



RÉUSSIR SA CONSTRUCTION ET SA RÉNOVATION

PROGRAMME DE FORMATION

MODULE 1 : LA GESTION DE LA PEUR

- Comment bien se préparer mentalement
- La confiance en soi
- La définition des objectifs

MODULE 2 : CHOIX DU TERRAIN ET BIEN A RENOVER : LES ERREURS A EVITER

- Comment choisir le bon emplacement par rapport au projet envisagé ?
- Rapport entre le coût investi et la valeur finale
- Comment contrôler l'exposition et ensoleillement, attention à l'ombre portée
- Que va devenir l'environnement proche
- Comment lire les courbes de niveau d'un terrain ?
- Savoir reconnaître un terrain potentiel
- Savoir reconnaître les faiblesses d'un bien à rénover

MODULE 3 : CONNAITRE ET ANALYSER LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR

- Les différentes réglementations
- Comment calculer l'emprise au sol
- Comment calculer l'espace vert
- Qu'est-ce qu'un prospect ?
- Comment repérer les particularités de la réglementation à optimiser
- Qu'est-ce qu'une zone non aedificandi ?
- Qu'est-ce qu'un espace classé boisé ?
- L'ABF ou architecte des bâtiments de France, qu'est-ce que c'est ?
- Que faut-il faire immédiatement après une visite intéressante ?

MODULE 4 : APPRENDRE A VOIR CE QUE LES AUTRES NE VOIENT PAS

- Comment savoir si une division parcellaire est possible
- Quand est-il possible d'envisager un lotissement
- La servitude de cours commune, elle rend souvent possible des projets qui ne le sont pas. Qu'est-ce que c'est ?
- Droit de passage à donner ou à recevoir
- Quelles sont les règles qui s'appliquent en cas de lotissement ?

- Mise en place d'un nouveau PLU ou modification du PLU, faut-il attendre ou au contraire se presser ?
- Rachat de parcelle ou partie voisine, quel but réel ?
- Modification d'une zone EBC Construction existante : surélever, agrandir et bâtiment La copropriété (immeuble), possibilité de division, création et modification de lot, achat de partie commune

MODULE 5 : BIEN ACHETER ET NEGOCIER SON BIEN

- L'offre d'achat : comment bien la remplir, après signature pourquoi elle n'engage que le vendeur ?
- Les clauses suspensives possibles à insérer dans la promesse ou le compromis
- Les dépenses à prévoir entre l'avant-contrat et la signature de l'acte définitif

MODULE 6 : ÊTRE UN MAITRE D'OUVRAGE EFFICACE

- Quelles sont les obligations et les responsabilités du maître d'ouvrage
- Comment élaborer et faire respecter le planning enveloppe
- Les clés pour bien gérer les relations avec l'architecte ou maître d'œuvre
- Comment gérer les relations avec les intervenants et entreprises
- Bien gérer la gestion des conflits éventuels

MODULE 7 : LE MAITRE D'OEUVRE ET L'ARCHITECTE : COMMENT BIEN LES CHOISIR ?

- La différence entre architecte, architecte d'intérieur, maître d'œuvre, décorateur
- Pourquoi faire appel à un professionnel et ne pas tout faire tout seul
- Les différents types de profils parmi la profession choisie
- Quelle mission pour quel projet
- Les honoraires, comment les négocier, les erreurs à ne pas commettre
- Les responsabilités du professionnel
- L'ordre des architectes
- Les assurances nécessaires
- Les astuces sur le choix du bon professionnel

MODULE 8 : DEFINIR CLAIREMENT SON PROGRAMME DE TRAVAUX

- Le programme, qu'est-ce que c'est ?
- À quel moment le faire ?
- À quel moment le préciser ?

MODULE 9 : LES DIFFERENTES PHASES DU PROJET

- Avant la signature du compromis ou promesse d'achat
- Avant la signature de l'acte authentique
- Après l'achat
- Après le démarrage du chantier

MODULE 10 : L'ESQUISSE, L'AVANT-PROJET ET LE PROJET

- La faisabilité administrative (FA)
- L'esquisse ou faisabilité architecturale (ESQ), comment faire jouer la concurrence
- L'avant-projet sommaire puis l'avant-projet définitif (APS APD), pourquoi c'est le moment-clé
- Le projet de conception générale (PGC), comment ne rien rater

MODULE 11 : OPTIMISER SON BUDGET PREVISIONNEL POUR LE DOSSIER BANCAIRE

- Pourquoi raisonner par lot ?
- Comment être le plus précis possible
- Quels sont les documents à fournir au banquier alors que l'appel d'offre n'est pas encore fait ?
- Comment procéder ?
- Quelle marge d'erreur faut-il prévoir ?
- Comment ne rien oublier dans son budget prévisionnel ?

MODULE 12 : DIFFERENCES ENTRE LE PERMIS DE CONSTRUIRE ET LA DECLARATION PREALABLE DE TRAVAUX

- Différence entre le permis de construire et la déclaration préalable de travaux, comment savoir lequel utiliser afin d'optimiser son projet
- Le permis de lotis, à quoi sert-il ?
- Quelles sont les astuces afin d'obtenir son autorisation dans les meilleurs délais ou au contraire de prolonger les délais au maximum
- Toutes les erreurs à éviter

MODULE 13 : LE PROJET DE CONCEPTION GENERALE OU PGC : GAGNER DU TEMPS :

- Quelle est la différence avec l'avant-projet définitif ?
- Pourquoi tous dessiner en détail ?

MODULE 14 : REUSSIR SON APPEL D'OFFRE

- Le dossier de consultation des entreprises (DCE), comment bien l'anticiper
- Comment se constituer un réseau d'entreprises pour la réalisation du projet
- L'appel d'offre, comment avoir des documents clairs pour une optimisation du coût, comment bien analyser les offres
- Pourquoi le RPAO ?

MODULE 15 : CONNAITRE LES PRESTATAIRES, LEURS ROLES ET LES ASSURANCES NECESSAIRES

- Le géologue
- L'huissier
- Le géomètre
- Le bureau de contrôle Le SPS
- L'ingénieur structure
- L'ingénieur fluide
- Le thermicien
- Diagnostiqueur amiante (en cas d'existant)
- Les assurances

MODULE 16 : LES DIFFERENTS TYPES DE PLANNINGS ET COMMENT LES OPTIMISER

- Planning enveloppe
- Planning d'exécution
- Optimisation
- Réunion de synthèse

MODULE 17 : ANTICIPER ET EVITER LA PLUPART DES PROBLEMES

- La DROC
- Que faut-il impérativement faire avant tout démarrage de chantier ?

MODULE 18 : GARDER LA MAIN SUR LA GESTION DE SON CHANTIER

- La préparation du chantier
- Les réunions de coordination
- Les réunions de chantier hebdomadaire
- Les PV de chantier
- Les passages inopinés
- Les opérations préalables de réception
- La direction et exécution des contrats de travaux (DECI), comment aider votre maître d'oeuvre ou architecte, quelle est la limite de votre implication

MODULE 19 : LES GARANTIES ET ASSURANCES

- Les risques de l'auto-construction
- Comment fonctionne la dommage ouvrage et le risque de ne pas souscrire de dommage ouvrage
- Que faut-il déclarer lorsque l'on rénove un existant ?
- Comment fonctionne l'assurance décennale
- Différence entre décennale et responsabilité civile
- Bonus : les paiements

MODULE 20 : LA REVENTE

- Pourquoi préparer votre dossier à la fin de votre construction
- Liste des documents nécessaires
- Les risques d'avoir un dossier incomplet