



Gestion financière des travaux : Éviter les dérapages.

Mode d'emploi selon Emmanuel Chaulin, Directeur Général Aktis Partners

Emmanuel.chaulin@aktis-partners.com

La signature de vos futurs bureaux est imminente ou déjà actée ? Il est temps de vous occuper des aménagements intérieurs ? Vous, dirigeants et maîtres d'ouvrage de l'opération à venir, vous questionnez sur la meilleure manière de gérer ce délicat exercice

Deux facteurs essentiels vous guident pour obtenir le meilleur résultat : le cadrage budgétaire et la gestion du planning (Time is Money).

Comment tenir vos objectifs financiers et allier réussite globale et aménagement : Mode d'Emploi.

Principe : L'anticipation

Indépendamment de la surface prise à bail ou achetée, un projet est long à mettre en place. Il nécessite plusieurs mois de préparation avant le lancement effectif des travaux.

Devancer le chemin critique...

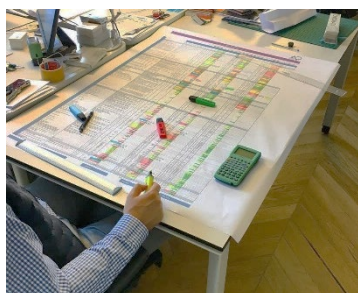
Les documents de votre projet (concept architectural, plans, documents de consultation, attribution des marchés travaux) doivent être prêts le jour de la prise d'effet du bail ou de la mise à disposition anticipée des locaux.

TODAY
is the
DAY

L'objectif est ainsi de démarrer les travaux à ce moment là, avec toutes les autorisations et démarches réalisées (Repérages amiante/plomb, si l'immeuble est ancien, conformité avec le code du travail par votre bureau de contrôle, validation du projet travaux par votre nouveau bailleur en cas de location, ...).

Attention, ces démarches réglementaires sont parfois longues à valider. Elles ne tiennent pas compte du temps consacré à l'élaboration de votre projet architectural (plans d'aménagement, consultations des instances sociales, validations des éléments mobiliers et décoratifs).

C'est pourquoi, pour mesurer et dissocier les actions réalisables en temps masqué, le retroplanning est essentiel. Il vous permettra d'optimiser les durées des tâches, si vous avez respecté le principe numéro un : Anticiper. A contrario, vous risquez de perdre des semaines de productivité en cas de non réalisation.



Eviter les double déménagements...

Anticiper au risque de supporter plus longtemps un double loyer, dans le cas où votre bailleur vous autorise à rester dans vos anciens bureaux.

S'il vous est demandé de partir, un déménagement vers un espace transitoire, tel qu'un co-working, sera nécessaire et coûteux, d'autant plus si cette situation a tendance à perdurer plus qu'escomptée, car la dynamique du projet retomberait :



Pour autant, vous restez redevables du paiement des deux loyers jusqu'à ce que les travaux soient achevés et le transfert final acté.

Vous commencez déjà à dépenser des budgets non provisionnés.

Aktis Partners vous recommande d'anticiper cette phase préparatoire deux à trois mois avant l'entrée dans vos futurs locaux, (voire quatre mois si vous décidez de passer par une première phase de consultation) pour être accompagné d'un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) et dresser le périmètre d'intervention de ce dernier.

Principe : L'estimatif budgétaire

Vous, dirigeants et maîtres d'ouvrages, êtes réputés « non-sachants » en droit immobilier. Profitez-en et reportez sur d'autres le devoir de conseil d'une ventilation efficiente OPEX/CAPEX des coûts du projet.

Il y a d'abord les honoraires des intervenants susceptibles de travailler sur le projet :

En amont du projet : le géomètre, les diagnostiqueurs,...

En phase de conception : l'AMO, l'architecte et/ou la maîtrise d'œuvre, les Bureaux d'Études Techniques (BET), l'acousticien, le bureau de contrôle,...

En phase d'exécution : la coordination sécurité et prévention des risques, le pilotage du chantier,...

Ensuite, et en fonction de l'état des futurs locaux et du projet envisagé, le « sachant » prépare des ratios travaux, dits de second œuvre. Pour des aménagements dans des locaux tertiaires dans un bâtiment rénové, comptez entre 250€HT/m² et 500€HT/m² et jusqu'à 800€HT/m² pour des rénovations complètes de surfaces hausmanniennes.

Les aléas de chantier sont systématiques

et doivent être considérés (environ 4 ou 5% HT du montant des travaux), ainsi que les dépenses pour assurer le chantier (dommages ouvrages, TRC, CNR) et pour se raccorder aux réseaux (concessionnaires).

Enfin, le « sachant » provisionnera un budget mobilier (formel et informel) pour assurer le transfert des équipes vers le site d'arrivée.

Aktis Partners voit dans ce budget prévisionnel, un outil indispensable pour border l'opération et assurer une totale transparence et compréhension financière.

Principe : Faire jouer la concurrence

La réduction des coûts de votre projet d'aménagement passera par la mise en place de consultations.

Pour qu'elles soient bien menées, votre assistant technique externe (ou votre service Achats) doit pouvoir rédiger un cahier des charges exhaustif, mais également produire les supports de réponses pour obtenir des offres homogènes et comparables – notamment pour le lot travaux. C'est un travail rigoureux qui nécessite une parfaite connaissance de l'immeuble cible, des techniques de construction et normes DTU (Document Technique Unifié).

Les lots travaux, mobiliers et transfert sont à mettre en compétition car ils représentent la plus grande part du budget global.

Ce travail « d'économiste du bâtiment » permettra de comparer les prix unitaires ou au m², les quantités et ensembles calculés par les entreprises. L'analyse comparative des offres permet en moyenne de réaliser 8 à 13% d'économies entre les différents tours de négociation, sans déprécier la qualité du projet.

Rappelez-vous enfin que trop négocier une prestation reviendra inévitablement à faire un choix de prestataires (services) ou fournisseurs (produits), moins professionnels et qualitatifs, avec les déceptions et litiges en résultant souvent.

Inscrite dans l'ADN d'Aktis Partners, la mise en concurrence permet de maintenir un cadrage fort sur les candidats, et négocier au plus juste les prix finaux.

En définitive :

Nous l'avons vu, différentes actions vous permettront de maîtriser vos coûts de projet. Des quatre principes étudiés, le plus important serait, peut-être, celui de l'anticipation, car il favorise ou pénalise la mise en place de tous les autres.

Enfin, la réussite globale du projet, celle qui se mesure auprès des collaborateurs et des clients, est ailleurs : Elle est humaine.

Un projet de déménagement est avant tout une aventure dans laquelle vous, dirigeants et maîtres d'ouvrages, devrez fédérer de nombreuses sociétés et intervenants à travailler ensemble pour garantir vos objectifs financiers et opérationnels.

Depuis 10 ans, Aktis Partners accompagne vos réussites immobilières en assurant un rôle essentiel, celui de conseil utilisateur, 100% dédié à défendre vos intérêts, envers et contre tout !

Grâce aux économies réalisées, ce travail permet systématiquement de couvrir les honoraires d'une mission globale confiée (Concept&Design + Project Management).

Principe : La gestion des TS et aléas de chantier.

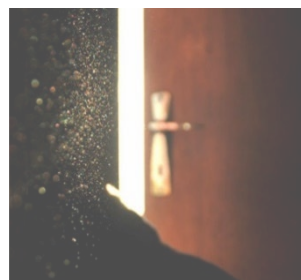
Les dérapages du budget proviennent, souvent, d'une mauvaise préparation du chantier et des prestations à délivrer. L'entreprise travaux chiffre son intervention à partir du dossier technique transmis ou validé par la maîtrise d'ouvrage.

Si les plans et documents ne sont pas assez fournis et détaillés, que les visites techniques n'ont pas été faites par l'ensemble des corps d'état, que l'analyse des offres n'a pas mis en lumière les incompréhensions de l'entreprise finalement retenue, que le curage préalable des anciens aménagements met à jour des révisions substantielles non prévues, les TS (Travaux Supplémentaires) en cours de chantier, dérèglent l'équilibre budgétaire.



Consulter les entreprises quand le dossier travaux est complet et immuable

Par exemple, vos plans de cloisons doivent être figés car les travaux techniques, coûteux, dépendront de ces derniers (renouvellement de l'air, réseaux électriques, calepinages).



Pour terminer, si le dossier travaux est modifié ou complété durant les consultations, les indices successifs de chiffrages feront perdre le fil aux candidats, et les probabilités d'erreurs ou d'oublis s'accumulent. In fine, c'est LA porte d'entrée aux travaux supplémentaires (TS).