



ATELIER SAPIENCE

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE · PUBLIC

La méthode Sapience

*9 dimensions pour sécuriser un projet
immobilier.*

La plupart des projets immobiliers ne ratent pas à cause des travaux. Ils ratent à cause des décisions prises avant.

Un mauvais programme, un scénario mal comparé, une contrainte oubliée, un coût de vie ignoré : quand l'erreur se voit sur le chantier, il est trop tard pour la corriger sans surcoût. Ce document présente la méthode que nous appliquons à chaque mission : **neuf dimensions d'analyse**, appliquées sur tout le cycle de vie de l'actif, pour sécuriser les décisions qui engagent durablement un projet.

LE RÔLE EXACT D'UNE AMO

Le métier qui protège les décisions du maître d'ouvrage

L'assistance à maîtrise d'ouvrage n'est ni de la conception, ni de la réalisation, ni de la vente. Concrètement, l'AMO **cadre** le besoin réel, **structure** le projet, **analyse** les contraintes, **compare** les scénarios, **sécurise** les décisions, **coordonne** les expertises, **maîtrise** les risques et raisonne **en coût global et en valeur patrimoniale** — pas en coût de travaux.

Ce qu'elle ne fait pas : concevoir l'ouvrage, réaliser les études de détail, diriger les travaux, vendre une solution. Cette position — sans lien avec les acteurs de l'exécution — garantit une lecture libre du projet.

QUI FAIT QUOI

L'architecte conçoit *un* projet ; l'AMO vérifie que ce projet est *le bon* pour le maître d'ouvrage, au bon coût de vie, avec les bons risques maîtrisés. Complémentaires, jamais interchangeables.

RÉPARTITION DES RÔLES

ACTEUR	RÔLE	CE QU'IL DÉCIDE	CE QU'IL NE FAIT PAS
Maître d'ouvrage	Porte le projet et l'investissement	Orientations, budget, arbitrages	La technique de détail
AMO (Sapience)	Conseille et sécurise les décisions	Rien à sa place — elle éclaire	Concevoir, exécuter, vendre
Architecte / MOE	Conçoit, dirige l'exécution	Conception, direction de chantier	Représenter le MOA en arbitrage
Bureaux d'études	Études techniques	Les solutions techniques	La stratégie du projet
Syndic	Gère la copropriété	La gestion courante	La programmation technique
Entreprise	Réalise les travaux	Ses moyens d'exécution	Comparer neutrement les offres
Industriel	Fabrique, fournit	Ses produits	Un conseil désintéressé

9 dimensions, sur tout le cycle de vie de l'actif

Chaque projet est passé au crible de neuf dimensions. Aucune n'est optionnelle : une seule oubliée peut suffire à faire dérailler un projet.

1

Usage

Répond-il à son usage réel et futur ?

2

Flux

Flux optimisés et séparés là où il faut ?

3

Exploitation

Simple et économique à exploiter ?

4

Maintenance

Entretenu, remplaçable à 10-30 ans ?

5

Durabilité matériaux

Adapté à l'usage, pas qu'à l'aspect ?

6

Réversibilité

Évolue sans reconstruction lourde ?

7

Industrialisation

Que standardiser pour délai / coût ?

8

Valeur patrimoniale

Gardera sa valeur dans 20 ans ?

9

Coût global

Le vrai coût sur tout le cycle de vie ?

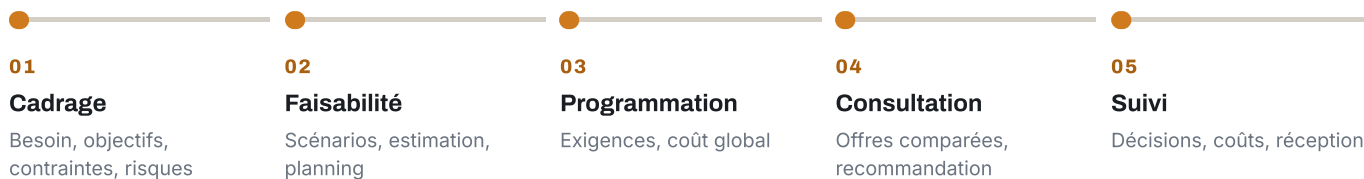
#	DIMENSION	LA QUESTION QUE NOUS POSONS	CE QU'ELLE SÉCURISE
1	Usage	Le bâtiment répond-il à son usage présent et futur ?	L'adéquation programme / besoins
2	Flux	Les flux sont-ils optimisés et séparés là où il faut ?	Le fonctionnement quotidien, la sécurité
3	Exploitation	Sera-t-il simple et économique à exploiter ?	Les charges, la simplicité de gestion
4	Maintenance	Comment entretenir/remplacer dans 10-30 ans ?	Les coûts futurs, l'accessibilité
5	Durabilité	Le matériau est-il adapté à l'usage réel ?	Le vieillissement, le coût global
6	Réversibilité	Pourra-t-il évoluer sans reconstruction lourde ?	L'adaptabilité, la valeur future
7	Industrialisation	Que peut-on standardiser/industrialiser ?	Délais, qualité, maîtrise des coûts
8	Valeur patrimoniale	Conservera-t-il sa valeur dans 20 ans ?	La pérennité économique
9	Coût global	Quel coût réel sur tout le cycle de vie ?	La qualité de la décision d'investir

POINT DE DÉCISION

Le prix des travaux ne représente souvent que **20 à 30 %** du coût de vie d'un bâtiment. Décider sur le seul coût des travaux, c'est décider sur un tiers de l'information.

— LE DÉROULÉ D'UNE MISSION

Les 9 dimensions sont la grille. Les 5 phases sont le déroulé.



L'intervention peut porter sur une seule phase (AMO ponctuelle) ou sur l'ensemble (AMO complète).

— LES LIVRABLES PRODUITS

Une mission produit des documents précis

- › **Cadrage** — note de cadrage, expression du besoin, matrice des responsabilités (RACI), registre initial des risques.
- › **Faisabilité** — diagnostic des contraintes, scénarios comparés, analyse multicritère, estimation budgétaire, calendrier directeur.
- › **Programmation** — programme fonctionnel et technique, tableau des surfaces, exigences d'exploitation et de maintenance, objectifs de coût global.
- › **Consultation** — dossier de consultation, comparaison normalisée des offres, analyse des exclusions, note de recommandation.
- › **Suivi** — tableau coût-délai, registre des décisions et des risques, synthèses décisionnelles, préparation de la réception.

À RETENIR

Chaque livrable répond à **une question** et permet **une décision**. C'est la matérialisation de la méthode.

— CE QUE LA MÉTHODE CHANGE

Décisions sécurisées, risques réduits

CE QU'ELLE SÉCURISE	LE RISQUE QU'ELLE RÉDUIT
Le bon scénario, comparé objectivement	Engager le mauvais projet
Un programme aligné sur l'usage réel	Un bâtiment inadapté à livrer
Un coût global maîtrisé	Des coûts cachés et différés
Des offres comparées à périmètre égal	Le piège du moins-disant
Des rôles clarifiés (RACI)	Les décisions sans responsable
Des risques identifiés tôt	Les aléas subis en cours de chantier
Exploitation et maintenance anticipées	Des charges futures non prévues

— NOS CONTEXTES D'INTERVENTION

- Projets neufs à fort enjeu (tertiaire, hôtellerie, résidentiel, équipements).
- Transformation d'actifs existants : rénovation lourde, restructuration, extension, surélévation, changement d'usage.
- Opérations en copropriété exigeant études et entreprises qualifiées.
- Décisions d'investissement : recherche foncière, analyse d'opportunité, revue de faisabilité.

Exemple simplifié de trajectoire

Illustratif — hypothèses explicites, aucune performance garantie. Un investisseur envisage de transformer un immeuble de bureaux vacant.

- **Cadrage** — une contrainte oubliée émerge : la trame de façade limite la transformation en logements.
- **Faisabilité** — trois scénarios comparés ; le coût global fait ressortir le scénario mixte, là où l'intuition privilégiait le tout-logement.
- **Programmation** — exploitation et maintenance intégrées en amont, charges futures réduites.
- **Consultation** — une exclusion majeure débusquée dans l'offre la moins-disante.
- **Suivi** — décisions tracées, coûts et délais tenus, réception sécurisée.

CE QUE L'AMO A CHANGÉ

Le maître d'ouvrage a évité d'engager le mauvais scénario, sur la base d'une comparaison objective — avant d'avoir dépensé le premier euro de travaux.

Un projet à sécuriser ? Demandez un cadrage initial.

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

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

