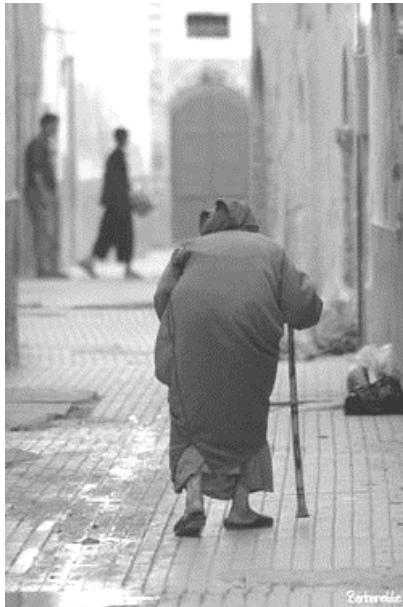


CLÉS DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE :

GÉRER UN PROJET DE CONSTRUCTION OU DE RÉHABILITATION D'UNE STRUCTURE



Ankel CERESE
Architecte DPLG
Consultant en accessibilité
Le 28 juin 2011

[1]

LES PRINCIPAUX ACTEURS DU PROJET

☞ La maîtrise d'ouvrage (MO)



= donneur d'ordre au profit de qui l'ouvrage est réalisé

▶▶ Le maître d'ouvrage : l'EHPAD (direction, CA, CCAS,...)

▶▶ Assistant Maîtrise d'Ouvrage (Suivi de chantier,...)

☞ La maîtrise d'œuvre (Moe)



= chargée de concevoir l'ouvrage selon le **programme** fourni par le maître de l'ouvrage, de diriger l'exécution des travaux, et leur réception

- ▶▶ Le maître d'œuvre mandataire : l'architecte
- ▶▶ L'économiste de la construction
- ▶▶ Les bureaux d'études techniques (BET) :
 - Fluide
 - Structure
 - HQE
 - ...

👉 Les bureaux de contrôle



= Cabinets spécialisés dans le contrôle technique des réglementations en vigueur

- ▶▶ Contrôle Technique
- ▶▶ Coordination SPS (Sécurité et Protection de la Santé)
- ▶▶ Coordination SSI (Systèmes de sécurité incendie)

👉 Les entreprises



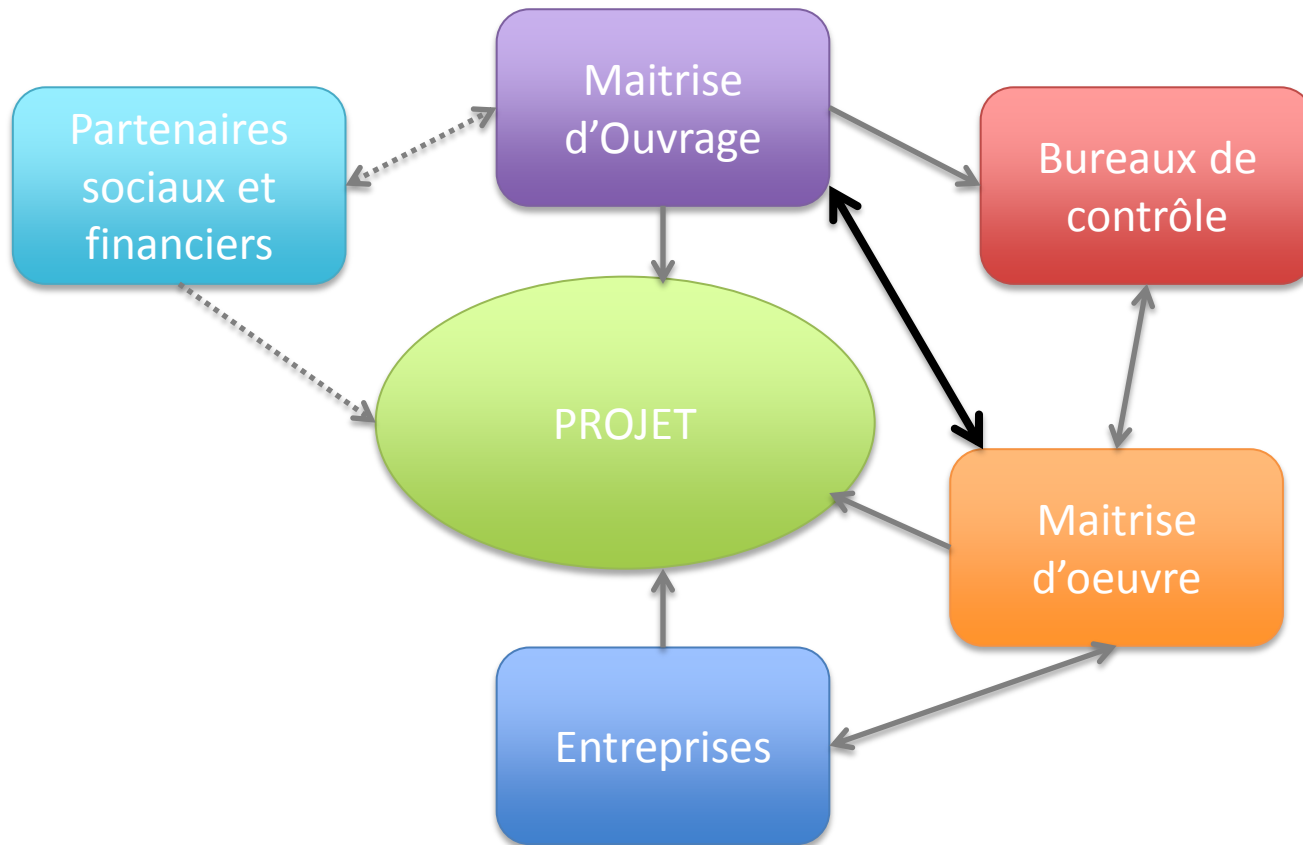
- ▶▶ Plusieurs entreprises séparées par corps de métier (Terrassement, Gros Œuvre, Etanchéité, Peinture, Electricité, Chauffage / Climatisation, Plomberie, Menuiserie,...)
- ▶▶ Ou Entreprise Générale qui gère tous les travaux (plus cher)

☞ La clé de la réussite : une bonne communication



- ▶▶ Relation contractuelle oui mais :
- ▶▶ Avant tout un projet humain
- ▶▶ Communication entre tous les acteurs
- ▶▶ Faire confiance en la maîtrise d'oeuvre
- ▶▶ Travail en amont avec les prescripteurs (Conseil Général, ARS, CARSAT,...) pour intégrer leurs préconisations dans la conception
- ▶▶ Travail en amont avec les partenaires financiers

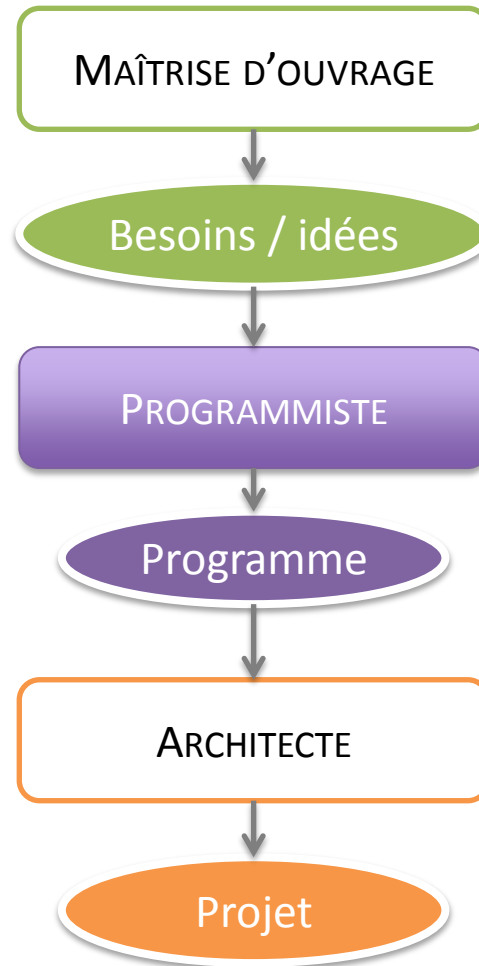
👉 Synthèse des acteurs



[2]

LES ETAPES DU PROJET :
De l'idée à au programme

☞ La programmation architecturale et urbaine : le chaînon essentiel

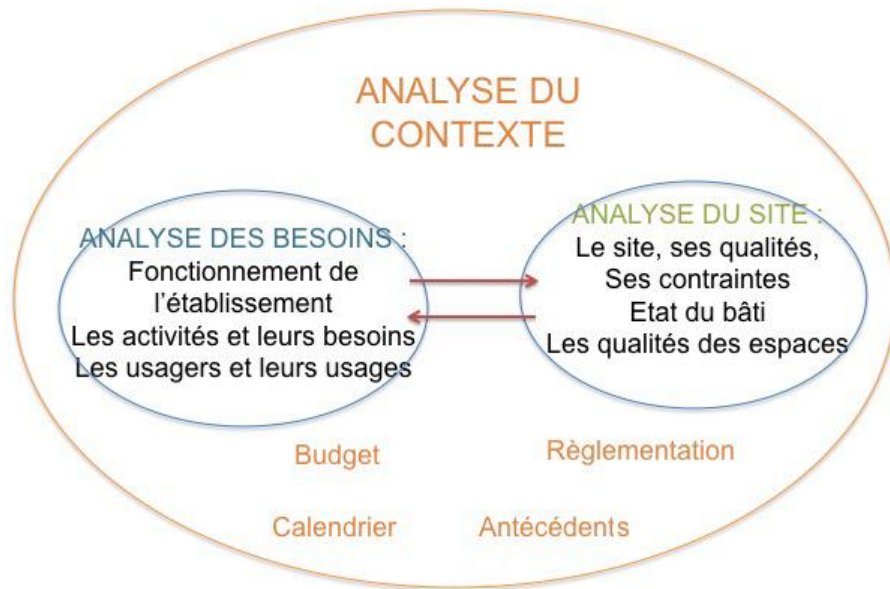


☞ Qu'est-ce qu'un programme ?



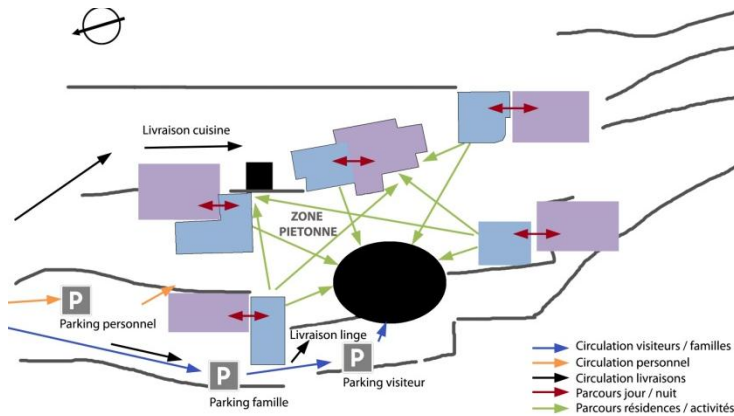
- ▶▶ Cahier des charges des besoins quantitatifs et qualitatifs
- ▶▶ Remise en cause / Interrogation des pratiques
- ▶▶ En collaboration avec les usagers
- ▶▶ Un programme pour un projet
- ▶▶ Dialogue entre le projet d'établissement et le projet architectural
- ▶▶ Diversification / Enrichissement programmatique
- ▶▶ Programme prospectif pour s'adapter aux besoins présents et futurs

☞ Les études pré-opérationnelles / étude de faisabilité



- ▶▶ Analyse du contexte et des besoins
- ▶▶ Etudes du projet, recherches
- ▶▶ Phase d'observation in situ
- ▶▶ Etudes de faisabilité financière et technique
- ▶▶ Estimation financière
- ▶▶ Calendrier prévisionnel
- ▶▶ Elaboration du pré-programme avec proposition de différents scénarii

👉 Les études opérationnelles : mise en place du programme



▶▶ Définition des grandes lignes du programme :

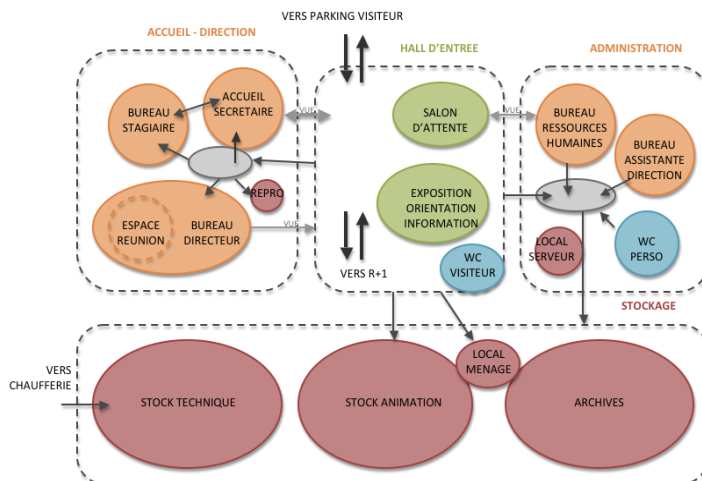
- parcours
- circuits techniques
- répartition du programme sur le site
- ...

▶▶ Définition des besoins quantitatifs et qualitatifs par espace

▶▶ Définition de l'enveloppe financière

▶▶ Phasage de l'opération

▶▶ Elaboration d'un programme architectural détaillé et définitif

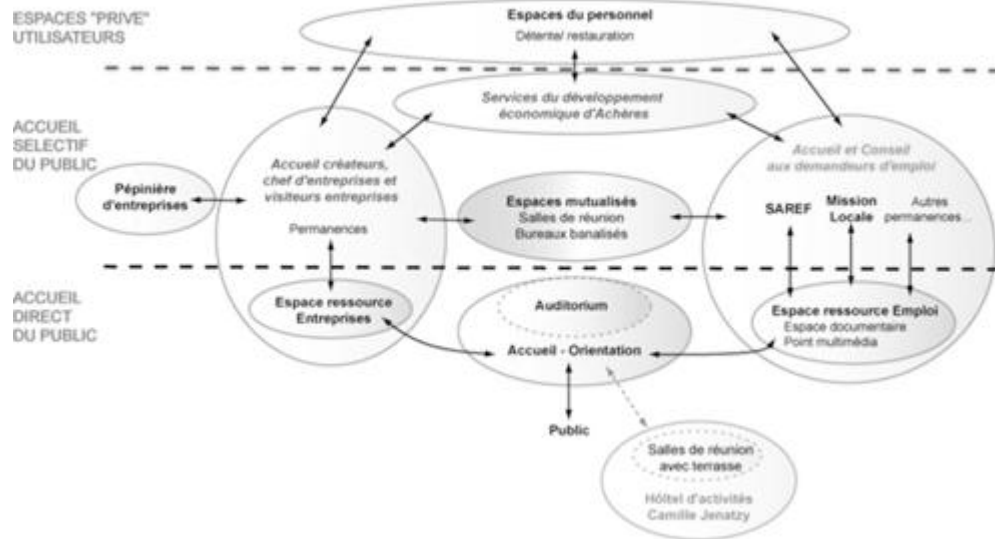


☞ La démarche de programmation : capitaliser le savoir du personnel



- ▶▶ Possible dans l'existant
- ▶▶ Comité de pilotage
- ▶▶ Groupes de travail sur types d'espaces
- ▶▶ Travail en partenariat avec l'architecte
- ▶▶ Mise en place d'un cahier des charges
- ▶▶ Garantie la satisfaction et l'appropriation des futurs usagers

☞ La démarche de programmation : intérêts



►► Réalisation par un prestataire **extérieur** ou éventuellement en interne pour de petites opérations

►► Dans tous les cas, nécessité d'avoir un **vrai professionnel** (programmiste, architecte, AMO)

►► **Faible coût** de cette étude par rapport au projet global (> 1% du montant HT des travaux)

►► Mais **économie importante** d'une réflexion en amont : une meilleure définition des besoins permet une **rationalisation des superficies et du fonctionnement**

[3]

LES ETAPES DU PROJET :

Du programme à la réception du
chantier

☞ Les différentes phases du projet architectural



- ▶▶ Programmation, études de besoins
- ▶▶ Etudes préalables
- ▶▶ (Concours / Appel d'offres)
- ▶▶ Conception du projet
- ▶▶ Instruction administrative
- ▶▶ Consultation des entreprises
- ▶▶ Chantier
- ▶▶ Réception du chantier

☞ Appropriation des locaux par les usagers



- ▶▶ Information du personnel pendant la phase conception
- ▶▶ Visite de chantier avec le personnel et les résidents (si existants)
- ▶▶ Participation à l'organisation de l'inauguration et à la visite des locaux

👉 Ouverture de la structure aux résidents



- ▶▶ Mise en place Equipement, Mobilier, décoration,...
- ▶▶ Inauguration
- ▶▶ Mise en place des nouvelles pratiques
- ▶▶ Appropriation possible des lieux par les usagers
- ▶▶ Puis faire vivre le projet dans le temps