



ATELIER SAPIENCE

GUIDE & GRILLE DE PRÉQUALIFICATION · PUBLIC

Les 25 décisions à sécuriser

avant de concevoir ou transformer un bâtiment.

Un projet immobilier se joue sur une série de décisions. Prises trop tard, mal informées ou par personne, elles deviennent des surcoûts, des retards ou des conflits.

Pour chacune des 25 décisions : la question à poser, le risque si elle n'est pas traitée, l'information à réunir, la décision attendue et l'acteur à mobiliser. **Deux usages** : un guide pédagogique pour comprendre les angles morts ; une grille d'auto-évaluation pour savoir si votre projet est prêt à être lancé.

COMMENT LIRE CE DOCUMENT

Pour chaque décision, notez si elle est **traitée**, **en cours** ou **non traitée**. Un projet avec trop de « non traitée » n'est pas prêt à être conçu.

A • Actif existant

#	QUESTION À POSER · INFORMATION À RÉUNIR	RISQUE SI NON TRAITÉE	DÉCISION ATTENDUE · ACTEUR
1	Connaît-on réellement l'état de l'actif ? Info : diagnostics, plans, historique, sondages.	Désordres découverts en chantier (structure, amiante, réseaux)	Lancer ou non un audit technique préalable → MOA + BET / diagnostiqueur
2	La structure permet-elle le projet envisagé ? Info : étude de structure, descentes de charges.	Concevoir un projet que la structure ne supporte pas	Valider la faisabilité structurelle avant conception → BET structure
3	Réseaux et énergie compatibles avec le futur usage ? Info : état des réseaux, puissances disponibles.	Sous-dimensionnement, raccordements coûteux	Intégrer ou non une mise à niveau des réseaux → BET fluides / concessionnaires

B • Usages

#	QUESTION À POSER · INFORMATION À RÉUNIR	RISQUE SI NON TRAITÉE	DÉCISION ATTENDUE · ACTEUR
4	Quel est l'usage réel visé, présent et futur ? Info : besoins utilisateurs, évolutions prévisibles.	Livrer un bâtiment inadapté à l'usage réel	Arrêter le programme d'usage → MOA + utilisateurs
5	Les flux ont-ils été pensés ? Info : schémas de flux, contraintes d'exploitation.	Conflits d'usage, insécurité, exploitation compliquée	Valider l'organisation des flux → MOA + exploitant
6	A-t-on associé l'exploitant futur en amont ? Info : exigences d'exploitation.	Un bâtiment coûteux ou impossible à exploiter	Intégrer l'exploitant à la programmation → Exploitant

C • Contraintes techniques

#	QUESTION À POSER · INFORMATION À RÉUNIR	RISQUE SI NON TRAITÉE	DÉCISION ATTENDUE · ACTEUR
7	Les contraintes techniques sont-elles toutes recensées ? Info : diagnostic des contraintes.	Contrainte oubliée révélée trop tard (accessibilité, incendie, acoustique)	Arrêter le cadre technique du projet → AMO + BET
8	Les études complémentaires sont-elles identifiées ? Info : plan d'études complémentaires.	Concevoir sur des hypothèses non vérifiées	Lancer les études avant conception → MOA

D · Réglementation

#	QUESTION À POSER · INFORMATION À RÉUNIR	RISQUE SI NON TRAITÉE	DÉCISION ATTENDUE · ACTEUR
9	Le projet est-il conforme aux règles d'urbanisme ? Info : PLU, servitudes, contraintes patrimoniales.	Refus de permis, recours, blocage	Caler le projet sur le cadre réglementaire → Architecte + AMO
10	Les obligations réglementaires futures sont-elles anticipées ? Info : échéances applicables (énergie, accessibilité).	Travaux obsolètes avant l'heure	Intégrer les obligations à venir → AMO + BET
11	Autorisations et délais intégrés au planning ? Info : nature et délais des autorisations.	Planning irréaliste, engagement prématuré	Caler le calendrier sur les autorisations → MOA + architecte

E · Exploitation

#	QUESTION À POSER · INFORMATION À RÉUNIR	RISQUE SI NON TRAITÉE	DÉCISION ATTENDUE · ACTEUR
12	Le coût d'exploitation futur est-il estimé ? Info : postes d'exploitation, ratios.	Charges non anticipées qui plombent la rentabilité	Fixer des objectifs d'exploitabilité → Exploitant + AMO
13	La maintenance est-elle prévue dès la programmation ? Info : durées de vie, accessibilité, contrats.	Équipements inaccessibles, remplacements coûteux	Intégrer les exigences de maintenance → Exploitant

F · Économie

#	QUESTION À POSER · INFORMATION À RÉUNIR	RISQUE SI NON TRAITÉE	DÉCISION ATTENDUE · ACTEUR
14	Le coût global est-il modélisé ? Info : investissement + exploitation + maintenance + remplacement.	Décider sur un tiers de l'information	Arrêter une cible de coût global → AMO + MOA
15	L'enveloppe budgétaire est-elle réaliste et validée ? Info : estimation, marges d'aléas.	Projet non finançable ou arrêté en cours	Valider l'enveloppe → MOA
16	Les coûts cachés et différés sont-ils provisionnés ? Info : registre des risques chiffré.	Dérive budgétaire (aléas, révisions)	Provisionner une marge → AMO

G · Financement

#	QUESTION À POSER · INFORMATION À RÉUNIR	RISQUE SI NON TRAITÉE	DÉCISION ATTENDUE · ACTEUR
17	Le montage financier est-il défini ? Info : sources de financement, conditions.	Projet bloqué faute de financement structuré	Arrêter le schéma de financement → MOA + conseil financier
18	Les aides mobilisables sont-elles identifiées ? Info : dispositifs applicables et conditions.	Passer à côté d'un financement	Intégrer les aides au montage → MOA + AMO (orientation)

H · Calendrier

#	QUESTION À POSER · INFORMATION À RÉUNIR	RISQUE SI NON TRAITÉE	DÉCISION ATTENDUE · ACTEUR
19	Le calendrier directeur est-il réaliste ? Info : jalons, dépendances, délais d'études.	Engagements pris sur un planning intenable	Valider le calendrier directeur → AMO + MOA
20	Le phasage préserve-t-il l'activité (site occupé) ? Info : contraintes d'exploitation, séquences possibles.	Interruption d'exploitation, pertes	Arrêter la stratégie de phasage → Exploitant + AMO

I · Risques · J · Réversibilité · K · Valeur patrimoniale

#	QUESTION À POSER · INFORMATION À RÉUNIR	RISQUE SI NON TRAITÉE	DÉCISION ATTENDUE · ACTEUR
21	Les risques majeurs sont-ils identifiés et hiérarchisés ? Info : registre des risques (impact × probabilité).	Subir des aléas prévisibles	Prioriser la maîtrise des risques → AMO
22	La gouvernance et les responsabilités sont-elles claires ? Info : matrice RACI, parties prenantes.	Décisions sans responsable, blocages	Arrêter la gouvernance du projet → MOA + AMO
23	Le bâtiment pourra-t-il évoluer sans reconstruction lourde ? Info : analyse de réversibilité (trame, structure, réseaux).	Obsolescence rapide, valeur érodée	Arbitrer le niveau de réversibilité utile → AMO + architecte
24	Un changement d'usage futur est-il possible, à quel coût ? Info : contraintes de transformation.	Actif figé sur un seul usage	Intégrer ou non une capacité d'évolution → AMO
25	Le projet préserve-t-il la valeur de l'actif à 20 ans ? Info : analyse patrimoniale, marché, coût global.	Dévalorisation, difficulté de revente / relocation	Arbitrer au regard de la valeur future → MOA + AMO

Êtes-vous prêt à concevoir ?

SCORE (SUR 25)	LECTURE
≥ 20 traitées	Projet mûr : la conception peut être engagée sur des bases solides.
12–19 traitées	Projet à consolider : un cadrage ciblé sécurise les décisions manquantes.
< 12 traitées	Projet à cadrer avant tout engagement : risque élevé de dérive.

ERREUR À ÉVITER

Lancer la conception pour « avancer », en se disant que les décisions manquantes se régleront en chemin. Elles se règlent alors sous contrainte, plus cher, et souvent mal.

QUI FAIT QUOI

Atelier Sapience ne prend aucune de ces décisions à votre place : nous réunissons l'information, structurons le choix et sécurisons l'arbitrage. La décision reste la vôtre.

Combien de ces 25 décisions sont réellement traitées dans votre projet ?

contact@ateliersapience.com · 01 85 09 97 13 · ateliersapience.com

Atelier Sapience — AMO indépendante, au service exclusif du maître d'ouvrage.