

Le conseil : maîtriser son projet immobilier

Comment concrétiser ses objectifs ?

La maîtrise d'un projet immobilier suppose d'accorder une place importante au conseil. Délégation de maîtrise d'ouvrage, expertise, diagnostics..., quel que soit le degré d'avancement du projet, l'expérience d'un architecte est essentielle.

A toutes les étapes de votre projet, vous pouvez ressentir le besoin d'une aide, d'un conseil, d'une assistance, pour vous permettre d'atteindre vos objectifs plus vite, plus sûrement avec moins d'effort.

Qu'il s'agisse d'un problème ponctuel ou de la gestion globale d'une opération, G2A est réellement à l'écoute de vos objectifs et vous apporte sa grande expérience des différentes phases de l'acte de construire.

Un partenaire pour gérer son patrimoine en toute confiance

La Fondation de France désirait gagner du temps et trouver un partenaire compétent. Ayant la gestion de cinq cents immeubles, elle voulait des diagnostics sur l'état de certains d'entre eux. Pour analyser les besoins d'entretien, les risques de dégradation, ou pour programmer les rénovations, elle avait besoin de l'avis d'un spécialiste. La mission ponctuelle d'un architecte était pour elle un facteur d'économie et une garantie de qualité. En fait, c'est un contrat de confiance qu'a ainsi signé la Fondation de France avec G2A Architectes.





◀ Siège social MSF - L'enveloppe extérieure du bâtiment, à l'image d'un navire, rappelle la mobilité des équipes de médecins.



▼ L'atrium sur plusieurs niveaux draine les circulations verticales et favorise la communication interne : l'esprit d'équipe est un des piliers de l'organisation de MSF.



►► Une intervention utile à tout moment

Pour un maître d'ouvrage, l'expérience de son architecte est une garantie de qualité. G2A a une connaissance suffisante pour couvrir la totalité des étapes de la construction, de l'élaboration du programme à la mise en œuvre du projet. Il peut aussi intervenir pendant la construction pour gérer l'intervention des différents partenaires : veiller à la qualité de leur travail et à la manière dont ils remplissent les objectifs du client. Il aide ensuite celui-ci à réceptionner le projet achevé et à mettre en place les outils de gestion et de fonctionnement (plans de synthèse, notices d'entretien, garanties, etc.). Le responsable de patrimoine peut enfin s'appuyer sur les conseils de G2A à travers des missions ponctuelles pour optimiser ses travaux d'entretien.

Les exemples sont nombreux où le maître d'ouvrage a ainsi pu maîtriser son projet immobilier.

Conforme aux souhaits du maître d'ouvrage

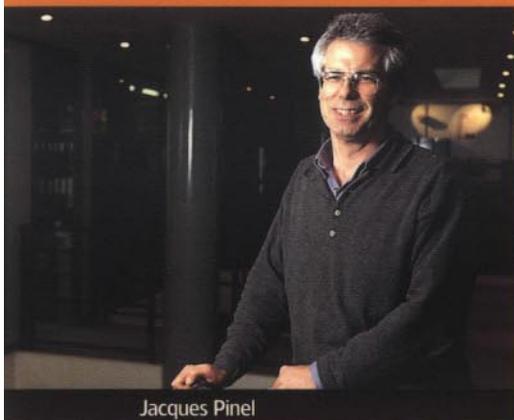
La SCIC, structure immobilière de la Caisse des dépôts et consignations, a besoin des conseils d'un architecte

afin de vérifier la correspondance des projets par rapport à ses orientations. Pour cela, ses projets immobiliers étant souvent en relation avec diverses sociétés HLM, il lui fallait un partenaire aux compétences appropriées. G2A détient justement une réelle expérience dans le logement social, tant sur le plan de la conception que de la qualité de mise en œuvre et de la prise en compte de l'environnement.

■ Un médiateur éclairé pour des projets maîtrisés.

En jouant le rôle de médiateur dans les réunions tripartites (avec le maître d'ouvrage et l'architecte d'un projet), G2A demande à ses interlocuteurs des précisions et soulève des objections vis-à-vis du projet tout en

Ils ont dit....



Jacques Pinel



Jacques Pinel,
directeur de la logistique

pour la construction du
siège de Médecins sans frontières :

« Suite au concours d'architectes, G2A nous a aidé à sélectionner les équipes et surtout, a servi de contrepoids face aux lauréats. Il nous a apporté toute la connaissance et l'expérience du bâtiment qui nous faisait totalement défaut. C'était bien nécessaire pour construire un immeuble de 2 400 m² sur six niveaux. »



Colette Braun, de la Direction
Qualité Architecture (DQAM) du
groupe SCIC :

« En provoquant un débat sur les projets afin de vérifier leur conformité à nos attentes, notre architecte-conseil désamorce d'éventuelles tensions, désengage des incohérences et des impasses, ou conforte des orientations. Il sait à la fois exprimer et écouter les attentes du maître d'ouvrage et discerner si les propositions architecturales y répondent correctement. »



Pierre Pérès, de la Fondation
de France, pour la gestion de
ses cinq cents immeubles :

« Nous voulions des diagnostics rapides qui anticipent les risques et évitent que la gestion d'un parc immobilier ne soit pénalisante. Nous avons aussi besoin de connaître le coût d'aménagement d'un immeuble avant de le mettre en vente. L'expérience de G2A a été pour nous d'un grand secours, qu'il s'agisse de l'estimation d'un bien, de l'analyse des devis comme du suivi des travaux. »

Marie-Madeleine Descombes, directrice
de l'école Sainte-Elisabeth (Paris 15^e),
pour la construction d'un nouveau bâti-
ment scolaire :

« Les travaux se sont bien déroulés grâce à l'autorité de G2A Architectes sur le chantier. Il sait obtenir ce qu'il veut, avec un grand calme. Il a su veiller à ce que le travail des ouvriers ne perturbe pas la vie de l'établissement. G2A a été attentif à un ensemble de points particuliers importants pour la qualité de notre vie quotidienne, comme la couleur des murs et la qualité acoustique de la chapelle. »



Marie-Madeleine Descombes

- maintenant le dialogue. Il apporte son éclairage et ses suggestions pour rapprocher les propositions architecturales des souhaits du maître d'ouvrage. A terme, en demeurant attentif à la pérennité du logement et à ses qualités environnementales, G2A répond aux directives générales du groupe SCIC et conforte ainsi le climat de confiance.

Refléter l'activité de l'entreprise

L'image de l'entreprise est aussi l'objet d'une réflexion que les intéressés peuvent difficilement mener seuls. Pour la construction du siège de Médecins sans frontières (MSF), G2A est intervenu dès le démarrage du projet : il a aidé l'association à sélectionner le lauréat parmi les architectes participant au concours. MSF voulait une architecture qui reflète son activité et son éthique. Plus précisément, elle désirait un bâtiment à l'image de la gestion des équipes de médecins travaillant sur le terrain : ceux-ci mènent leur action avec le souci d'une relation de transparence et un minimum de hiérarchie. Associé au maître d'ouvrage, G2A a opté pour

un grand hall, une sorte d'atrium sur plusieurs niveaux, qui favorise les échanges entre tous les membres du personnel. C'est une manière de les faire participer à l'esprit de solidarité qui anime cette organisation humanitaire.

Assister la maîtrise d'ouvrage

Pour un architecte, recevoir de son client la délégation de la maîtrise d'ouvrage manifeste bien la relation de confiance qui s'est établie. Une institution scolaire parisienne, Sainte-Elisabeth, devait s'agrandir. La direction n'avait ni le temps ni les compétences pour élaborer seule le projet et suivre les travaux. Elle a demandé à G2A de l'assister dans son rôle de maître d'ouvrage.

■ Aider à l'élaboration d'un programme précis.

L'architecte-conseil a d'abord aidé la direction de l'école à exposer clairement ses besoins, à partir desquels il a rédigé le programme. Il a fait évoluer en conséquence les propositions de l'architecte-concepteur qui avait été sélectionné par l'institution scolaire. Ainsi, le programme



▲► Ecole Sainte-Elisabeth - Afin que le lieu soit fidèle aux attentes de son destinataire et livré en temps et en heure, G2A s'est assuré que l'architecte-concepteur avait étudié l'aménagement de la chapelle avant d'en avoir validé les plans de gros œuvre. C'est bien le rôle du maître d'ouvrage délégué !



►►► définitif a été le suivant : un bâtiment de quatre niveaux avec sept salles de classe dont deux avec paillasses (pour les sciences physiques), une chapelle en sous-sol et une terrasse au sommet du bâtiment en prévision de niveaux supplémentaires.

■ Contrôler l'équipe de réalisation.

G2A a contrôlé le travail de l'équipe mise en place pour ce projet (bureaux d'études techniques, de contrôle, architecte, entrepreneur, etc.), de la première esquisse au procès-verbal de réception du bâtiment. L'expérience de terrain acquise par G2A pour d'autres opérations (direction de chantier, marchés d'entreprise, réglementation) lui a permis d'exiger de ses différents partenaires une prestation de qualité, et d'assurer au maître d'ouvrage une construction fiable dans un environnement administratif clair.

Satisfaite d'avoir un projet conforme à son programme et à son budget, la direction a réalisé combien l'assistance de G2A à la maîtrise d'ouvrage a été rentable et pertinente.

De l'achat aux diagnostics annuels

■ Un conseil efficace s'inscrit dans la durée.

Pour Médecins sans frontières, G2A Architectes a participé à la démarche d'acquisition d'une usine à Mérignac pour implanter un centre de logistique. MSF voulait un espace avec des possibilités d'extension, où les véhicules lourds puissent facilement manœuvrer.

■ Une stratégie d'implantation.

En rapprochant les caractéristiques du foncier, de l'usage que voulait en faire MSF, le conseil de G2A a permis de sélectionner les parcelles de terrain les plus ajustées au projet et d'optimiser l'espace.

■ Une bonne connaissance du bâti.

Après avoir suivi la reconversion de l'ancienne usine, G2A poursuit sa mission afin d'améliorer le fonctionnement du site et son développement. Il opère aussi un diagnostic annuel pour faciliter sa gestion à long terme. Il rédige régulièrement un rapport d'entretien qui fait l'inventaire de l'état des bâtiments, présente des propositions pour résoudre les problèmes rencontrés, en précisant leur coût et leur urgence. Ce "carnet de bord"



▲ La structure du bâtiment neuf est conçue de manière à supporter une surélévation à moyen terme. Cela permet à l'école Sainte-Elisabeth d'étaler ses investissements sans pénaliser le coût d'une opération ultérieure.



◀ Ecole Sainte-Elisabeth - Grâce à son expérience d'architecte, G2A aide le maître d'ouvrage à définir son programme. Ainsi le maître d'œuvre, confronté à un cahier des charges précis, définit au mieux les prestations à réaliser. Cette rigueur participe à la maîtrise des coûts.

▶▶▶ permet au client de prévoir l'évolution de son site et d'avoir une vision globale des travaux à venir et des budgets correspondants.

Des arguments pour convaincre

Pour permettre la réalisation d'un projet, il ne suffit pas de collaborer en toute confiance avec son client, mais il faut aussi aider le maître d'ouvrage à gagner celle de ses partenaires.

Pour l'installation de son nouveau siège, la Fondation de France a demandé l'assistance de G2A.

■ Analyse fonctionnelle.

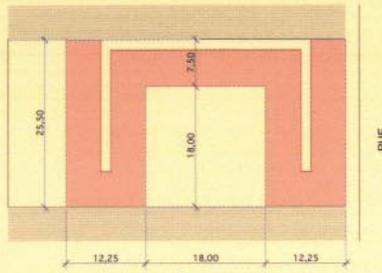
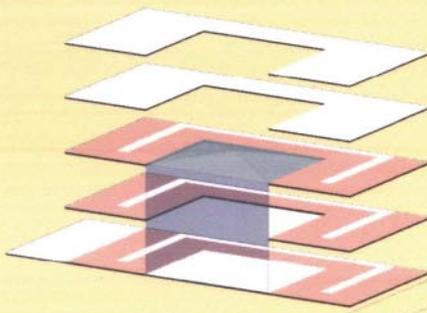
L'architecte a analysé le fonctionnement du siège en établissant un "zoning" et a proposé un programme permettant une meilleure communication interne, selon les souhaits de la direction.

■ Plusieurs propositions.

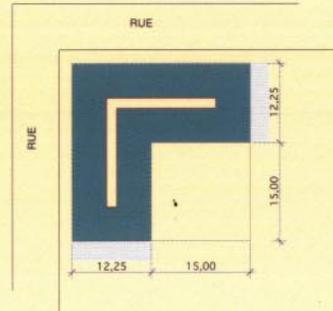
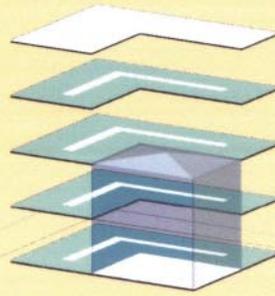
L'architecte a aussi établi différents scénarios d'implantation des bâtiments en correspondance avec le programme, pour asseoir la décision du maître d'ouvrage.



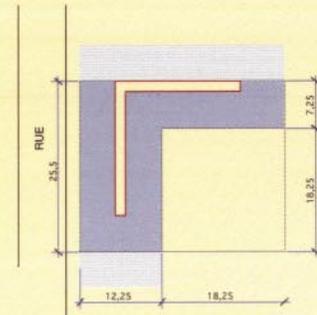
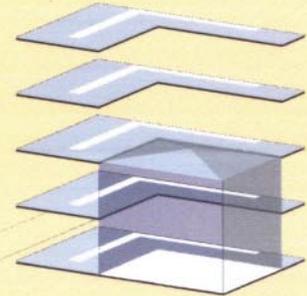
Scénarios d'implantation du siège de la Fondation de France



▲ Scénario n° 1 : 3 niveaux de 700 m², 2 cours arrière, une façade rue réduite.

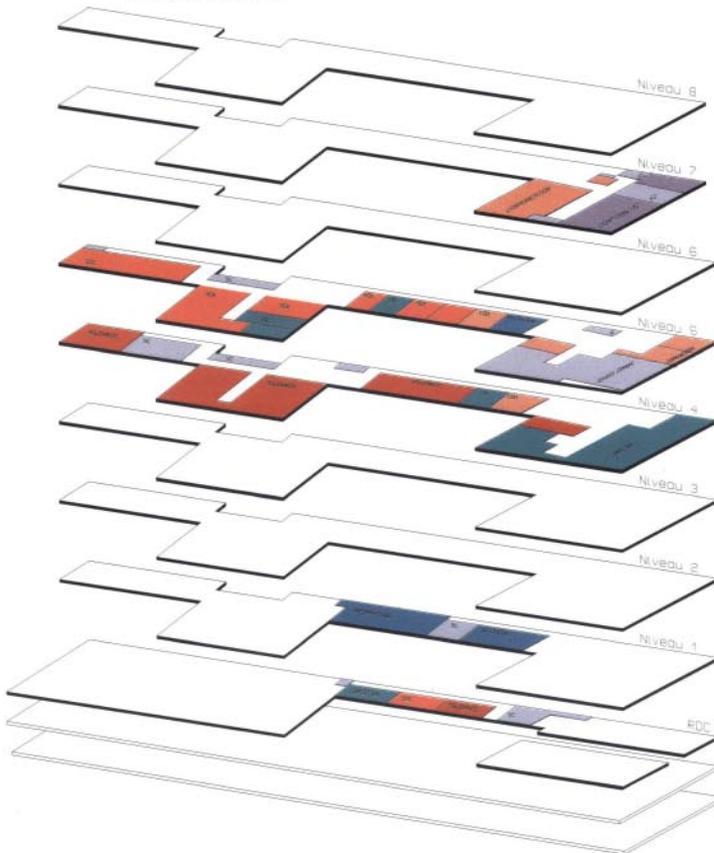


▲ Scénario n° 2 : 4 niveaux de 500 m² dans un immeuble d'angle.



▲ Scénario n° 3 : 5 niveaux de 400 m² dans un immeuble en "L", une façade rue réduite.

▼ Visualisation du fonctionnement du siège de la Fondation de France - Un outil d'aide à la décision accessible à tous.



Les bases de la réalisation.

Il a enfin aidé à définir le budget, un planning et un calendrier de mise en place de ce projet, avec une attention particulière aux possibilités d'implication du personnel (réunions d'information, échanges, etc.) qui, selon l'expérience de G2A, contribuent à la réussite du projet. Cette opération d'assistance à la décision de la direction a été finalisée par un document de synthèse, court et facile d'accès, permettant au directeur de la Fondation d'argumenter pour obtenir l'adhésion du conseil d'administration.

L'expérience du terrain, les compétences techniques et le savoir-faire de G2A sont des atouts très appréciables, mais conseiller un maître d'ouvrage dans son projet, c'est d'abord savoir l'écouter. C'est la principale qualité de l'architecte-conseil qui propose sans rien imposer, se faisant l'interprète des désirs de son client. ■

Maître d'ouvrage	Etablissement Sainte-Elisabeth
Site	École maternelle & primaire - collège - lycée
Localisation	112, rue de Lourmel, 75015 Paris
Superficie	5 645 m ²
Mission	AMO - Assistance à maîtrise d'ouvrage
Travaux	Construction d'un nouveau bâtiment
Superficie construite	840 m ²
Coût des travaux TTC	9,5 MF

Maître d'ouvrage	MSF - Médecins sans frontières
Site	Siège social
Localisation	6-8, rue Saint-Sabin, 75015 Paris
Superficie	4 000 m ²
Mission	AMO - Assistance à maîtrise d'ouvrage
Travaux	Construction du siège social
Superficie construite	4 000 m ²
Coût des travaux TTC	21,6 MF



G2A conception
RCS Paris B V 379 132 889

G2A réalisation
RCS Paris B 413 702 499

Tél. : 01 45 45 77 77 - Télécopie : 01 45 45 92 92
7, rue Alfred Durand-Claye - 75014 Paris