



Etude de faisabilité

Les processus de programmation intègrent une phase très importante et très attendue par le maître d'ouvrage : l'étude de faisabilité. En effet ce travail pourra le rassurer et valider le maintien du projet, ou au contraire le remettre en cause... On vous explique.

Les étapes de la programmation

Le processus de programmation se déroule en plusieurs phases :

- **Les diagnostics** : au départ de sa mission, le programmiste réalise un état des lieux du site d'implantation de la future construction, ou du bâtiment existant dans le cas d'une réhabilitation. Ceci se fait à grande échelle (celle du territoire ou du quartier) et à échelle plus réduite (celle de la parcelle ou de l'intérieur des locaux). Ce travail de diagnostic permet de relever l'ensemble des contraintes fonctionnelles, architecturales, techniques, environnementales, réglementaires... qui auront un impact sur le projet.
- **Le recueil des besoins** : le programmiste rencontre ensuite l'ensemble des parties prenantes du projet, ainsi que les futurs utilisateurs des locaux afin de recueillir leurs besoins. Il traduit alors ces besoins en **espaces** (schéma d'organisation et tableau des surfaces local par local).
- **Etude de faisabilité** : c'est l'étape cruciale qui va permettre au projet d'aller plus loin dans la concrétisation. L'étude consiste à réaliser **plusieurs scénarios** de construction ou d'aménagements du bâtiment, en respectant l'organisation souhaitée issue du recueil des besoins. L'étude de faisabilité doit répondre aux questionnements issus des premières phases de programmation. Sera-t-il possible d'implanter toutes les surfaces souhaitées ? Pourra-t-on construire une extension ? Vaut-il mieux réhabiliter ou démolir ? Combien ça va coûter ?... Une **analyse comparative** sur la base de **critères pertinents au regard des enjeux du projet** (flux et accès au bâtiment, possibilité de phaser les travaux en site occupé, respect du budget...) permet au MOA de **choisir le meilleur scénario**.
- **Programme** : c'est sur la base du scénario retenu et consolidé que le programmiste rédige le cahier des charges du projet. Il sera remis aux futurs concepteurs pour qu'il dessine un projet, répondant le mieux aux attentes de la maîtrise d'ouvrage.

L'étude de faisabilité : un véritable outil d'aide à la décision

L'étude de faisabilité permet de **mettre en lumière les risques du projet**. C'est d'autant plus important lorsqu'il s'implante dans un **bâtiment existant complexe** ([voir notre article à ce sujet](#)). Ou alors que le site présente de **fortes contraintes** : PLU, périmètre patrimonial, zone de risques naturels ou industriels, ...

Parfois l'étude de faisabilité démontre qu'on ne peut réaliser **le projet en l'état**. Le foncier ne permet pas d'implanter l'ensemble des surfaces souhaitées, l'estimation financière des travaux est largement supérieure au budget alloué, ou, entre autres, le bâtiment existant est trop contraignant pour pouvoir aménager l'intérieur de manière fonctionnelle.

Le maître d'ouvrage peut alors être déçu. Cependant, il est **reconnaisant** d'avoir l'ensemble des cartes en main pour revoir ses attentes à la baisse. Il peut s'agir de supprimer certains locaux non prioritaires, réduire certaines surfaces, avoir des ambitions environnementales plus mesurées, revoir son budget à la hausse ou prendre la décision difficile - mais éclairée - d'arrêter ou de reporter le projet.

Une méthode adaptée aux attentes du projet

Une **méthode rigoureuse** est de mise pour réaliser une étude de faisabilité de qualité. Il est possible de mettre l'accent sur plusieurs facettes de la faisabilité pour répondre à de fortes attentes de la part des intervenants :

- **Un reporting approfondi** pour rassurer les maîtrises d'ouvrage pointilleuses. Cela passe par des réunions de travail intermédiaires, aux différentes étapes de la modélisation des scénarios :
 - Validation des premières pistes de scénarios envisagés et des problématiques auxquelles devra répondre l'étude de faisabilité
 - Présentation des ébauches de scénarios et des premières conclusions
 - Consolidation et ajustement du scénario final
- **Une représentation visuelle parlante**, grâce à des modélisations et des perspectives à vue d'homme, permettant aux intervenants de se projeter facilement dans l'espace.
- **L'intégration des utilisateurs dans la démarche de programmation**, possible à ce stade grâce à des ateliers de faisabilité : nous en parlons [ici](#).

Quel que soit le type de projet, l'étude de faisabilité est donc cruciale dans le travail de programmation architecturale. Elle permet d'éviter des surprises lors de la conception et la réalisation du chantier, ainsi que de garantir des investissements à la hauteur des capacités financières de la maîtrise d'ouvrage. Faites appel à notre expertise sur cette étape !

L.N.