



*Quels outils et quelles démarches pour construire un
projet immobilier :
le rôle de la maîtrise d'ouvrage*

*Eric Laubé directeur immobilier Apprentis d'Auteuil
Journées nationales FNOGEC du 26 et 27 mars 2011*



Quels outils et quelles démarches pour construire un projet immobilier

- présentation des étapes de préparation, d'élaboration et de mise en œuvre d'un projet immobilier :
- *Maitrise foncière*
- *Programme d'activités*
- *Financement*
- *Choix de la maitrise d'œuvre et études*
- *Maitrise cout, qualité, délais des travaux*
- *l'organisation particulière des Apprentis d'Auteuil*



Quels outils et quelles démarches pour construire un projet immobilier : **Les préalables**

- **La maîtrise foncière** (coût, constructibilités, choix de la tenure, statut d'occupation, ...)
- **Le programme d'activités** (activité actuelle, et future, travail en site occupé, flexibilité-évolutivité, besoins, programme fonctionnel, programme technique, calendrier, budget HT travaux hors aléas)
- **Le ou les Financements** (ponctuels, potentiels, redondants, conditionnels, limités dans la durée, règles propres d'avancement des projets, fonds propres, cofinancements, fiscalisation, ...)

Ces conditions de réalisation doivent être menées de front et prennent fréquemment plusieurs années. L'articulation des calendriers des différents partenaires est souvent une problématique très complexe voire un casse-tête.



Quels outils et quelles démarches pour construire un projet immobilier : *La représentation classique du projet*

- **Choix de la maîtrise d'œuvre et études** (dévolution MOE, modèles contrats, type de mission, nature de la MOE...)
- **Maitrise cout, qualité, délais des travaux** (responsabilités MO & MOE, outils financiers , analyse du risque et gestion du risque)
- *Les études coutent 5% de l'opération hors foncier, durent (compris instruction PC) environ 1 an*
- *Les travaux durent de 12 à 16 mois pour du R+1, R+2*



Quels outils et quelles démarches pour construire un projet immobilier : **Les solutions retenues par les Apprentis d'Auteuil**

- *(centralisation & délégations, subsidiarité, formalisation du binôme, ...)*
- Le projet est organisé autour de deux personnes travaillant en binôme et représentant respectivement le futur utilisateur et la direction immobilière.
- L'estimation TDC est réalisée à partir d'un tableau commun intégrant toutes les composantes du projet (du foncier à la TVA applicable)
- Une fiche de synthèse « vivante » est utilisée pour le Reporting et mise à jour régulièrement
- des délégations claires mais encadrées sont nécessaires
- Une mise à disposition d'outils documentaires très fournie (procédures, formulaires, base documentaire, partage de répertoire projet,...)



Quels outils et quelles démarches pour construire un projet immobilier : Les solutions retenues par les Apprentis d'Auteuil

- ***Les solutions retenues par les Apprentis d'Auteuil***
- Un plan triennal d'investissement est arbitré en central et recalé 4 fois par an pour prendre en compte la vie des projets (financement, évolution de l'activité, retards de conception et de travaux...)
- Un travail d'articulation entre l'activité et les parcs immobiliers permet d'identifier le potentiel des bâtiments
- Le travail en binôme mettant en relation une direction technique (limitée en moyens) et des utilisateurs très motivés permet d'optimiser la valeur ajoutée de chacun et d'envisager une véritable subsidiarité.



*Quels outils et quelles démarches pour construire un projet immobilier : **Une organisation optimale***

- ***Les solutions retenues doivent permettre :***
- L'organisation de l'institution maitre d'ouvrage
- La facilitation des communications, du contrôle de l'avancement et de l'identification des problèmes
- Une visibilité suffisante sur l'activité, le foncier et les financements avant de démarrer les investissements
- Une bonne maitrise des prestataires et des entrepreneurs



Quels outils et quelles démarches pour construire un projet immobilier : **Annexes**

- ***Prévisionnel des dépenses***
- ***Formule de synthèse***
- ***Le support de la réunion de lancement***
- ***Boîte à outils***
- ***Personnes référentes ou expertes (TVA, accessibilité, économie d'énergie, ...)***
- ...