



RECOMMANDATION RELATIVE AU PLANNING DES OPERATIONS DE LOGEMENTS COLLECTIFS

REDACTEURS :

Jean-Charles CHARRIER (BST CHARRIER), Gaëtan BANNIER (M 2 B SARL), Thierry CABIOCH (BOUYGUES IMMOBILIER), Christophe CHOUX (CHOUX TOITURE), Alain FORGIN (Les Menuiseries Rennaises), Sébastien GAUDIN (CNR Constructeur), Thomas GAUTIER (COOP Habitat 35), Denis FOURNEREAU (ARCOOS.), Philippe DUBOIS (THYSSENKRUPP Ascenseurs), Nicolas BRETONNIERE (THYSSENKRUPP Ascenseurs), Brian JENNINGS (SEO étanchéité), Jean-Charles BEUZELIN (OUEST COORDINATION), Pascal JAN, (ARCOOS.), Arnaud LAMBERT (MAB Construction), Rémy LAZZARI (MR Désirs d'espace), Jean-Yves LELIEVRE (EBPI), Eric BOR (Atelier du CANAL), Nicolas LE PANSE (EIFFAGE Construction 35), Lionel BOUSSIN (SAS PRIMAULT), Patrick PAULUS (Ets BELLAY JP) et Mickaël TRUDET (PROMO OUEST Immobilier).

1. CHECK-LIST DES QUESTIONS À SE POSER EN AMONT D'UNE OPERATION POUR L'ETABLISSEMENT D'UN PLANNING ENVELOPPE (FOURNI DANS LE DOSSIER D'APPEL D'OFFRE)

- ✓ Quel est le temps nécessaire pour la réalisation de cette opération et validation avec le maître d'ouvrage de la date induite de réception ? (cf. annexe 1 : tableau des temps d'intervention par phase et par corps d'état)
- ✓ En fonction de la typologie du programme, définir la durée de la préparation de chantier (cf. recommandation du club relative à la [préparation de chantier](#)).
- ✓ Intégrer une période d'intempéries.
- ✓ A-t-on bien globalement 50% du temps prévu pour le gros-œuvre, puis 50% pour tous les corps d'états secondaires ?
- ✓ Les entreprises à consulter par le maître d'ouvrage auront-elles la capacité à respecter le planning (moyens techniques, moyens humains) ?
- ✓ N'y a-t-il pas trop d'entreprises à intervenir en même temps (ce qui est toujours néfaste à la bonne réalisation d'un chantier) ?
- ✓ Y aura-t-il utilisation des ascenseurs de chantiers, ce qui implique une mise en service des ascenseurs plus tôt.
- ✓ Intégrer les contraintes liées à l'environnement extérieur :
 - accessibilité, stockage,... qui seront différents selon que le chantier est en centre-ville ou en ZAC
 - co-activité avec les travaux liée à l'aménagement (viabilisation, VRD,...)
- ✓ y aura-t-il des réceptions partielles (réception par bâtiment ou par cage d'escalier) ?

2. CHECK-LIST DES DEMARCHES À SUIVRE EN AMONT D'UNE OPERATION POUR L'ETABLISSEMENT DU PLANNING DÉTAILLÉ D'EXÉCUTION

- ✓ Les entreprises transmettent leurs temps prévisionnels.
- ✓ Invitation par le maître d'ouvrage ou le coordonateur de l'ensemble des entreprises pour échanger sur le planning avant mise en place de celui-ci (éviter que cet échange ne se fasse qu'avec l'entreprise de gros-œuvre). Lors de cet échange, les entreprises doivent également valider le bon enchaînement avec les entreprises qui les précèdent et qui les suivent.
- ✓ Intégrer sur le planning les dates des remises de dossiers d'exécution, par corps d'état. La date de l'ordre de service de démarrage de chantier ne devra pas être antérieure à la date de mise à disposition des plans marchés (définitifs).
- ✓ De même, intégrer dans le planning toutes les opérations préalables à la réception (OPR) afin de préserver un temps nécessaire entre la réception des travaux réalisés par les entreprises et la livraison des ouvrages par les clients.
- ✓ Intégrer dans le planning le temps nécessaire aux réceptions de supports entre les différents corps d'état.
- ✓ En cas d'opération de type BBC, prévoir un temps nécessaire pour les tests d'étanchéité et pour les actions correctives éventuelles.

3. ASTUCES POUR UN BON SUIVI DU PLANNING

- ✓ Il est important de pouvoir visualiser l'avancement du planning sur le compte-rendu de chantier.
- ✓ Il est conseillé de faire un point « corps d'états secondaires » 3 mois avant la fin du gros-œuvre ou à 70% de l'avancement du gros-œuvre.
- ✓ Faire les réceptions de supports entre entreprises (cf. recommandation du club relative à [la réception des supports](#))
- ✓ Tout dérapage du planning doit être signalé par l'ordonnancement pilotage coordination (OPC) (ou par tout autre responsable de la coordination) à l'ensemble des intervenants. Si ce dérapage est important, le planning devra être mis à jour.

4. PIEGES À ÉVITER

- ✓ Eviter que seule l'entreprise de gros-œuvre impulse son rythme et que les corps d'états secondaires ne puissent participer à l'élaboration du planning.
- ✓ Eviter de faire des plannings trop détaillés : trouver le juste milieu afin de faire des tâches clés par corps d'état.
- ✓ Eviter les recalages de planning successifs en cours de chantier.
- ✓ Etre conscient que les travaux modificatifs importants, en cours de chantier, peuvent entraîner un inévitable décalage pour le logement concerné, mais ne doit pas décaler l'ensemble de l'opération (cf. recommandation du club relative à [la gestion des travaux modificatifs](#))

5. AUTRES REMARQUES

- ✓ Le manque de respect des ouvrages des autres corps d'état nécessite parfois de reprendre certains ouvrages, et donc peuvent être la cause de certains décalages de planning.
- ✓ Les délais d'exécutions sont souvent mieux respectés lorsque les différents intervenants du projet se connaissent.

ANNEXE 1
TABLEAU DES TEMPS D'INTERVENTION PAR PHASE ET PAR CORPS D'ETAT

LOTS	PHASE	TEMPS D'INTERVENTION	OBSERVATIONS
Architecte	Elaboration planning	4 semaines	
G.O.		sur planchers, 3 semaines pour faire 350 à 500 m ²	Pas de cadence / logement
Menuiseries extérieures	1ère pose	15 baies / jour	
Menuiseries extérieures	1ère pose plinthes, portes	1 à 2 jours / logt	suivant cas (parquet)
Menuiseries extérieures	Finitions	1 jour / logement	
Plaquiste	Distribution logements	1 à 2 semaines / logt / compagnon	Cela dépend du type d'ouvrages à réaliser
Plomberie + chauffage	Chutes EU-EV et colonnes VMC	5 heures / logt / compagnon	intervention juste avant le plaquiste
Plomberie sanitaire	1ères poses (canalisations en logements + baignoires ou receveurs de douches)	3 jours / logt / compagnon	les bandes du plaquiste doivent être réalisées
Plomberie sanitaire	reposes (pose des appareils sanitaires)	1 jour / logt / compagnon	toute les peintures, tapisseries et carrelages doivent être terminés
Plomberie + chauffage	1ères poses (canalisations en logements + baignoires ou receveurs de douches+ radiateurs)	5 jours / logt / compagnon	les bandes du plaquiste doivent être réalisées
Plomberie + chauffage	reposes (pose des appareils sanitaires + chaudières + thermostats d'ambiance)	1,5 jour / logt / compagnon	toute les peintures, tapisseries et carrelages doivent être terminés
Chauffage	Chaufferie	1 mois	
Electricité	Traçage plancher sur coffre	1 heure / logt / compagnon	avant 1ère nappe du maçon
Electricité	Pose des pieuvres	2 logts / jour / compagnon	après 1ère nappe et avant les chapeaux
Electricité	1ères poses sur niveaux courants	3 logts / jour / compagnon	préparation avant démarrage placo
Electricité	1ères poses sur solivages	2 logts / jour / compagnon	préparation avant démarrage placo
Electricité	Pose des boîtiers et bacs d'encastrement, et rebouchages	1,5 logts / jour / compagnon	après placo et avant réalisation des bandes
Electricité	Pose et raccordement des tableaux électriques dans les logements	8 logts / jour / compagnon	Chauffage gaz
Electricité	Pose et raccordement des tableaux électriques dans les logements	5 logts / jour / compagnon	chauffage électrique
Electricité	Appareillage dans les logements	4 logts / jour / compagnon	après enduits pelliculaires et faïences
Electricité	Pose des DCL	10 logts / jour / compagnon	après peinture des plafonds
Electricité	Repose des plaques, portes tableaux, réglettes, canillons, etc....	4 logts / jour / compagnon	après papiers peints
Electricité	Repose des appareils de chauffage électrique	3 logts / jour / compagnon	après papiers peints et fermeture à clé des logements
Electricité	Essais électriques dans le logement	8 logts / jour / compagnon	avant mise en service et livraison
Ascenseur	Pose avant mise en service	4 à 5 semaines en moyenne	
Peinture	Enduit béton	2 jours / logt / compagnon	
Peinture	Préparation peinture	3 jours / logt / compagnon	
Peinture	Peinture pistolet	1 jour / logt / compagnon	
Peinture	Finition peinture	2 jours / logt / compagnon	
Peinture	Collage papier peint	2 jours / logt / compagnon	
Peinture	Commun	1 jour / logt / compagnon	

(Les informations ci-dessus restent indicatives ; elles devront être ajustées en fonction de la typologie de chaque opération)