

Programmation architecturale : cinq autres erreurs à éviter

Après avoir abordé dans un précédent article les erreurs du maître d'ouvrage au stade de la programmation, intéressons-nous maintenant aux erreurs possibles d'un programmiste inexpérimenté ! *« Comment limiter les risques opérationnels dès le départ ? Quels faux pas au démarrage peuvent compromettre le déroulement du projet, la qualité ou l'usage du futur bâtiment ? Quelles erreurs les plus graves pourraient être facilement évitées ? »* Les études de programmation interviennent très en amont d'un projet de bâtiment et en conditionnent bien souvent sa réussite. Le programmiste, en charge des études préalables, intervient directement sur cette phase décisive de l'opération : l'impact de sa mission ne doit donc pas être pris à la légère.

Erreur n°1 : Ne pas questionner les besoins exprimés ou calquer le projet sur l'existant

Une mission de programmation commence classiquement par une phase de synthèse des besoins qui s'appuie sur une concertation avec les différents acteurs du projet. Si la prise en compte des besoins exprimés par les utilisateurs est essentielle pour la qualité future de l'ouvrage, la première erreur d'un programmiste inexpérimenté serait de prendre tous ces besoins pour argent comptant, quitte à calquer le projet sur l'existant. Nous l'avons vu dans l'article Besoin, attentes, usages, demandes (1/2), un programme fonctionnel réussi ne consiste pas en un listing anarchique de besoins - la fameuse « lettre au père Noël » - mais doit être le reflet d'un fonctionnement optimal de l'ouvrage. Si certains utilisateurs profitent des phases de concertation pour exprimer leurs souhaits les plus farfelus, d'autres au contraire, par réticence au changement ou simplement par difficulté à se projeter, auront tendance à vouloir reproduire à l'identique leurs locaux existant. Si le programmiste ne questionne pas les besoins exprimés, il risque de calquer le projet sur l'existant : même liste de locaux, même proximité fonctionnelle, même surfaces.... Pourtant, et même lorsque les utilisateurs semblent satisfaits de leurs locaux actuels, il est nécessaire de s'interroger : est-ce que les locaux sont adaptés à la pratique ou bien est-ce que la pratique s'est adaptée aux locaux disponibles ? De plus, la livraison d'un bâtiment intervient en moyenne 2 à 3 ans après la phase de programmation : si les locaux sont adaptés aux pratiques passées ou actuelles, le seront-ils avec le bâtiment tel qu'il sera utilisé demain ? Calquer les besoins fonctionnels sur l'existant, c'est l'assurance de se retrouver avec un **bâtiment dépassé avant d'être livré**, peu évolutif : en un mot inadapté. **La bonne pratique : écouter, questionner et prioriser les besoins exprimés pour faire le tri entre habitudes, impératifs de fonctionnement, attentes spécifiques et demandes plus fantaisistes.**

Erreur n°2 : Oublier les locaux supports

Ça y est ! La concertation est terminée, les besoins ont été questionnés, mis en perspective : le fonctionnement futur de l'ouvrage est clair et les espaces d'activité (au sens large) ont été définis dans leur moindres détails. Et pourtant là encore, le programmiste n'est pas à l'abri d'un oubli de taille : les locaux support. Locaux ménage, sanitaires, locaux de stockage...leur présence est tellement évidente qu'on en oublie parfois qu'ils sont indispensables.... Une telle omission peut pourtant avoir des **répercussions dramatiques** sur le projet : remise en cause de la faisabilité, surfaces complémentaires importantes avec augmentation de coût des travaux, et dans le pire des cas, bâtiment inexploitable. **La bonne pratique : penser aux locaux supports dès la concertation et avec un niveau d'attention aussi élevé que pour les locaux d'activité.**

Erreur n°3 : Sur-dimensionner ou sous-dimensionner les espaces

On vient de le voir, oublier des locaux peut avoir un impact lourd sur le projet. Mais mal les dimensionner peut être tout aussi néfaste : **Sous-dimensionnés**, les locaux seront moins fonctionnels, peu évolutifs... **Surdimensionnés**, ce seront autant d'espaces résiduels à entretenir, de flux non optimisés...c'est également un investissement inutile qui pourra pénaliser le projet sur d'autres aspects (un hall surdimensionné nécessitant de réduire la surface de stockage par exemple) Mal dimensionner les locaux, c'est également multiplier le risque de **détournement d'usage** : par exemple un bureau vide utilisé pour du stockage ou au contraire un local de stockage utilisé comme bureau faute de place ailleurs. **La bonne pratique : dimensionner au plus juste tout en intégrant les contraintes d'évolutivité.**

Erreur n°4 : Etre trop optimiste sur l'interprétation du PLU

Si les trois premières erreurs concernent la phase de synthèse des besoins, les erreurs sur le diagnostic de site peuvent avoir des effets aussi graves. Sans aller jusqu'à l'oubli pur et simple de consulter les documents réglementaires type PLU, une mauvaise interprétation des documents constitue une erreur potentiellement dommageable. En tant que document à valeur juridique, le PLU est source d'interprétations. A ce titre, il peut être tentant d'en avoir une **lecture partielle ou optimiste** pour limiter les contraintes d'implantation du bâtiment ou s'autoriser fictivement des hauteurs complémentaires. C'est notamment le cas pour les établissements d'intérêt général qui peuvent, sous condition, déroger à certaines prescriptions du PLU. Le risque, dans ces cas, est de **se voir refuser le permis de construire** au stade de l'avant-projet définitif... et de devoir au mieux reprendre les études, au pire d'être contraint à l'**abandon du projet** si sa faisabilité est compromise. **La bonne pratique : se rapprocher des services en charge de l'application du PLU pour s'assurer d'une interprétation partagée des dispositions règlementaires applicables au projet.**

Erreur n°5 : Sous-estimer ou surestimer le coût des travaux

Un enjeu crucial de l'étude de faisabilité est d'établir une estimation du coût des travaux afin de permettre au maître d'ouvrage d'arrêter l'enveloppe prévisionnelle de l'opération. Là encore il est

question de juste dimensionnement : **Sous-estimé**, le projet sera lancé…pour mieux s'arrêter au moment de la conception ou juste avant les travaux ! Une perte de temps, d'énergie et d'argent pouvant aller de l'obligation de relancer la procédure jusqu'à la remise en cause complète du projet. **Sur-estimé**, le projet risque d'être compromis, de la réduction drastique des ambitions pour se conformer au budget disponible jusqu'à l'abandon pur et simple du projet. Au stade la programmation, les solutions techniques et choix architecturaux ne sont pas connus : le coût des travaux est estimé avec une fourchette d'incertitude de plus ou moins 13%. Pour autant, l'estimation financière doit être menée le plus sérieusement possible : il n'est pas envisageable de surestimer « pour être sûr » ou de sous-estimer « pour faire plaisir au maître d'ouvrage », c'est avant tout une question d'**honnêteté intellectuelle** ! **La bonne pratique : réaliser une estimation financière sérieuse des scénarios de faisabilité, indépendamment du budget pressenti par le maître d'ouvrage.** *Pour aller plus loin* **Le juste prix… Estimer les coûts de travaux en phase programme… est un vaste programme !** C'est donc principalement dans les phases de synthèse des besoins et d'étude de faisabilité que le programmiste inexpérimenté risque de commettre des erreurs irréparables pour la suite de l'opération. **On ne le répètera donc jamais assez : pour limiter les risques simplement, le maître d'ouvrage aura tout intérêt à s'appuyer sur l'expertise d'un spécialiste de la programmation architecturale reconnu, qui maîtrise les études préalables et pourra le conseiller à chaque étape de son projet.**

A.R.