires
18	Remplacement des siphons des lavabos et mise en place de coffrage avec trappes	X		Malfaçons Bouygues
19	Remplacement des portes palières MV de curage	X		Malfaçons Bouygues
20	MV sur les luminaires kitchenettes et conservation des appliques des salles de bains	X		Optimisation MOE
21	Étagère de la kitchenette avec bandeau LED intégré dans l'épaisseur de l'étagère	X		Optimisation MOE
22	Modification des attentes plomberies et pieds bâti-support dans les logements étudiants et régisseur	X		Erreur MOE
23	Modifications des plans des logements 601 / 602 / 603 / 604	X		Réaménagement
24	Prise en compte des attentes nécessaires aux équipements professionnels de la laverie			Demande TS MOA
25	Remplacement des vannes d'arrêts	X		Défaillance équipements
26	Ajout d'un spot dans la douche	X		Optimisation MOE
27	Modification du revêtement de sol au niveau des douches PMR	X		Optimisation MOE
28	Test d'étanchéité à l'air	X		Malfaçons Bouygues
29	Remplacement des portes de douches défectueuses	X		Demande TS MOA
30	Mise en place de goulotte noire pour les tuyaux visibles des radiateurs			Optimisation MOE
31	Signalétique d'évacuation			Optimisation MOE
32	Remplacement et déplacement du radiateur dans le logement 602	X		Optimisation MOE
33	Fournitures et mise en place chaises de bureau	X		Demande MOA
34	Remise commerciale de 5% sur l'ensemble des devis de travaux modifications validés CRF	X		Demande AMO
35	Remise commerciale de 5% sur l'ensemble des devis de travaux modifications validés CRF	X		Demande AMO
36	Modification de la zone laverie	X		Demande MOA

Demande de modification – FTM / TS

N°	Descriptif	FTM validée	Montant (€ HT)	Commentaires
37	Remplacement BAES / BAEH	X		Demande MOA
38	Clapet CF			Malfaçons Bouygues
39	Le lot électricité prévoit des spots extra plats pour les plafonds suspendus			Optimisation MOE
40	Révision des fenêtres et pose des bavettes	X		Défaillance équipements
41	Télérelevage et solution bis de ENEDIS	X		Optimisation MOE/ Demande MOA
42	Rééquilibrage de l'organigramme			TS en cours d'étude
43	Remplacement porte local laverie donnant sur cour	X		Demande MOA
44	Mise en peinture des fenêtres sur côté rue intérieur	X		Optimisation MOE
45	Conformité gaine technique CFA au R+7 + pose d'une trappe de visite CF 1/2h	X		Optimisation MOE
46	Changement fiche de poste logisticien	X		Optimisation MOE
47	Fourniture et pose de barre antipanique			Optimisation MOE
48	Remplacement des commandes de volets roulants au RDC	X		Optimisation MOE
49	Variante bois pour les armoires électriques des logements			Optimisation MOE
50	Poignées de placards			Optimisation MOE
51	Moins-value du remplacement de la vidéophonie prévu au marché			Optimisation MOE
52	Cloisonnement de la SDB du logement T3 Bis R+6 modifié			Optimisation MOE
53	Contrôle d'accès des résidences			Optimisation MOE/ Demande MOA
TOTAL validé				(PM : 69 K d'aléas provisionnés)

Demande de modification – FTM / TS

Répartition des FTM selon la demande



Demande	Répartition des FTM selon la demande	Total (HT)
Aléas Bouygues	41%	
Demandes MOA	43%	
Demandes MOE	16%	
Total	100%	

Hors demandes de travaux supplémentaires de la MOA, le budget prévisionnel est respecté. Ces travaux comprennent notamment : déplacement des boîtes aux lettres, la mise en place des chaises de bureaux, le logiciel de télérelevage, etc...

Suivi financier travaux

**Signature des OS travaux le 03/11/2022 pour un montant de
Montant d'aléas provisionné :**

Pour rappel :

Les travaux étant arrêtés à la fin de mois, l'Entreprise doit établir ses états de situations toujours sous forme cumulative.

Un certificat de paiement sera délivré par la maîtrise d'œuvre et adressé à la MOA et à ETYO pour validation. Puis l'Entreprise adressera sa facture définitive à l'AMO sur base des éléments validés sur le certificat de paiement de la maîtrise d'œuvre.

Etat des facturations en cours :

Une demande d'acompte de 30% a été acceptée pour DANIEL ROBERT.

Une demande d'acompte de 28,5% a été acceptée pour CRF.

Les situations des mois de novembre à avril des entreprises EMI TERTIAIRE, DANIEL ROBERT et CRF ont été validées.

La situation n°5 d'avancement pour EMI TERTIAIRE pour mai 2023 a été validée.

La situation n°5 d'avancement pour DANIEL ROBERT pour mai 2023 a été validée.

La situation n°5 d'avancement pour CRF pour mai 2023 a été validée.

Suivi financier projet

1. HONORAIRES MOE	Marché initial HT	Montant FTM	Marché total	Réel facturé	Reste à facturer	Avancement
BE fluides - CD Conseil						6
OPC - Katirio						6
CSPS - BTP Consultant						6
BC - BTP Consultant						6
Amiante/Plomb - BTP Diagnostics						6
Architecte - SK Associé APD DP PRO DCE						6
Architecte - SK Associé ACT						6
Architecte - SK Associé VISA						6
Architecte - SK Associé DET						6
Architecte - SK Associé AOR / DOE						6
ETYO						6
0						6
0						6
Total						6
2. Avancement réel						6
OS CRF						6
OS EMI						6
OS DANIEL ROBERT						6
Externes						6
Total						6
3. ASSURANCES						6
AXA						6
0						6
0						6
0						6
Total						6
4. AUTRES FRAIS						6
ATTESTIS						6
Huissiers						6
ORANGE						6
Total						6
5. ALEAS						6
Aléas inclus au marché (5%)						6
0						6
0						6
Total						6
PRIX TOTAL OPERATION						6

Trésorerie complémentaire à prendre en compte :

- Listing ETYO des FTM non encore chiffrées et ayant un coût financier significatif :
 - Organigramme (proposition MOE) ;
 - Création d'un contrôle d'accès pour les deux résidences (demande SAS) ;
 - Troisième DP ;
 - Travaux de raccordement ORANGE.

Reportage photographique



R+1



R+2



R+3



R+4

Du R+1 au R+7, les travaux de ragréage et de pose de sol souple ont été exécutés.
Sur l'ensemble des étages, les dernières couches de peinture ont été faites et les luminaires ont été posés. La pose des meubles du R+3 au R+2 est en cours.

Avancement des travaux dans les logements

Reportage photographique



R+5



R+6



R+7

Du R+7 au R+4, l'ensemble des meubles ont été posés sur leur implantation définitive. Les dalles de faux plafonds, les luminaires et les derniers équipements ont été mis en place.

Avancement des travaux dans les logements

Reportage photographique



R+7



R+3



R+2

L'ensemble des circulations du R+7 au R+1 ont été mises en peinture.

Avancement des travaux dans les circulations

Reportage photographique



La pose du carrelage, la pose du sol souple et la mise en peinture de l'ensemble du logement ont été faits dans l'ensemble du logement. La robinetterie, la paroi de la baignoire et les vasques ont également été posées.

Avancement des travaux dans le logement régisseur

Reportage photographique



Logement du RDC



Premier bureau du RDC

L'ensemble des pièces ont été mises en peinture. La pose des faux-plafonds est finie ce jour.

Avancement des travaux au Rez-de-Chaussée

Reportage photographique



Mise en place de la porte vitrée pour le contrôle d'accès de la résidence



Mise en place des boîtes aux lettres pour les logements dans le hall



Pour une partie du RDC, la mise en peinture des murs a bien avancée.

Avancement des travaux au Rez-de-Chaussée



— Marine DUVIVIER

Project Manager



— Nicolas DECLOQUEMENT

Manager



impact players

Rapport de réserves



CINETIKA & VILLA DES SOURCES

Une opération de bureaux et 20 logements

Phase(s) concernée(s): 5- Livraison Bureaux

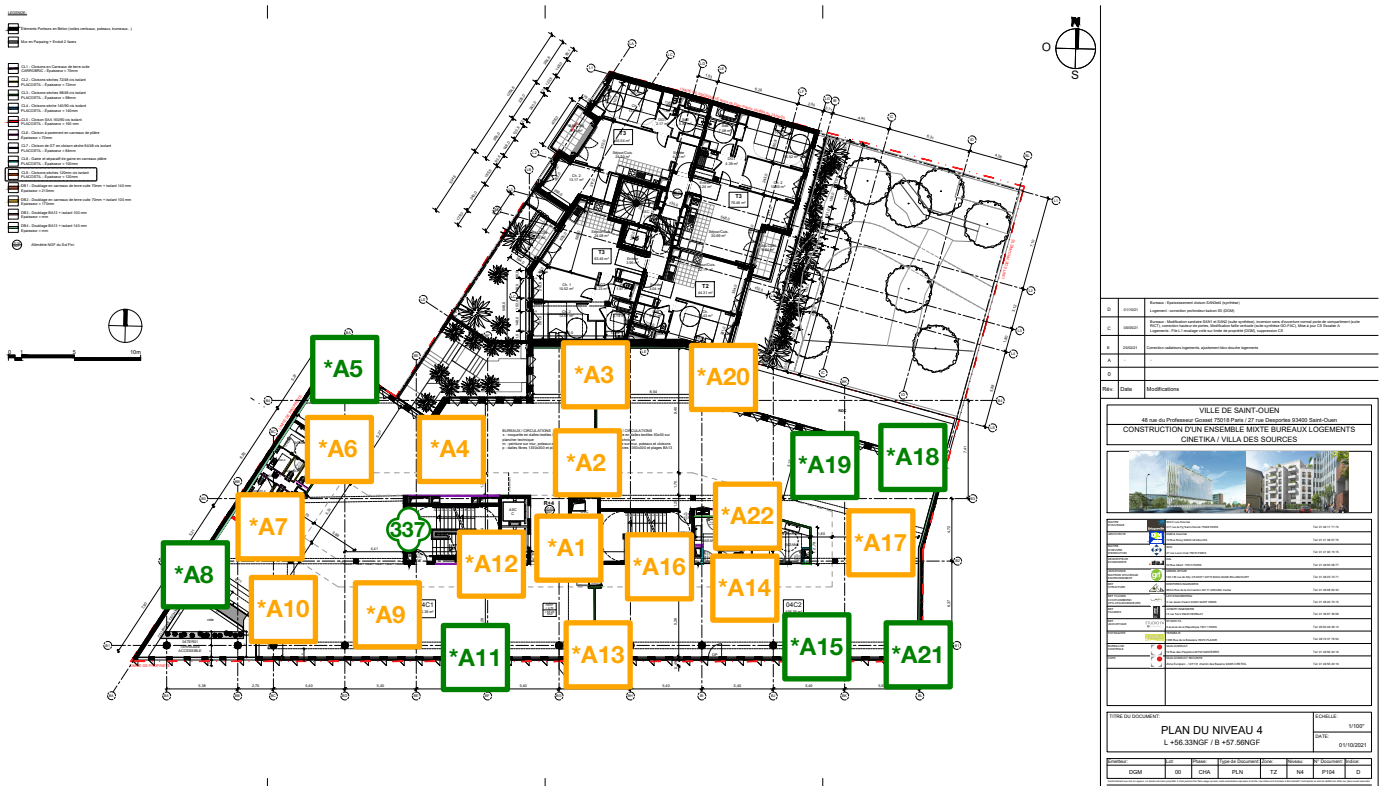
Nombre total de réserves: 377

Filtres actifs:

Plan Plan niveau R+4

Plan niveau R+4

Bat - R+04 - Niveau - Not specified



N°	N° unique	Phase	Libellé	Date de constatation	Statut
*A1	1	5- Livraison Bureaux	17 - PEINTURE - DE SOUSA FRERES Éclats sur mur	08/02/2023	Réserve levée par MO
*A1	2	5- Livraison Bureaux	17 - PEINTURE - DE SOUSA FRERES Bandes à parfaire	08/02/2023	Réserve levée par MO
*A1	3	5- Livraison Bureaux	22 - PLAFONDS SUSPENDUS - SERTAC Bandes métalliques à poser	08/02/2023	Réserve levée par preneur
*A1	4	5- Livraison Bureaux	17 - PEINTURE - DE SOUSA FRERES Angle à reprendre	08/02/2023	Réserve levée par preneur
*A1	5	5- Livraison Bureaux	14 - ASCENSEURS - SA SCHINDLER Retirer films protecteur	08/02/2023	Réserve levée par preneur
*A1	6	5- Livraison Bureaux	9 - MENUISERIES INTÉRIEURES - ETMB Plinthe bois à reprendre	08/02/2023	Réserve levée par preneur
*A1	7	5- Livraison Bureaux	17 - PEINTURE - DE SOUSA FRERES Nettoyage de l'ensemble du palier à faire	08/02/2023	Réserve levée par MO
*A1	8	5- Livraison Bureaux	21 - CHAPE - ENGECO Retirer bande plastique	08/02/2023	Réserve levée par preneur

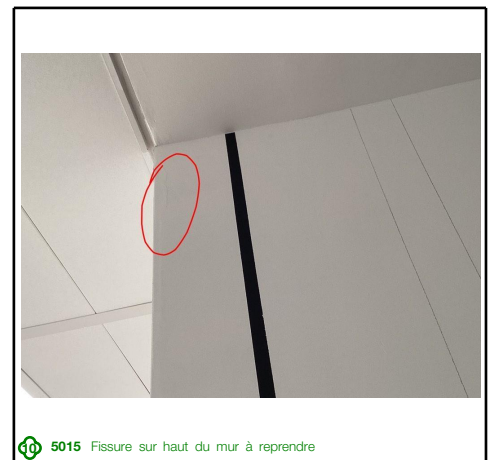
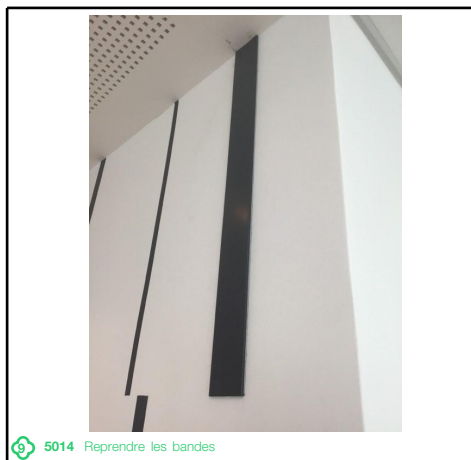
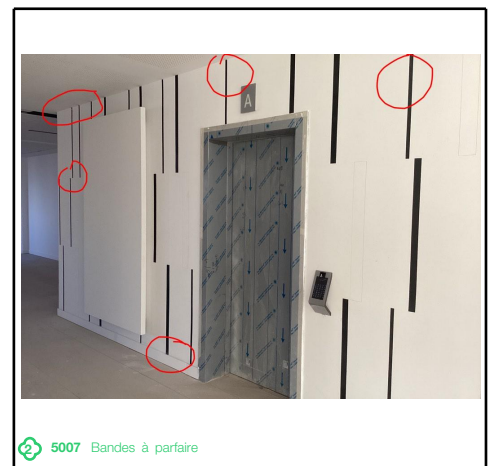
	N°	N° unique	Phase	Libellé	Date de constatation	Statut
*A1	9	5014	5- Livraison Bureaux	17 - PEINTURE - DE SOUSA FRERES Reprendre les bandes	08/02/2023	Réserve levée par MO
*A1	10	5015	5- Livraison Bureaux	17 - PEINTURE - DE SOUSA FRERES Fissure sur haut du mur à reprendre	08/02/2023	Réserve levée par preneur
*A1	11	5016	5- Livraison Bureaux	17 - PEINTURE - DE SOUSA FRERES Finition à parfaire	08/02/2023	Réserve levée par preneur
*A1	12	5017	5- Livraison Bureaux	17 - PEINTURE - DE SOUSA FRERES Finition à parfaire et débord de peinture	08/02/2023	Réserve levée par preneur
*A1	13	5018	5- Livraison Bureaux	17 - PEINTURE - DE SOUSA FRERES Angle du mur à reprendre et plinthe	08/02/2023	Réserve levée par preneur
*A4	14	5019	5- Livraison Bureaux	17 - PEINTURE - DE SOUSA FRERES Nettoyage des dalles de l'ensemble du niveau	08/02/2023	Réserve levée par preneur
*A1	15	5020	5- Livraison Bureaux	17 - PEINTURE - DE SOUSA FRERES Choc sur cloison angle ascenseur	08/02/2023	Réserve levée par MO
*A1	16	5021	5- Livraison Bureaux	17 - PEINTURE - DE SOUSA FRERES Angle du mur à reprendre	08/02/2023	Réserve levée par preneur
*A1	17	5022	5- Livraison Bureaux	22 - PLAFONDS SUSPENDUS - SERTAC réglage des dalles	08/02/2023	Réserve levée par preneur
*A1	18	5023	5- Livraison Bureaux	17 - PEINTURE - DE SOUSA FRERES Peinture à terminer sur porte	08/02/2023	Réserve levée par preneur
*A1	19	5024	5- Livraison Bureaux	9 - MENUISERIES INTÉRIEURES - ETMB Réglage de la porte à faire	08/02/2023	Réserve levée par preneur
*A1	20	5025	5- Livraison Bureaux	9 - MENUISERIES INTÉRIEURES - CM2I Fixer le joint intumescent	08/02/2023	Réserve levée par preneur
*A1	21	5026	5- Livraison Bureaux	9 - MENUISERIES INTÉRIEURES - ETMB Joint arraché	08/02/2023	Réserve levée par preneur
*A1	22	5027	5- Livraison Bureaux	17 - PEINTURE - DE SOUSA FRERES Finition des cornières et jonction à reprendre	08/02/2023	Réserve levée par MO
*A2	23	5028	5- Livraison Bureaux	17 - PEINTURE - DE SOUSA FRERES Angle du mur à reprendre	08/02/2023	Réserve levée par preneur
*A2	24	5029	5- Livraison Bureaux	17 - PEINTURE - DE SOUSA FRERES Ensemble de l'arrête à poncer et parfaire	08/02/2023	Réserve levée par MO
*A2	25	5030	5- Livraison Bureaux	16 - SOLS SOUPLES - DE SOUSA FRERES Finition angle et bas du poteau à reprendre	08/02/2023	Réserve levée par preneur
*A3	26	5031	5- Livraison Bureaux	17 - PEINTURE - DE SOUSA FRERES Peinture à faire	08/02/2023	Réserve levée par preneur
*A3	27	5032	5- Livraison Bureaux	17 - PEINTURE - DE SOUSA FRERES Choc sur mur	08/02/2023	Réserve levée par preneur
*A3	28	5033	5- Livraison Bureaux	17 - PEINTURE - DE SOUSA FRERES Finition à reprendre	08/02/2023	Réserve levée par preneur
*A3	29	5034	5- Livraison Bureaux	22 - PLAFONDS SUSPENDUS - SERTAC Profile à reprendre	08/02/2023	Réserve levée par preneur
*A3	30	5035	5- Livraison Bureaux	6 - MENUISERIES EXTÉRIEURES - SERALU Manque blocs des volets roulants sur tout le niveau	08/02/2023	Réserve levée par preneur
*A3	31	5036	5- Livraison Bureaux	15 - SOLS DURS - DE SOUSA FRERES Angle à reprendre	08/02/2023	Réserve levée par preneur

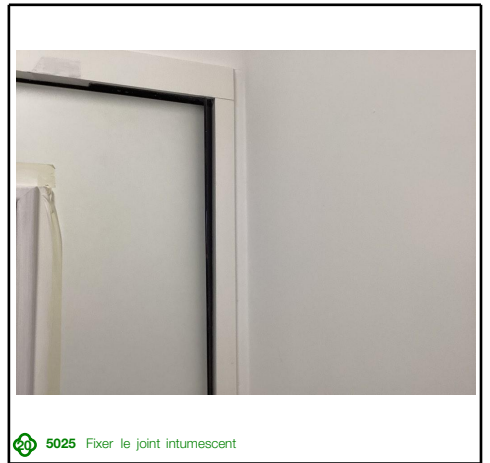
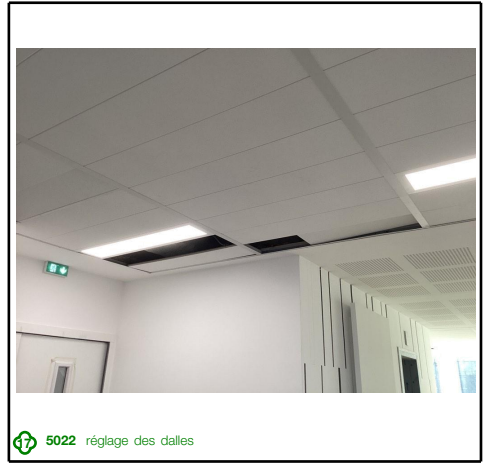
	N°	N° unique	Phase	Libellé	Date de constatation	Statut
*A8	372	11224	5- Livraison Bureaux	6 - MENUISERIES EXTÉRIEURES - SERALU Nettoyage et vider la terrasse	13/03/2023	Réserve levée par preneur
*A8	373	11225	5- Livraison Bureaux	19 - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS - MAX TP Manque le raccordement arrosage tuyau en attente	13/03/2023	Réserve levée par preneur
*A6	374	11884	5- Livraison Bureaux	Aucun	28/04/2023	Réserve levée par preneur
*A3	375	12064	5- Livraison Bureaux	18 - PORTES DE GARAGE - DOITRAND Mettre en œuvre tôle manquante	25/05/2023	Réserve levée par preneur
*A1	376	12090	5- Livraison Bureaux	Aucun	12/06/2023	Réserve levée par preneur
*A16	377	12091	5- Livraison Bureaux	Aucun	12/06/2023	Réserve levée par preneur

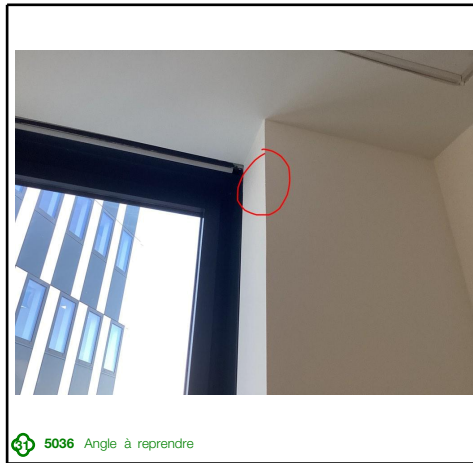
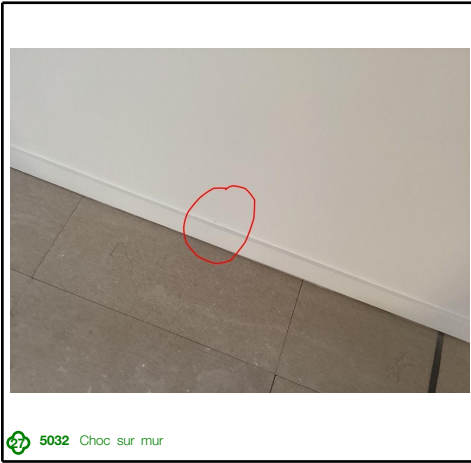
Photos associées aux réserves

XX N°

XXX N° unique







Annexe 4

Compte-rendu de réunion GPA du 11/07/2023

ETYO

Sujet	Date	Actions / Commentaires	Qui	Pour le	Statut
La prochaine réunion de GPA est prévue sur site le 28 Août à 10h. ATF indique diffuser le tableau de GPA 15 jours avant la prochaine réunion.	06/06/2023	Diffuser le tableau de GPA le 14/08/2023.	ATF	14/08/2023	PM
Les réserves du fichier de suivi GPA datent du 23/05/2023. Le dernier suivi ayant été transmis avant la réunion, seules les réserves datant du 11/07/2023 ont été traitées.					PM
Une centaine de réserves n'ont pas été reportées dans l'extraction jointe au PV de livraison mais sont bien présentes sur la plateforme KALITI	09/05/2023	À régulariser.	Bricqueville	1er RAPPEL	PM
Etyo indique que son accès est celui de lecteur sur KALITI, il est donc impossible de lever les réserves directement sur la plateforme Deux pointages de levées de réserves ont déjà été diffusés à BQV par ETYO ;	06/06/2023	Reporter les réserves levées par l'AMO sur KALITI Contacter KALITI afin de régulariser la problématique d'accès sur la plateforme et dans le cas contraire de mettre à disposition une tablette pour la levée des réserves L'AMO a reporté les réserves sur la plateforme directement après avoir reçu les accès sur la plateforme	Bricqueville	16/05/2023	Fait
Proposition de maintenir la présence d'un agent de sécurité en semaine jusqu'à fin juin. Afin de pouvoir avoir accès au site pour lever les réserves dans le délai contractuel de 3 mois après la livraison, le maintien de la présence d'un agent sur site est demandé jusqu'au 24/06. Il n'y a, à présent, plus de gardien sur site.	06/06/2023 11/07/2023	Primonial doit faire un retour sur cette demande	SEFAL/Primonial		Fait
Parmi les réserves, celles concernant les faux-plafonds sont planifiées d'ici la fin du mois de mai La MOEX indique que le remplacement des dalles minérales est programmé à une date ultérieure qu'elle espère être rapide mais que cette intervention est dépendante d'interventions en plenum des lots CVC puis cfa puis câblages stores pour lesquelles aucune intervention n'a été consolidée à stade.	09/05/2023	Bricqueville rappelle que les réserves concernant les faux-plafonds ont été indiquées dans les OPL : le remplacement des dalles est prévu avant le 24/06/2023.	MOEX		PM
ATF indique qu'un état des lieux technique pour les ventilos-convecteurs est en cours. ATF indique qu'un flexible est plié sur un ventilos-convecteur au 1er étage et fera l'objet d'une GPA.	06/06/2023		ATF		PM
Un passage sur site pour les lots techniques CFO/CFACVC aura lieu prochainement.	09/05/2023 06/06/2023	Les passages sont prévus les : - 15/06 à 10h - 21/06 à 09h30 Les invitations ont été envoyées par la SCCV.	MOE technique		Fait
SEFAL indique que les plans de préventions pour les ascenseurs SCHINDLER n'ont pas été signés. Pour information, le contrat de maintenance avec SCHINDLER n'a pas encore été signé. SEFAL indique que les éléments indiqués ont été signés.	06/06/2023 11/07/2023	En attente de retour de Bricqueville et SEFAL. Bricqueville indique que certaines cabines ont été mises en fonctionnement (en mode lift) à partir du 06/06/2023. L'ensemble des ascenseurs ont bien été mis en service.	SEFAL / Bricqueville	06/06/2023	Fait
KALITI indique encore 54% de réserves non levées par les entreprises. KALITI indique encore 41,7% de réserves non levées par les entreprises (non levées et refusés par les entreprises)	09/05/2023 06/06/2023	État des lieux			PM
Répartition validée par tous en séance concernant le suivi des GPA.	09/05/2023	* ATF met en place une liste des divers éléments liés à la GPA (fuite sur un raccord, ventouse non fonctionnelle, etc.). Cependant, ATF indique la nécessité de lever le maximum de réserves afin de pouvoir établir une réelle liste de GPA. * SEFAL se charge de lever les réserves de GPA directement. * ETYO se charge d'indiquer la nature de la réserve (distinction réserves de réception / GPA) et dans le cas où celle-ci relève bien du domaine de la GPA, ETYO confirmera si elle est prévue au marché/ à la notice de vente.	Tous		PM
Une problématique quant à l'accessibilité du parking a été évoquée : pour le moment, les logements peuvent avoir accès aux bureaux via le parking.	09/05/2023 06/06/2023	La MOEX indique que : * Les bureaux peuvent avoir accès aux logements via porte basculante bas de rampe. (des tests émetteurs doivent être réalisés). Il est nécessaire de programmer les émetteurs pour la porte de parking. * Une porte 2 vantaux donnant sur la zone commune ne ferme pas à clé : la MOEX doit vérifier si SEFAL peut procéder à la pose d'une serrure et canon suivant les cheminements d'évacuation. * 2 portes accès logements ss2 et ss3 doivent faire l'objet de déposer d'une demie béquille de façon à ce que les logements ne puissent plus accéder aux zones parking bureaux des niveaux concernés. BQV. Bricqueville indique que le sujet a été réglé : seule une problématique a été détectée sur la télécommande du gardien qui peut ouvrir les portes de parking logements et bureaux. Toutes les autres télécommandes qui ont été remises à Primonial et qui ont été testées n'ouvraient que les portes de parking bureaux.	Bricqueville		Fait
ATF souligne qu'il manque des obturateurs pour les disjoncteurs dans l'ensemble des WC : ceux-ci n'ont pas été indiqués dans les réserves ils seront donc renseignés au titre des GPA. De plus, il manque certains GEBERIT et spots lumineux au RDC à remonter en GPA. La MOEX indique que les obturateurs ont été posés.	09/05/2023 06/06/2023	Vérification du non-doublon avec des réserves de réception.	ATF / ETYO		PM
Concernant le désenfumage du parking, un devis pour les portes de a été établi Le devis a été signé.	06/06/2023 11/07/2023	La MOEX attend la fabrication des trappes de parkings. La MOEX indique que l'intervention a eu lieu le 11/07/2023.	MOEX		Fait
Etyo rappelle l'échéance de la levée des réserves avant application de pénalités	09/05/2023			24/06/2023	PM
ATF met à disposition sur site une tablette afin de pouvoir lever les réserves. Kalti devra être synchronisé avant de pouvoir faire un passage sur site.	06/06/2023	Levée de réserves archi : prévu entre ETYO et la SCCV le vendredi 09 juin 09h15 Levée de réserves techniques (avec la MOE fluide de la SCCV) : Jeudi 15 juin à 10h00 Mercredi 21 juin à 09h30	ATF	07/06/2023	Fait
La proposition d'un nettoyage complet la dernière semaine de juin afin de faire une remise en état générale a été évoquée par Bricqueville.	06/06/2023 11/07/2023	En attente de retour de Bricqueville. SEFAL indique d'une entreprise de nettoyage interviendra prochainement sur site : un devis sera transmis à Bricqueville.	Bricqueville	24/07/2023	En cours
La MOEX a planifié de poser les luminaires en contremarche dans l'espace extérieur à partir de la semaine prochaine.	06/06/2023	Bricqueville indique que la réserve concernant la pose des luminaires en contremarche a été émise lors des OPL. Les luminaires ne seraient à priori pas destinés à éclairer les contremarches (Côté rue Desportes).	MOEX	16/06/2023	En cours
La mise en service des ascenseurs a eu lieu le 06/06/2023. Les sacs de terre végétale ont donc été livrés sur site afin de pouvoir remplir les jardinières.	06/06/2023				PM
La MOEX indique que les pièces métalliques manquantes pour le bras télescopique de la nacelle ont été commandées.	06/06/2023	En attente de l'intervention.	MOEX		En cours
La MOEX a remis en main les pass complémentaires demandés à SEFAL. L'extrait de l'organigramme a été signé en date du 11/07/2023.	11/07/2023				PM
ATF indique qu'une vérification de l'ensemble des portes du site sera faite le 12/07/2023 afin de repérer les portes défaillantes. ATF indique que les codes transmis pour le contrôle d'accès ne fonctionnent pas.	11/07/2023 11/07/2023	Les portes défaillantes seront indiquées dans le prochain envoi du fichier de suivi GPA. À régulariser	ATF Bricqueville	14/08/2023 24/07/2023	En cours En cours
SEFAL indique un problème de sécurisation du site : au niveau de la rampe de parking, une porte n'est pas munie d'une serrure, celle-ci étant une issue de secours. SEFAL souhaite mettre cette porte sous contrôle d'accès afin de sécuriser cet accès libre. En étant sous le contrôle SSI, elle se débloquerait en cas d'évacuation.	11/07/2023	En attente d'un retour	SEFAL	28/08/2023	En cours
La MOEX indique bien avoir remplacé et blanchi les dalles de faux-plafonds sur l'ensemble des niveaux.	11/07/2023	Pour les dalles sales, il sera nécessaire de faire un point afin de définir quelles entreprises sont passées après le changement des dalles.	Tous	28/08/2023	En cours