

## LA PRÉPARATION DU CHANTIER

À l'issue de la décision d'engagement du promoteur sur le projet et avant que la pelleuse n'arrive sur le terrain, la phase de préparation du chantier est incontournable. Elle se compose des étapes suivantes :

### LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire est l'autorisation administrative obligatoire permettant d'édifier une construction. La demande s'effectue au moyen d'un formulaire complété des plans obligatoires (masse, coupe, réseaux, voiries...) et insertion paysagère. Le permis doit mettre en œuvre les divers textes réglementaires applicables (POS, PLU, règlement de lotissement, etc). L'instruction par les services compétents de la mairie du lieu du projet dure généralement 3 ou 4 mois selon le périmètre d'intervention de l'architecte des bâtiments de France.

### LE DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES (DCE) :

Le dossier de consultation des entreprises est le document mis à disposition aux entreprises des corps de métier concernés leur permettant de répondre à l'appel d'offres. Il décrit le projet, précise le niveau de qualité des prestations et le quantitatif calculé par l'architecte et les différents bureaux d'études. Il se compose ainsi du cahier des clauses administratives particulières (CCAP) et du cahier des clauses techniques particulières (CCTP), des plans, de l'étude thermique, de l'étude de sol, du référentiel technique NF Habitat, du PPSPS.



### LES APPELS D'OFFRES

Les appels d'offres sont la remise par les entreprises candidates de leur offre de prix. Qualit'IMMO sélectionne rigoureusement ses entreprises, locales, selon leurs références, leurs moyens et effectifs mis en œuvre, la capacité de l'entreprise à mener à bien le chantier, etc.



### LA SIGNATURE DES MARCHÉS

Après analyse des offres, le promoteur conclue les marchés avec les entreprises retenues.

La VEFA entrant dans un cadre privé, le droit des marchés publics ne s'appliquent pas, aussi, l'opérateur n'a pas l'obligation de choisir le « moins-disant ». D'ailleurs, un promoteur affichant sa volonté de mieux construire choisira le « mieux-disant », c'est-à-dire l'entreprise la plus à même de réaliser le marché dans les conditions d'exigences attendues.



### LA DROC

C'est la déclaration réglementaire d'ouverture du chantier qui permet le démarrage du chantier. La déclaration est déposée en mairie. À partir de ce dépôt, les actes authentiques d'achat des acquéreurs du projet peuvent être signés.