



## Immobilier d'entreprise

### *Une trame pour l'élaboration de votre programme immobilier...*

Bien que non obligatoire pour un maître d'ouvrage privé, l'élaboration d'un programme ou « cahier des charges » est recommandée.

Cette démarche programmatique revêt deux intérêts majeurs :

- ▶ Elle constitue un guide de réflexion et permet d'éviter certaines omissions ou imprécisions qui peuvent être préjudiciables pour la suite du projet (dépassements budgétaires lors de la réalisation des travaux, augmentation des délais d'études due, en raison de l'imprécision de la commande, à des modifications du projet en cours de l'élaboration de l'étude par le concepteur...), il s'agit de se poser les « bonnes questions au bon moment ».
- ▶ Elle constitue la base de la consultation et de la contractualisation avec l'architecte ou le maître d'œuvre et fait force de contrat entre les parties.

### *Un programme comporte quatre catégories d'éléments :*

- 1 - Besoins à satisfaire
- 2 - Objectifs poursuivis
- 3 - Contraintes
- 4 - Exigences



## 1 - DEFINIR VOS BESOINS

La destination générale de l'ouvrage doit être clairement définie dans un premier temps. Les vocations affectées aux différents locaux et aux espaces extérieurs seront ensuite détaillées (exemple : atelier / stock / locaux techniques / espaces sociaux / locaux administratifs / parking personnel / parking visiteurs / aire de manœuvre PL / circulation VL).

Les caractéristiques quantitatives et qualitatives de chaque local seront listées... Pour chaque local identifié, il conviendra de définir :

- La surface utile ainsi que l'effectif salarié présent dans le local.
- Les contraintes structurelles liées à l'exploitation telles que la hauteur sous nœud de portique, les charges sur dallage, la réalisation de fosses pour des presses, un dimensionnement de charpente apte à soutenir un pont roulant...
- Les équipements spécifiques liés au cycle d'exploitation tels que l'adjonction d'un réseau air comprimé ou de refroidissement, d'un système de réseau incendie armé, de pont roulants, quais, niveleurs et SAS ainsi que d'une climatisation du local informatique par exemple..., vos besoins en puissance électrique...
- La dimension des portes, leur nombre, la répartition des fenêtres ou lanterneaux, le type de vitrages, la nécessité de positionner des volets roulants, des brises soleil...
- La température à atteindre dans le local, le choix ou non d'une climatisation ou d'un système de rafraîchissement d'air.
- La nature des revêtements de sols, de murs, de plafonds souhaités.
- Vos besoins en matière de réseau téléphonique ou informatique.
- Et concernant les espaces extérieurs, le nombre de places de stationnement, les aires de manoeuvre ou de stockage, l'installation d'une clôture et d'un portail, l'aménagement d'espaces verts...

Cette liste n'est pas limitative et pourra être enrichie par des demandes spécifiques liées à un process complexe, à une exigence de confort particulière ou encore par le désir d'intégrer une démarche environnementale dans le cadre de votre projet.

L'organisation interne du bâtiment ainsi que le fonctionnement des espaces extérieurs seront définis afin d'orienter l'architecte dans sa conception de l'ouvrage....

- L'organisation des différents locaux au sein du bâtiment est fonction de l'implantation des machines, de la gestion des flux internes, des proximités à respecter...
- De ce schéma organisationnel interne et des interfaces avec le bâtiment (portes sectionnelles, quai, niveleurs...) découlent, la plupart du temps, les flux externes (circulations PL, VL, approvisionnements, expéditions...).
- Un schéma de principe peut être produit à l'appui de cette analyse, proposant une traduction spatiale et dynamique de vos besoins.

**Attention**, il ne s'agit pas à ce stade d'élaborer un plan de votre bâtiment mais seulement d'explicitier par un schéma succinct la position des différents locaux, les liaisons nécessaires entre eux ainsi que l'organisation des flux. L'architecte aura ainsi une vision claire de vos besoins et pourra vous proposer un parti architectural conforme à vos attentes.

## 2 - LISTER VOS OBJECTIFS

Il convient de lister précisément ce que vous attendez de l'élaboration de ce projet, par exemple :

- Déterminer vos objectifs en matière d'amélioration des flux, d'optimisation des conditions de stockage, d'amélioration des conditions de travail par exemple... afin de cibler précisément vos attentes au niveau de la fonctionnalité du bâtiment et du gain de productivité en découlant.
- Préciser si votre entreprise souhaite mettre en avant son image et que le bâtiment devra être une véritable vitrine pour votre activité (soin particulier porté aux façades, aménagements extérieurs et enseignes ; orientation du bâtiment ; conception intégrant des données environnementales...).
- Demander à l'architecte de tenir compte des coûts d'utilisation lors de la conception du projet de construction (ex. par une amélioration de l'isolation ; par le choix des énergies et équipements ; par une conception architecturale et l'emploi de matériaux et produits mis en œuvre afin de minimiser les coûts de maintenance...).

## 3 - EXPOSER LES CONTRAINTES

Dans le cadre d'une opération de construction, et notamment d'un bâtiment industriel, les contraintes réglementaires sont nombreuses quelles soient urbanistiques, environnementales, architecturales ou techniques.

- Vos contraintes techniques ont été exposées dans le cadre de la définition de vos besoins, à vous d'exiger que le maître d'œuvre en tienne compte lors de l'élaboration de son projet. Cependant, décrivez très précisément votre activité et le process, afin que l'architecte puisse vous informer des dispositions réglementaires spécifiques applicables vis-à-vis du code de travail, de la défense incendie du site...
- Communiquez toutes les informations dont vous disposez concernant la présence de servitudes passives ou actives sur le terrain (ces renseignements figurent dans l'acte de vente), joignez au programme les prescriptions imposées par le Plan Local d'Urbanisme ou le règlement de lotissement le cas échéant (informations disponibles auprès de la Mairie)...
- Demandez à l'architecte de vérifier si votre opération de construction s'inscrit dans le contexte réglementaire lié à la loi sur l'eau, à l'archéologie préventive...
- Renseignez dans le programme la situation de votre exploitation au regard des installations classées pour la protection de l'environnement et transmettez, le cas échéant, les prescriptions des services de la DRIRE...

## 4 - EXPRIMER VOS EXIGENCES

Outre vos exigences d'ordre techniques et architecturales, il convient de préciser :

- Indiquez clairement les délais dans lesquels vous souhaitez que le bâtiment soit livré.
- Définissez clairement quel sera le contenu et l'étendue de la mission de l'architecte (conception, assistance lors de la passation des marchés de travaux, élaboration des plans d'exécution ou visa de ces derniers, suivi d'exécution des travaux, ordonnancement, coordination et pilotage du chantier, assistance lors des opérations de réception des travaux...).
- Informez l'architecte de l'enveloppe financière disponible pour l'opération.