

Comment concilier projet immobilier et cadre budgétaire contraint ?

En tant que programmistes, nous sommes régulièrement - voire presque toujours depuis un an - confrontés à des difficultés budgétaires des maîtres d'ouvrages publics pour faire aboutir leurs projets immobiliers. Mais chez Florès, nous sommes « experts des possibles ». Nous avons donc de plus en plus l'occasion de mettre en pratique notre devise et sommes ainsi forces de proposition auprès de nos clients pour trouver des solutions intelligentes qui rendent les projets possibles. Alors comment concilier projet immobilier et cadre budgétaire contraint ?

Notre méthode

Notre méthode pour gérer un cadre budgétaire contraint ? Nous la gardons bien évidemment secrète. Mais, comme nous sommes sympas chez Florès, voici tout de même quelques pistes à explorer quand le budget disponible ne permet pas de faire la totalité du projet idéal souhaité.

Réduire optimiser rationaliser les surfaces

Le terme importe peu, la réalité est là : chaque m² à construire ou réhabiliter coûte de l'argent en **investissement** puis en **exploitation-maintenance**. Alors il est bon de se requestionner sur son réel besoin. Peut-on faire la même chose avec moins de m² ? Peut-on envisager des **espaces mutualisés**, polyvalents pour accueillir plusieurs usages dans la même pièce, et alors s'éviter une multiplication d'espaces ? Il faut alors étudier plus finement les conditions d'usage pour une **mutualisation réussie**.

Réduire l'ampleur des travaux

Il est également possible de réduire l'ampleur des travaux de rénovation en réutilisant des locaux avec des travaux plus légers. Mais encore, en découplant rénovation thermique et fonctionnelle, même s'il est évident qu'il est préférable de le faire en même temps.

Phaser les travaux

Il est parfois possible d'envisager un phasage du projet en plusieurs opérations. Parce que certains services sont bien logés et peuvent attendre en déménageant un peu plus tard, parce que les postes supplémentaires ultérieurs pourront s'envisager dans une future extension si nécessaire, parce que pour rénover en site occupé avec des opérations tiroirs les travaux vont de toute façon prendre plusieurs années et permettent d'étaler les dépenses, ...

Rechercher des subventions

En fonction de la typologie du projet, de son niveau d'ambition sur la qualité environnementale, etc, il peut exister des **subventions, aides, appels à projets**. Il est souvent difficile de connaitre à l'avance ce type d'aides, et encore plus le montant dont pourrait bénéficier le projet.

Il convient donc de faire une recherche spécifique en parallèle de la définition du projet. Des cabinets spécialisés dans la recherche de subvention existent. Ils peuvent accompagner les MOA sur des prestations plus ciblées, avec parfois une rémunération conditionnée à l'obtention des dites aides et des montants obtenus. De notre côté, nous vous donnions quelques pistes dans un article précédent sur la recherche de financement pour un projet.

Les rôles du programmiste

On le sait, avec la conjoncture actuelle et les incertitudes budgétaires, il est bon de s'assurer de la réalité économique de son projet avant de se lancer. C'est pourquoi faire appel à un **programmiste** pour mener les études préalables est déjà une bonne idée en soi, surtout avec un cadre budgétaire très contraint.

Mais ce n'est pas tout ! Il faut également s'assurer que la solution optimisée réponde aux besoins. Et, bien sûr, que les utilisateurs et usagers la comprennent et l'acceptent... C'est la raison pour laquelle nous sommes tous formés, chez Florès, à la pratique des méthodes par consentement.

A.P.