
TD

Gestion de projet

« Construction d'une maison individuelle »

1. Définition du Projet

Définition succincte :

Ce projet consiste à réaliser la construction d'une maison dont le terrain reste à trouver.

Motifs ayant conduit à élaborer le projet :

La famille s'agrandit et l'appartement devient trop petit

Caractéristiques essentielles :

Terrain de 500 m² minimum, à moins de 10 kilomètres des lieux de travail de chacun des deux conjoints.

La maison de 120m² minimum avec jardin doit être construite avec sous sol + 4 chambres + 2 salles de bains.

2. Les objectifs

Objectif technique :

- Acheter un terrain
- Construire une maison
- Posséder un beau jardin clos

Objectif de délai : 2 ans

Objectif de coût 400k€

Hiérarchisation des objectifs :

- 1. Coût
- 2. Technique
- 3. Délai

3. La technique

La base sur laquelle le projet s'appuie

Nous avons déjà acheté notre appartement actuel. Un de nos amis architecte pourra nous aider.

Les difficultés principales de ce projet

Obtenir un bon niveau de qualité en restant à l'intérieur du budget prévu.

Solution de repli en cas de problème

Si la construction d'une maison individuelle n'est pas compatible avec notre budget, nous envisagerons l'achat d'une maison ancienne ou d'un appartement.

4. Le planning

Les prévisions de la durée des principales tâches est résumé ci-dessous.

Etude de la faisabilité	2 mois
Choix du terrain	4 mois
Définition de la maison et choix du constructeur	4 mois
Construction	12 mois
Jardin	2 mois

Le projet est planifié sur 24 mois.

5. Les moyens

Les hommes :

- M. et Mme DURAND (acquéreurs futurs propriétaires)
- Architecte
- Agents immobiliers
- Géomètre
- Notaire
- Banquier
- Constructeur et son équipe
- Paysagiste et son équipe

Le matériel

- PC avec tableur et logiciel de dessin
- Matériel du constructeur
- Matériel du paysagiste

6. Le management de projet

Le chef de projet :	Monsieur et Madame DURAND
Grand choix :	Monsieur et Madame DURAND
Projet Technique Construction :	Monsieur DURAND
Projet Financier :	Madame DURAND
Suivi technique Construction :	Monsieur DURAND
Aménagements extérieurs :	Madame DURAND

7. La communication

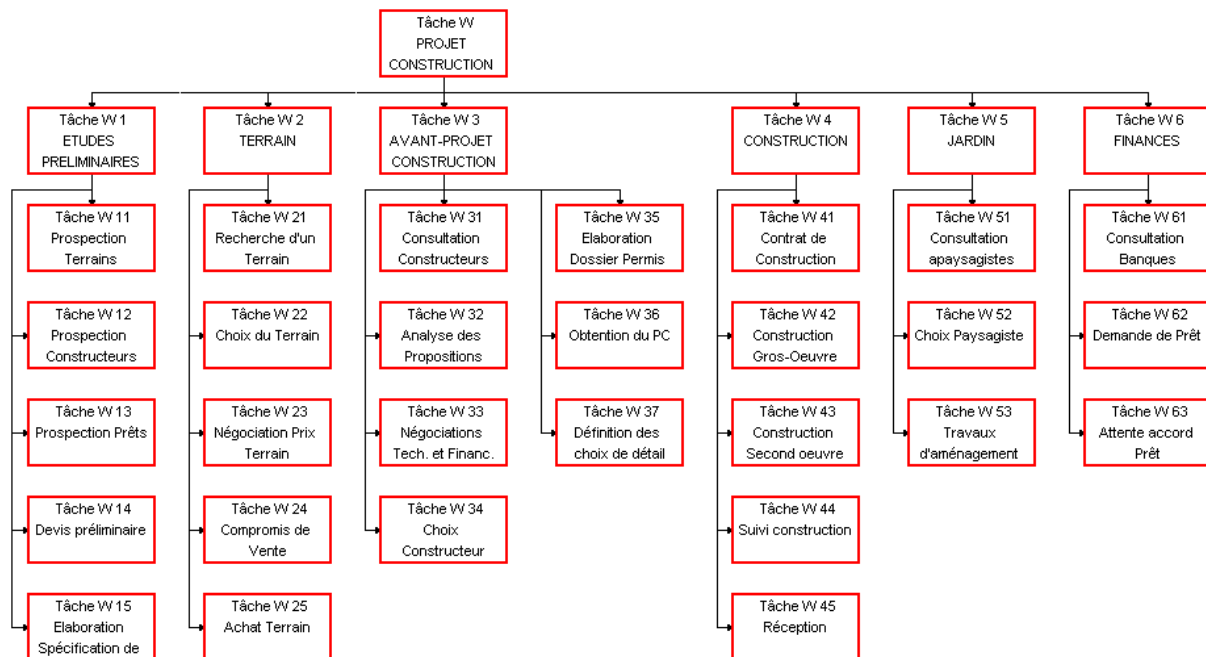
Communication Interne

Entre les membres de l'équipe de projet par contacts informels

Communication externe avec les fournisseurs

- Verbalement sur les lieux de réunion
- Téléphoniquement pour le suivi courant
- Par écrit pour tous les aspects formels : définition des travaux, contrat, paiements,...

Schématisation, nom et déroulement des tâches



Les tâches prospection des terrains, prospection des constructeurs et prospection des prêts peuvent être effectués en parallèles et sont initiales au projet.

Les devis préliminaires sont engageables dès lors que c'est trois tâches sont terminées.

Une fois que les devis préliminaires sont établis, il est possible de consulter les banques, rechercher un terrain, effectuer l'Elaboration Spécification de besoin

Le choix du terrain n'est effectué qu'après les recherches d'un terrain.

La négociation du prix du terrain est effectuée dès que le choix du terrain est effectué.

La consultation des constructeurs n'est possible que si le choix du terrain est effectué et que la tâche Elaboration spécification de besoins est clôturée.

Le compromis de vente est effectué après la négociation du prix du terrain.

Les tâches Consultation des constructeurs, Analyse des propositions, négociations techniques et financière, Choix du constructeur, Elaboration du dossier de permis de construire sont des tâches qui s'exécutent consécutivement.

La demande de prêt ne peut être faite que le compromis de vente est signé, que le dossier de permis de construire est élaboré et que les banques ont été consultées.

La phase d'attente de l'accord de prêt est ainsi engagée dès que la demande de prêt est établie. L'élaboration du dossier de permis de construire est une tâche importante qui conditionne les tâches d'obtention du permis de construire, de définition des choix de détails, de consultation des paysagistes, et de demande de prêt.

L'achat du terrain est conditionné par l'obtention du permis de construire, la signature du compromis de vente, et l'accord de prêt.

Le contrat de construction est établi dès que le terrain est acheté et que l'étape de définition des choix de détail est terminée.

Le contrat de construction permet d'effectuer les tâches de construction et de suivi de construction en parallèle. Les tâches de construction consistent à effectuer le gros œuvre puis le second œuvre.

La réception est effectuée si les tâches de constructions sont terminées et que le suivi de construction ne pose pas de problèmes.

Enfin les travaux d'aménagement sont effectués dès que la réception est faite et que les paysagistes sont choisis. Bien entendu, le choix des paysagistes n'est fait qu'après consultation de ceux-ci.

Récapitulation de la durée des tâches et leurs coûts

Nom de la tâche	Durée	Coût
W11	4 semaines	0
W12	8 semaines	0
W13	2 semaines	0
W14	1 semaine	0
W15	1 semaine	0
W21	10 semaines	0
W22	2 semaines	0
W23	2 semaines	0
W24	1 jour	10k€
W25	1 jour	90k€
W31	4 semaines	0
W32	2 semaines	0
W33	4 semaines	0
W34	1 semaine	0
W35	2 semaines	5k€
W36	8 semaines	0
W37	4 semaines	0
W41	1 semaine	30k€
W42	20 semaines	105k€
W43	30 semaines	90k€
W44	250 jours	0
W45	1 semaine	60k€
W51	4 semaines	0
W52	3 semaines	0
W53	6 semaines	10k€
W61	2 semaines	0
W62	1 semaine	0
W63	3 semaines	0

Questions :

- 1) Faire l'analyse complète : diagramme des tâches (PERT) et de GANTT
- 2) Faire un planning pour M. et Mme DURAND
- 3) Tracer l'évolution des dépenses
- 4) Critiquer leur dossier si besoin