



Le programmiste : un atout méconnu pour les sociétés privées ayant un projet immobilier

La programmation architecturale est obligatoire depuis des décennies pour les entités publiques souhaitant construire ou réhabiliter un bâtiment. Les sociétés privées, elles, sont rarement informées de l'existence de ce métier. Pourtant elles auraient beaucoup à y gagner : en temps, en argent et en sécurité ! Florès vous explique comment.

Le programmiste : qu'est-ce que c'est ?

Le programmiste est un **professionnel spécialiste des phases précédant la conception et la réalisation d'un bâtiment.**

Il aide ses clients à passer de l'idée de porter un projet à un **cahier des charges précis et complet.** Celui-ci permet de définir le futur immeuble.

Un programmiste comme Flores, accompagne ainsi ses clients et, tour à tour :

- Écoute et challenge **l'expression du besoin**,
- **Diagnostic** un site à construire ou un bâtiment à réhabiliter,
- Établit une **étude de faisabilité** visant à vérifier l'adéquation entre le budget et le projet,
- Puis prescrit, sous forme de cahier des charges, l'organisation et le niveau de performance du bâtiment. C'est ce que l'on appelle le **programme technique, environnemental et fonctionnel du bâtiment.**

Le programmiste : à quoi ça sert ?

Cette approche de programmiste permet :

- **D'aller plus vite.** En évitant les ajustements coûteux alors que le projet est déjà partiellement conçu ou réalisé et donc difficile à faire évoluer.
- **De sécuriser le projet.** En anticipant les jalons de validation et en dimensionnant dès l'amont le budget, grâce à une étude de faisabilité exacte.
- **De faire des économies.** Moins de boucles d'ajustement car le programmiste permet de penser aux besoins et de valider le niveau d'équipement de chaque espace avant que le projet ne soit véritablement lancé.

Le gain est d'autant plus fort lorsque la société contractualise avec un promoteur dans le cadre d'un **BEFA (Bail en État Futur d'Achèvement)** ou d'un **VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement)**, puisqu'il est alors fondamental, comme dans une conception-réalisation, de se doter d'un cahier des charges très précis dès la sélection de l'opérateur - au risque de voir le budget dévier à chaque demande de modification.

Bref, vous l'aurez compris, le programmiste représente un véritable levier stratégique pour les sociétés privées qui se lancent dans un projet immobilier. Un atout souvent méconnu, mais essentiel pour construire efficacement et sereinement !

O.T.