

Les attentes du Maître d'ouvrage dans la maîtrise du risque géotechnique

CFMS 23 mai 2012

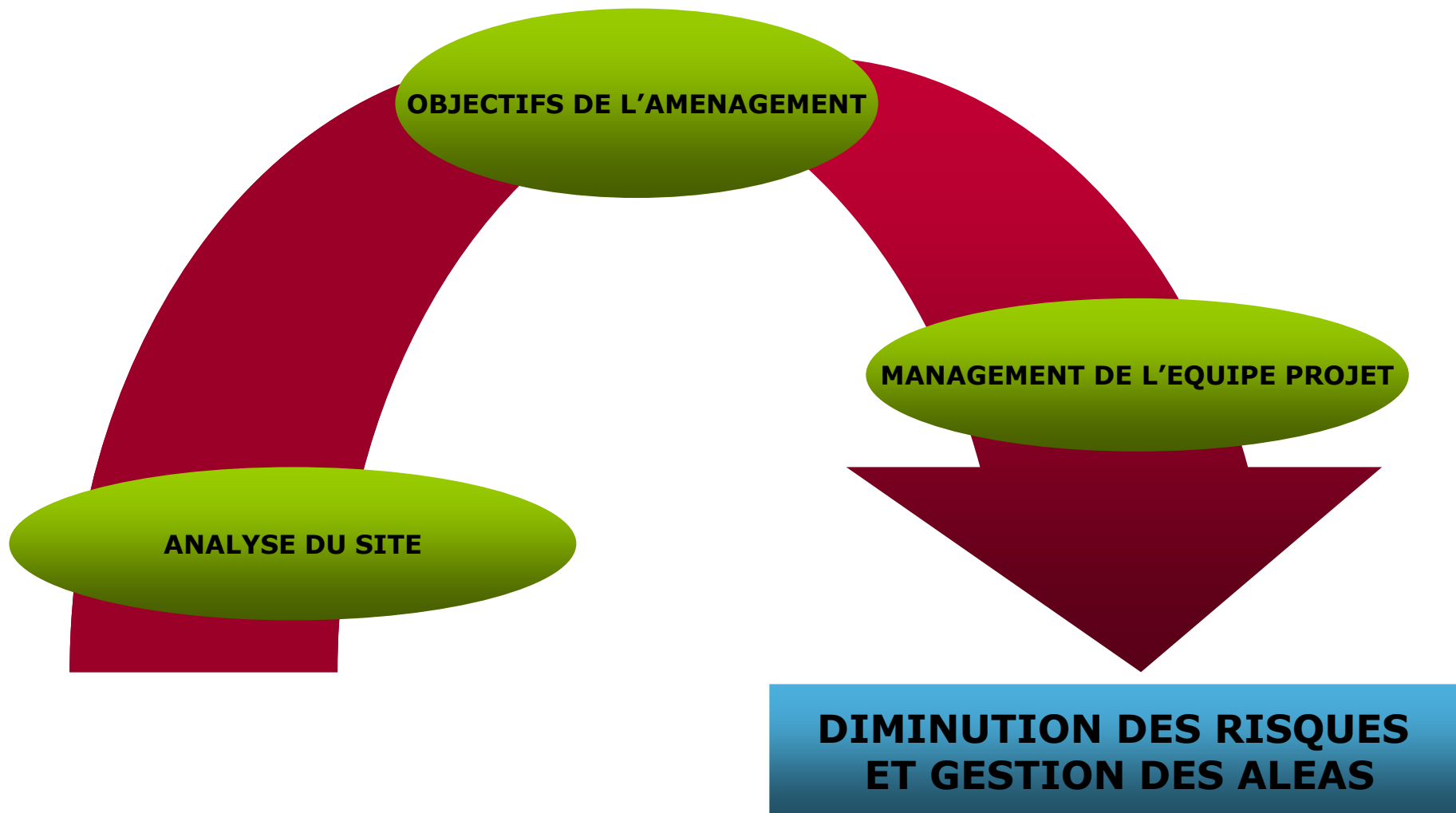


bouwfonds marignan
immobilier

Marc GILLI MRICS
Directeur Pôle Habitat

Ingénieur ETP/ ESSEC MG

1. Des Enjeux Globaux



2 Les objectifs de la maîtrise d'ouvrage

- Réaliser une Opération immobilière, c'est un objectif:
 - Réalisation d'une opération immobilière, qui soit en adéquation avec:
 - Les attentes du Client
 - Les contraintes d'urbanisme



2 Les objectifs de la maîtrise d'ouvrage

- Dans le cadre des contraintes d'un Site
- Sous les restrictions classiques du management de projet:
 - Maîtrise de la qualité
 - Maîtrise des délais
 - Maîtrise des coûts

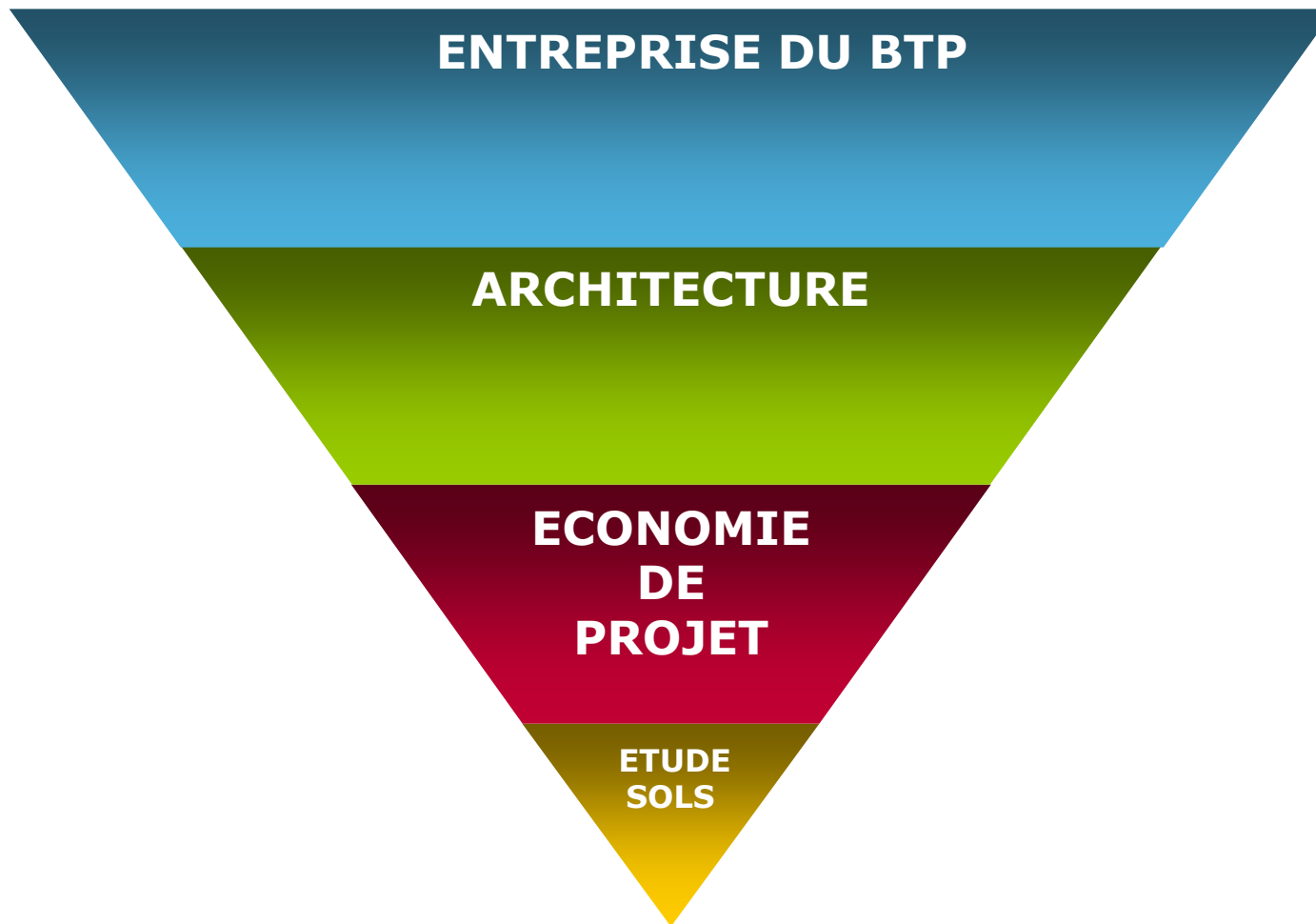


2 Les objectifs de la maîtrise d'ouvrage

- Encore faut-il investir dans les études indispensables...
- En temps opportun
- Mais le Maître d'Ouvrage dispose-t-il toujours du temps suffisant, de la connaissance technique requise, de la volonté nécessaire et du financement?

2 Les objectifs de la maîtrise d'ouvrage

Sinon...Une Tour de Babel ?



3 Point de vue de la promotion immobilière privée

- ❑ La Promotion Immobilière est une activité économique dont les acteurs sont tournés vers l'Acte de construire
- ❑ Cette Activité économique se veut industrielle mais la difficulté réside dans ce que chaque opération est un **PROTOTYPE** sur un **SITE** par nature inconnu et complexe

3 Point de vue de la promotion immobilière privée

- ❑ La Maîtrise d'ouvrage privée se doit d'être exemplaire dans la conduite de ses projets. Elle doit prendre la mesure des enjeux et des difficultés en créant en amont une véritable équipe d'Ingénierie
- ❑ De son côté, l'Ingénierie Géotechnique se doit de comprendre les problématiques du Maître d'ouvrage pour les intégrer et lui proposer des solutions

3 Point de vue de la promotion immobilière privée

- Une évolution des normes et réglementations, comme la NF 94500, n'est jamais une fin en soi s'il n'y a pas de la part des acteurs des efforts de communication:
 - Le Maître d'ouvrage doit en finir avec l'image d'Epinal d'un bon sol intrinsèque et comprendre qu'un sol n'est ni bon ni mauvais géotechniquement, il dépend de l'interaction avec le bâtiment réalisé
 - De son côté, l'ingénierie géotechnique doit faire preuve de pédagogie et savoir conclure...et communiquer avec l'ensemble des intervenants.

3 Point de vue de la promotion immobilière privée

- Il n'y a pas d'Opération immobilière sans Maîtrise foncière
- Dans la plupart des cas, les conditions géotechniques et environnementales d'un site sont des conditions suspensives, des promesses avant acquisition
 - Ces conditions suspensives de sols sont l'occasion pour l'ensemble des intervenants de se poser les bonnes questions....
 - A ce stade, le Maître d'Ouvrage privé, au regard d'une rentabilité recherchée, engage un budget à risque

3 Point de vue de la promotion immobilière privée

- La Pire des choses pour un Promoteur:
 - Avoir lancé commercialement une opération (contrat de réservation)
 - Ne pas Maîtriser le Prix de revient d'une Opération

- Il est donc indispensable de gagner du temps sur le temps, en investissant dès l'amont « la Matière Grise Indispensable »

4. Origine des Dysfonctionnements

- Le Maître d'ouvrage n'est pas un spécialiste mais un généraliste, qui doit comprendre les métiers de l'ingénierie
- D'un autre côté, les BET connaissent souvent mal les process décisionnels et la gestion des risques chez un promoteur
- Nécessité d'en finir avec l'image d'Epinal du promoteur vu comme un simple « Cost Killer »
- Encore un Syndrome Babel...

4. Origine des Dysfonctionnements

- Le Maître d'ouvrage ne peut cumuler dans son activité de promotion les aléas
 - Commerciaux
 - Avec les Aléas techniques
- Dans son devoir de conseil, l'Ingénierie Géotechnique doit donc être force de proposition pour la Maîtrise des risques
- La Maîtrise des risques nécessite des études appropriées et spécifiques au Site et à L'ouvrage, en phase avec le planning de conception
- De son côté, l'ingénierie Géotechnique doit savoir proposer et s'engager sur des solutions sans utiliser la notion d'Aléas de façon récurrente.



4. Origine des Dysfonctionnements

- Une impression latente chez les Maîtres d'ouvrage que les Entreprises sont plus fortes dans leurs forces de proposition que les équipes de conception

4. Origine des Dysfonctionnements

- La difficulté pour un Promoteur d'obtenir des bureaux d'études des estimations fiables, qui ne soient:
 - Ni sur estimées
 - Ni sous estimées

- Rappeler que le Vrai Prix est toujours celui de la Passation du Marché de travaux

4. Origine des Dysfonctionnements

- ❑ Globalement, le Maître d'ouvrage doit savoir investir dans les études
- ❑ Mais il y a eu ces dernières années une véritable culture de travail amont avec l'Entreprise (Possibilité des Appels d'offres privés)
- ❑ D'autres problèmes plus génériques proviennent des difficultés d'organiser la Maîtrise d'Œuvre autour de l'Architecte et des différents BET, dont la Géotechnique

4. Origine des Dysfonctionnements

- ❑ **Un rapport géotechnique doit faire l'objet de préconisations claires et intelligibles pour l'ensemble des locateurs d'ouvrage: Savoir Conclure**
- ❑ Les Aléas doivent être limités et identifiés et compatibles avec la passation d'un marché à forfait
- ❑ **Il est nécessaire de clarifier certaines limites de prestations entre Géotechnicien et BET Béton par exemple...**
- ❑ **Globalement les différents acteurs doivent apprendre à parler le même langage, oubliant le syndrome de la Tour de Babel**

5 Conclusion

Les attentes d'un Maître d'ouvrage se mesurent par les enjeux du projet

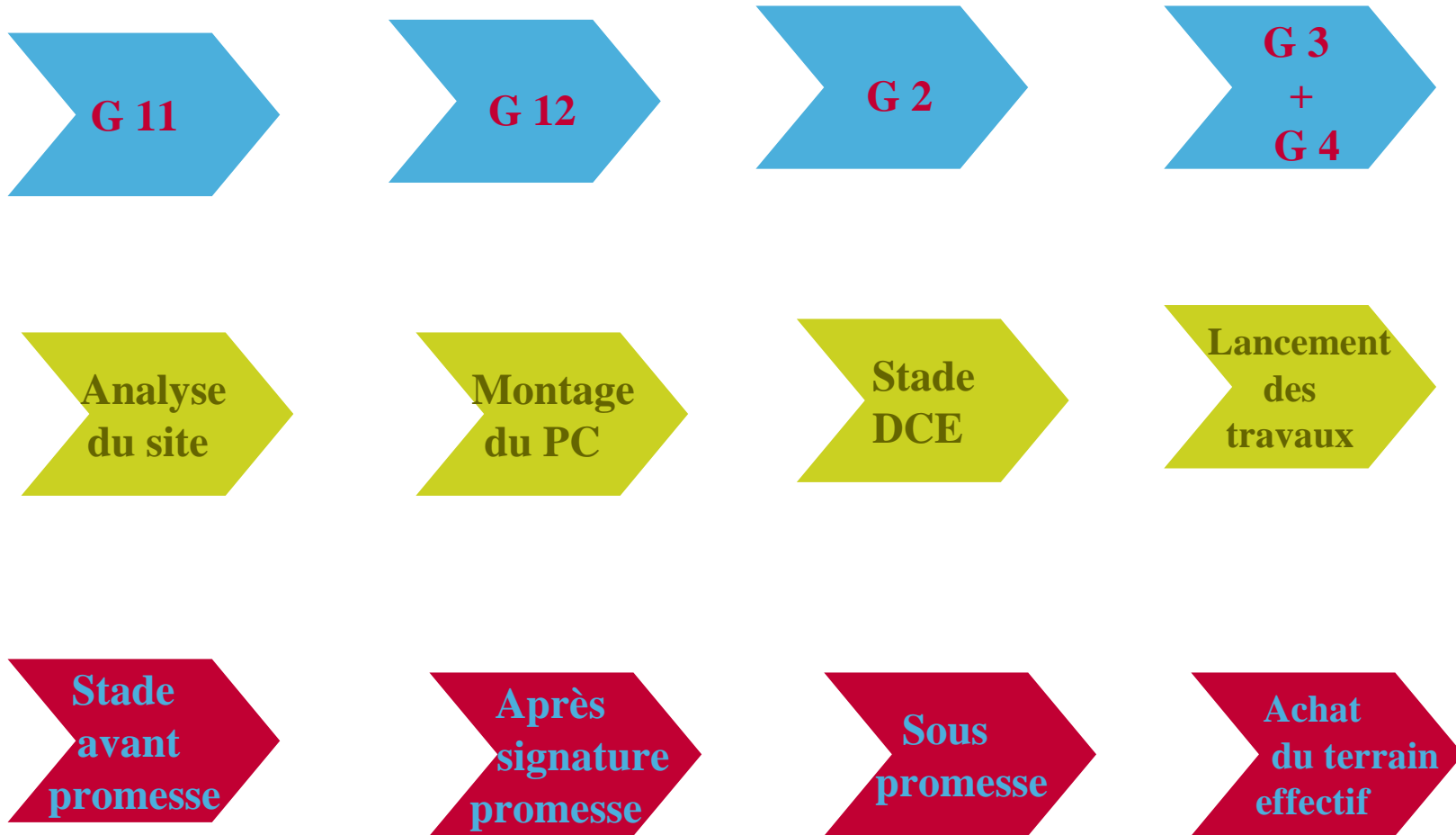
- ❑ Les Objectifs d'un projet immobilier s'étalonnent certes dans le respect Coût, Délai, Qualité d'un ouvrage
- ❑ Mais tout commence par l'analyse du Site, pour l'optimisation de l'insertion de l'objet
- ❑ Il y a donc les contraintes apparentes du site, mais aussi les contraintes cachées, dont le sol fait partie
- ❑ On ne peut donc espérer la Qualité sans appréhender la totalité des contraintes d'un site

5 Conclusion

Les réponses se trouvent dans une démarche itérative et globale

- Le géotechnicien doit prendre sa place dans l'équipe d'ingénierie et maîtrise d'œuvre du projet
- Le planning du projet doit prévoir la réalisation des missions G1 G2 G3 & G4
- A chaque phase de conception les missions G11 G12 G2 doivent permettre au maître d'ouvrage:
 - De faire les choix fonciers, commerciaux, techniques et financiers dans un planning compatible avec le projet
 - De pouvoir chiffrer les adaptations géotechniques au site tout en analysant les variantes proposées par les entreprises.

5 Conclusion





Je vous remercie
pour
votre attention ...