



Sarthe Habitat



# **PHASES PRE-OPERATIONNELLES**

## **PREALABLES**

### **AU DEPOT DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

**CRH 10/9/09**



Sarthe Habitat



## Sommaire

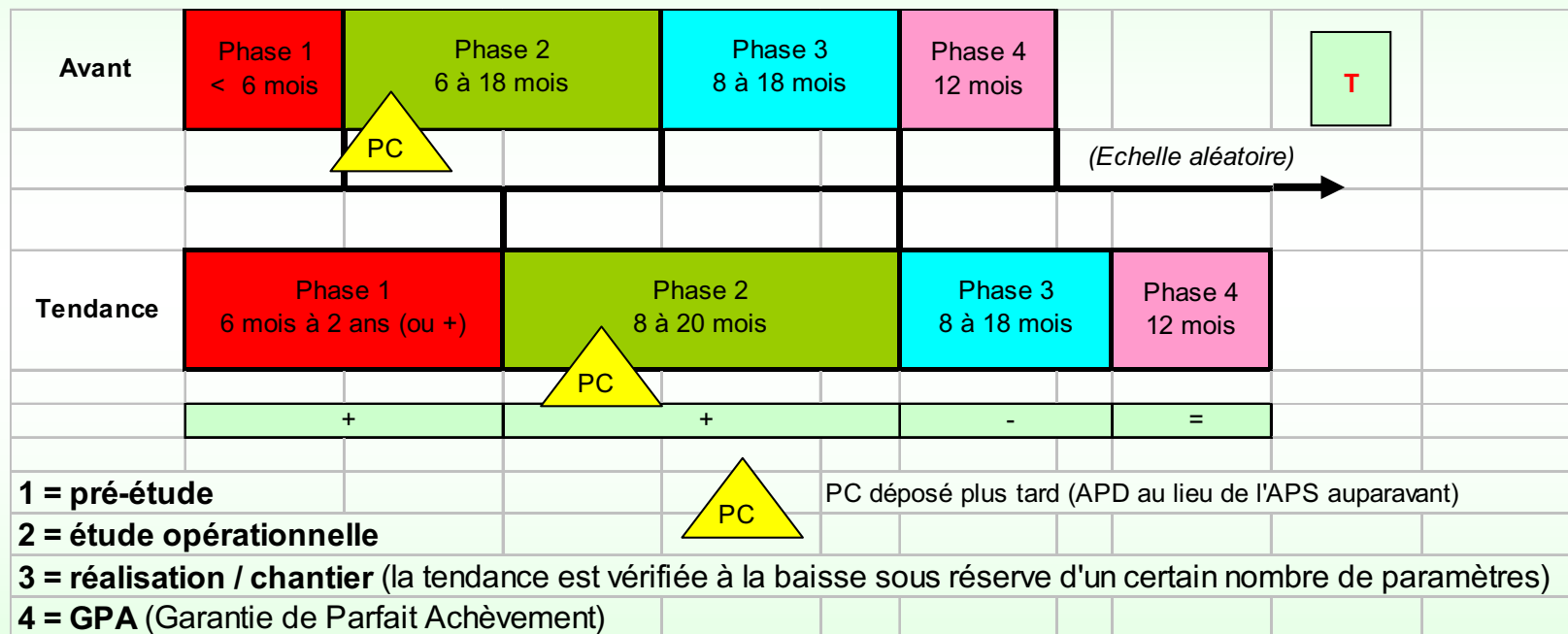
- 1 – Chronologie générale du montage d'opération
- 2 – Importance de la phase préliminaire
- 3 – Etude opérationnelle (pour partie : < avant dépôt PC)
- 4 – Tâches / Documents / Temps passé / Coûts
- 5 – Analyse et synthèse
- 6 – Débat et échange
- 7 – Bibliographie



Sarth Habitat



## 2 – Chronologie générale du montage d'opération →





Sarthe Habitat



### **3 – Importance de la phase préliminaire (pré-étude, études préalables & programmation, ...)**

- a) Réflexions préliminaires à conduire
- b) Recherche de localisation du terrain
- c) Marché de définition
- d) Libération de l'emprise foncière
- e) Enveloppe financière
- f) Faisabilité de l'opération
- g) Maîtrise de l'emprise foncière



Sarthe Habitat



## 4 – Etude opérationnelle

- Commence après la validation de l'étude de faisabilité par l'instance mandatée du maître d'ouvrage = quitus de cette « phase préliminaire »



Sarthe Habitat



## 4 – Etude opérationnelle

- **Esquisse**  
peut être déjà obtenue si recours à concours sur esquisse
- **APS** (Avant-Projet Sommaire)  
peut être déjà obtenu si recours à concours sur APS
- **APD** (Avant-Projet Définitif)  
Dépôt de PC le plus pertinent à ce stade d'avancement



Sarthe Habitat



## 5 - Tâches / Documents / Temps passé / Coûts

- Tâches et documents internes et externes innombrables
  - Coûts externes faibles:
    - . 1 à 2% du PRP total pour la pré étude
    - . 2 à 3% du PRP total pour l'étude opérationnelle < dépôt PC
- (éq. 25% mission complète de l'architecte / loi MOP)



Sarthe Habitat



## 5 - Tâches / Documents / Temps passé / Coûts

- Temps passé: la durée consacrée par le(s) collaborateur(s) du Maître d'Ouvrage, peut être de l'ordre de 1 à 2 ans (pré étude)
- Coûts internes importants en temps passé < dépôt PC:
  - . Éq. 150 heures pour un projet de petite taille et à environnement complexe moyen (10 logts en centre bourg par ex) soit jusqu'à 20% du temps de la conduite d'opération totale
  - . Valorisation: 1 à 1,2 % du PRP total pour l'étude opérationnelle < dépôt PC

*(par comparaison: taux de conduite d'opération interne  
« réglementaire »: 1,3%)*





Sarthe Habitat



## 6 – Analyse et synthèse

### Quelques préceptes :

- Définition précise de la commande dès l'origine\* à faire partager aux parties prenantes du projet : élus, aménageurs, partenaires, gestionnaires, ...
- Importance à porter à l'ensemble des investigations à conduire dès l'amont, même si celles-ci sont fastidieuses (parfois)\*\*

\* « *Un plan d'architecte est une conséquence, jamais une cause* », « *une certitude ne vaut que si elle est vérifiée sérieusement* »

\*\* *il s'agit ici de rigueur et non de sur-qualité*



Sarthe Habitat



## 6 – Analyse et synthèse

- Crédibilité des données rendues (coûts et délais notamment)\*\*\*
- Capacité à renoncer au vu d'éléments et de faisabilité argumentés
- Capacité à nouer de nouvelles collaborations avec les Collectivités Locales (élus et services) pour rassembler des facteurs clé de réussite visant à l'évolution harmonieuse de l'urbanisme local (PLH, PLU) au service de la Collectivité Publique : habitants, activités, commerces, transports,...

*\*\*\* langage de la vérité (planning par ex: données ni trop optimistes, ni trop pessimistes)*



Sarthe Habitat



## 6 – Analyse et synthèse

- Capacité à renouveler la posture « maître d'ouvrage » vis-à-vis de ses concours, architectes notamment, dans le sens de la création permanente
- ...



Sarthe Habitat



## Bibliographie

- Editions Le Moniteur du BTP
  - 160 séquences pour mener une opération de construction (H.DEBAVEYE / P.HAXAIRE)
  - 130 fiches d'aide à la décision/prévenir les risques d'une opération de construction (M.RABTEL / P.ESTINGOY)
- Cahiers du PUCA
  - l'élaboration du programme et l'organisation du projet (J. BOBROFF) cahier thématique / chantier 2000
- Collection USH / Les Cahiers
  - L'accès au foncier : comprendre, proposer, agir /n° 105



Sarthe Habitat



... PLACE AU DEBAT



ET MERCI DE VOTRE ATTENTION