

Dossier - Gestion de projet

Étude de cas

Projet studio centre

SAE S2.05 - BUT INFORMATIQUE S2

Sujet : Aménager une chambre en studio

Camélia ANTOINE - Sophie DONG - Pauline VU

Université Sorbonne Paris Nord - IUT de Villetaneuse

Enseignante : Eléonore ZETLАОUI

Date : 3 Avril 2023

SOMMAIRE

1. Cahier des charges -----	3 à 6
2. Les acteurs -----	
2.1 Matrice RACI	7 à 8
2.2 Les acteurs hostiles	9
2.3 Le chef de projet	9
3. Organisation -----	
3.1 Organigramme des tâches	9
3.2 Diagramme de Gantt	10
3.3 Graphe de PERT	10
4. Le coût -----	
4.1 Budget	11 à 17
4.2 Rentabilité	17
5. Les risques -----	18 à 19
6. Synthèse -----	
6.1 Explication des choix	19
6.2 Plans	20
6.3 Annonce	21

1. Cahier des charges

- **Environnement**

Ce projet va être mené par nous-même avec l'aide de quelques connaissances et des professionnels.

Ce projet a pour objectif de répondre au besoin des parents. Ce besoin est de pouvoir mettre à louer la chambre devenue studio afin de percevoir un revenu pendant la retraite. La chambre doit être transformée en studio en l'espace de 2 mois (juillet à août).

- **Interlocuteur(s)**

Le père installera le lavabo et la douche (sachant qu'il ne vérifiera pas son installation) mais pourra nous aider à bricoler.

Notre copine Sonia peut apporter des précisions sur l'aménagement.

Notre ami Jimmy peut nous aider sauf les 15 derniers jours de juillet.

Les parents sont les propriétaires de cet appartement et sont bientôt à la retraite. Ils peuvent apporter leur opinion et aider dans l'aménagement.

Le copain (Sacha) de notre sœur Betty se chargera de l'électricité gratuitement, mais on lui fournira l'argent pour l'achat du matériel.

Un plombier est nécessaire pour installer les sorties d'eau de la salle de bain et de la cuisine.

Des artisans s'occuperont de placer les cloisons, faire l'isolation et placer le carrelage de la salle de bain.

Enfin, les fournisseurs fourniront tout le nécessaire pour les travaux et les meubles.

- **Contexte**

Ce projet a démarré afin que nos parents puissent mettre en location notre chambre (transformée en studio) à la fin du projet pour percevoir un revenu durant leur retraite. Ce studio doit être agréable et pouvoir accueillir une personne (le locataire) ou deux si couple.

Le projet porte sur une chambre dans la ville de Sarcelles. La ville est bien desservie par les transports, mais dans les années à venir des travaux vont être effectués en face. Parvenir à un résultat dans les temps semble assez complexe, car le délai est court en plus des

contretemps. De plus, le budget est assez serré, il va donc falloir faire des choix (comme ne pas mettre de télévision par exemple).

Pour finir, certains problèmes peuvent ralentir le projet tel que notre sœur qui s'y oppose.

- **Exigences fonctionnelles**

Dans un premier temps, il faut rénover la chambre en isolant au niveau de l'humidité. Pour cela, il faut avoir certaines connaissances sur les matériaux qu'on peut utiliser (laine de bois, polystyrène ou liège) et dans le bâtiment. Il faut aussi faire de l'isolation acoustique et donc avoir des connaissances en physique sonore et savoir faire des diagnostics sur l'environnement. Les deux isolations peuvent être combinées. De plus, il faut s'occuper des installations électriques. C'est Sacha (le copain de notre sœur) qui s'en occupera (gratuitement) puisqu'il a un CAP électricien.

Dans un second temps, il faut redéfinir l'espace pour placer une pièce dont une salle de bain de 6m² au sol et 20m² au mur. Il faut faire appel à un professionnel pour placer des cloisons permettant de délimiter les pièces. Il s'agit ensuite de procéder à l'installation des équipements, dont une douche, un lavabo et des toilettes obligatoirement et en vérifier l'état. Il paraît aussi important d'installer une cuisine avec les équipements minimum. Puisque le père installe simplement les équipements, un plombier est nécessaire pour gérer les canalisations.

Pour finir, le studio doit être meublé si possible. Tout cela doit être effectué dans un délai de 2 mois (juillet-août). Le budget est de 4000€, mais on peut rajouter, si besoin, notre salaire de 1500€ si on travaille 3 semaines en mi-juillet.

- **Exigences NON fonctionnelles**

- **Technique**

Les domaines à maîtriser sont : l'électricité, la plomberie, l'installation de porte, la peinture, la pose de sol, l'isolation et la décoration.

- **Performance**

Ce studio doit pouvoir accueillir une à deux personnes (si c'est un couple) pendant un temps non défini.

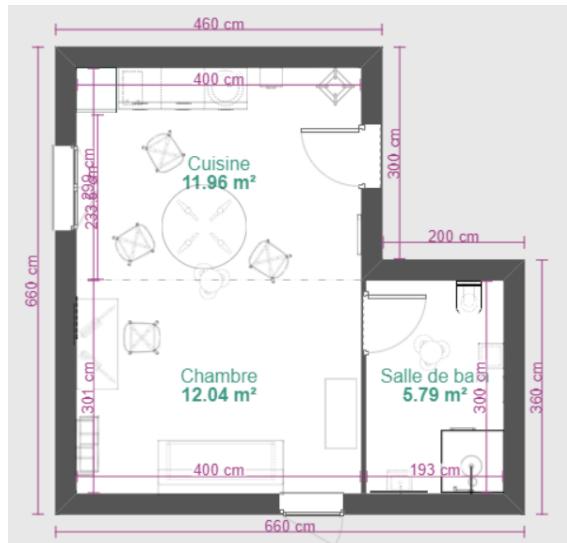
- **Ergonomie**

La chambre doit devenir un studio avec une salle de bain, un séjour/chambre et une cuisine (ouverte).

- **Volumétrie (m²)**

Au départ, l'espace (soit la chambre) disponible est de 30m². Pour le futur studio, l'espace va être découpé avec la salle de bain de 6m² et une grande pièce de 24m². Cette grande pièce est divisée en 2 parties (non délimité de 12m²) pour le séjour/salon et la cuisine.

Plan :



- **Sécurité**

Le studio doit être étanche, isolé, et donner la possibilité à l'occupant de le verrouiller.

Aucune installation ne doit présenter un danger. La surface du logement ne doit pas être inférieure à 9 m² pour une hauteur de plafond minimale de 2,20 mètres et permettre un renouvellement de l'air convenable, ainsi qu'une luminosité suffisante. Il doit présenter une installation électrique aux normes et comprendre : une plaque de cuisson, une arrivée d'eau potable, une évacuation des eaux usées, des toilettes et une douche.

- **Développement durable**

Concernant le développement durable, nous avons plusieurs solutions.

Il est possible d'acheter de la seconde main pour certains appareils, installer des ampoules led, car elles consomment très peu d'électricité pour un excellent rendement lumineux et acheter une plaque de cuisson à induction qui consomme 20 % d'électricité en moins qu'une plaque vitrocéramique.

- **Autres**

- **Contrainte financière, délai, géographique**

Le père s'est foulé le poignet et ne pourra pas bricoler seul lors de l'aménagement. De plus, il y a plusieurs contraintes de temps. Notre ami, Jimmy, part 15 jours en vacance vers mi-juillet.

Notre copine veut passer 1 semaine de vacances avec nous et nous serons 3 semaines en entreprise à partir de mi-juillet si l'on accepte afin de gagner 1500€.

Il ne faut pas oublier que les artisans sont en congé au mois d'août et que les magasins ont peu de stock en juillet, car les fabricants ferment les usines pendant les grandes vacances.

- **Risque(s)**

Si le projet ne se fait pas le risque est que les parents pourraient ne pas avoir assez de revenus lors de leur retraite. De plus, si le projet n'aboutit pas, après les études de chaque enfant, l'appartement n'aura plus de locataires.

- **Principaux jalons**

Le projet doit être bouclé en 2 mois, c'est-à-dire à partir du début juillet jusqu'à fin août maximum.

- **Limites**

La chambre (futur studio) ne doit pas être agrandie ni complètement aménagée en électroménager (pas de machine à laver par exemple) et en électronique (pas de télévision par exemple).

2. Les acteurs

2.1 Matrice RACI

	Chef de projet (nous)	Père	Mère	Sonia	Copain de notre soeur	Jimmy	Artisan	Fournisseur	Plombier
Acheter matériel nécessaire aux travaux	A/R	R	R					C	
Décaper la peinture	A/R				R	R			
Décaper le sol	A/R				R	R			
Placer les cloisons en placo	A						R		
Faire l'isolation (fibre de bois)	A	I	I				R		
Peindre le plafond	A/R	I	I	R		R			
Peindre les murs	A/R	I			R	R			
Acheter une porte de salle de bain + pose	A/R	R	I					C	
Poser verrou de la porte d'entrée	A/R					R			
Poser du (faux) parquet	A/R			R					

Poser le carrelage de la salle de bain	A						R		
Poser l'éclairage (et prises dans le coin douche/lavabo)	C	I	I		A/R				
Installation de la salle de bain	I	A/R			R				C
Installation des sorties d'eau	A	I	I						R
Acheter les meubles	A/R	R	R	C					
Meubler le studio	A/R	I	I	R		R			
Acheter du matériel pour décoration	A/R			C					
Décorer	A/R	I	I	R					
Faire le ménage	R		A/R			R			

2.2 Les acteurs hostiles

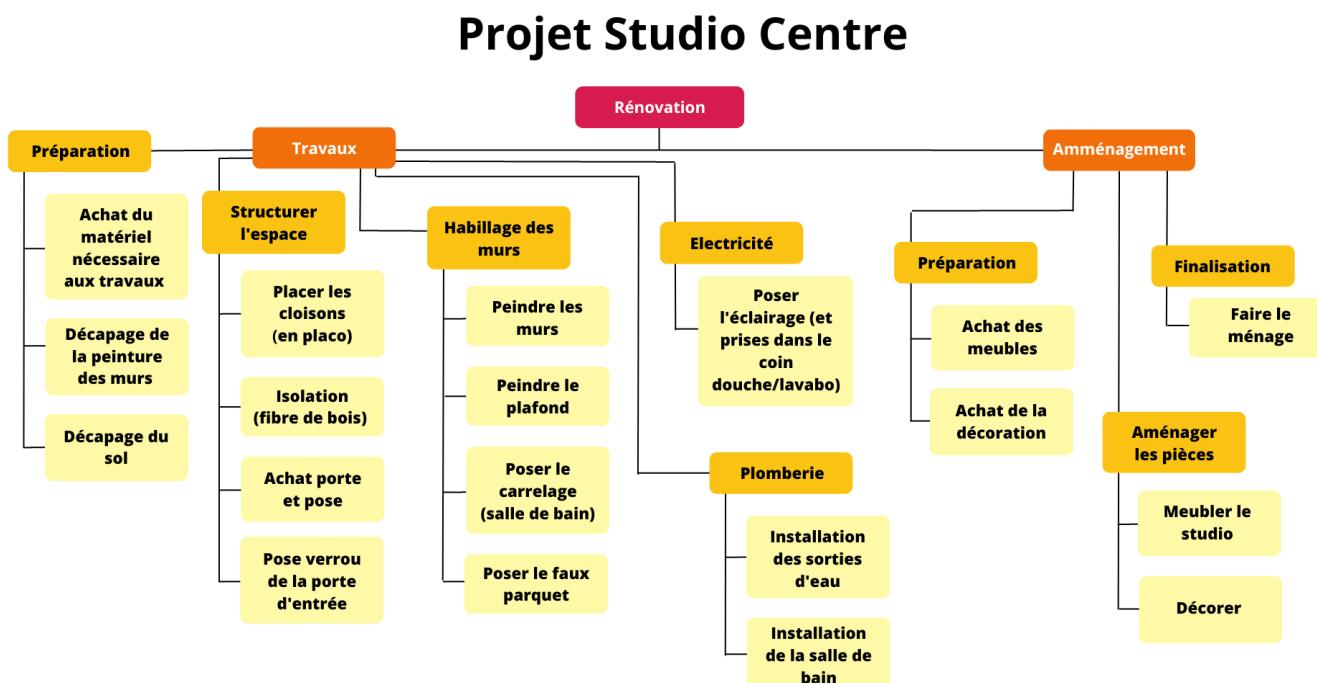
Notre mère est un acteur hostile à la réalisation de ce projet, car elle n'est pas favorable à la location et préfère garder la chambre pour notre sœur qui est aussi un acteur hostile. Elle nous empêchera de réaménager la pièce pour occuper la chambre après notre départ. Elle impactera l'avancement du projet en le ralentissant. Afin de pouvoir gérer nos acteurs hostiles, nous avons fait le choix stratégique de beaucoup impliquer notre mère afin qu'elle se sente écoutée et soit moins réticente. En tant qu'acteur de ce projet, elle pourrait comprendre à quel point ce projet est bénéfique pour elle. Pour finir, nous avons fait le choix de ne pas impliquer notre sœur dans le projet, car elle est plus réticente.

2.3 Le chef de projet

Le chef de projet doit posséder des capacités de communication et de leadership. En effet, il doit être capable de communiquer avec ses collaborateurs (ici les artisans, le plombier et les fournisseurs) et son équipe (ici, ses proches) et savoir la diriger. Il doit détenir des compétences d'organisation et de gestion de projet, c'est-à-dire qu'il gère le temps et le budget, anticipe les risques et imprévus et planifie les tâches.

3. Organisation

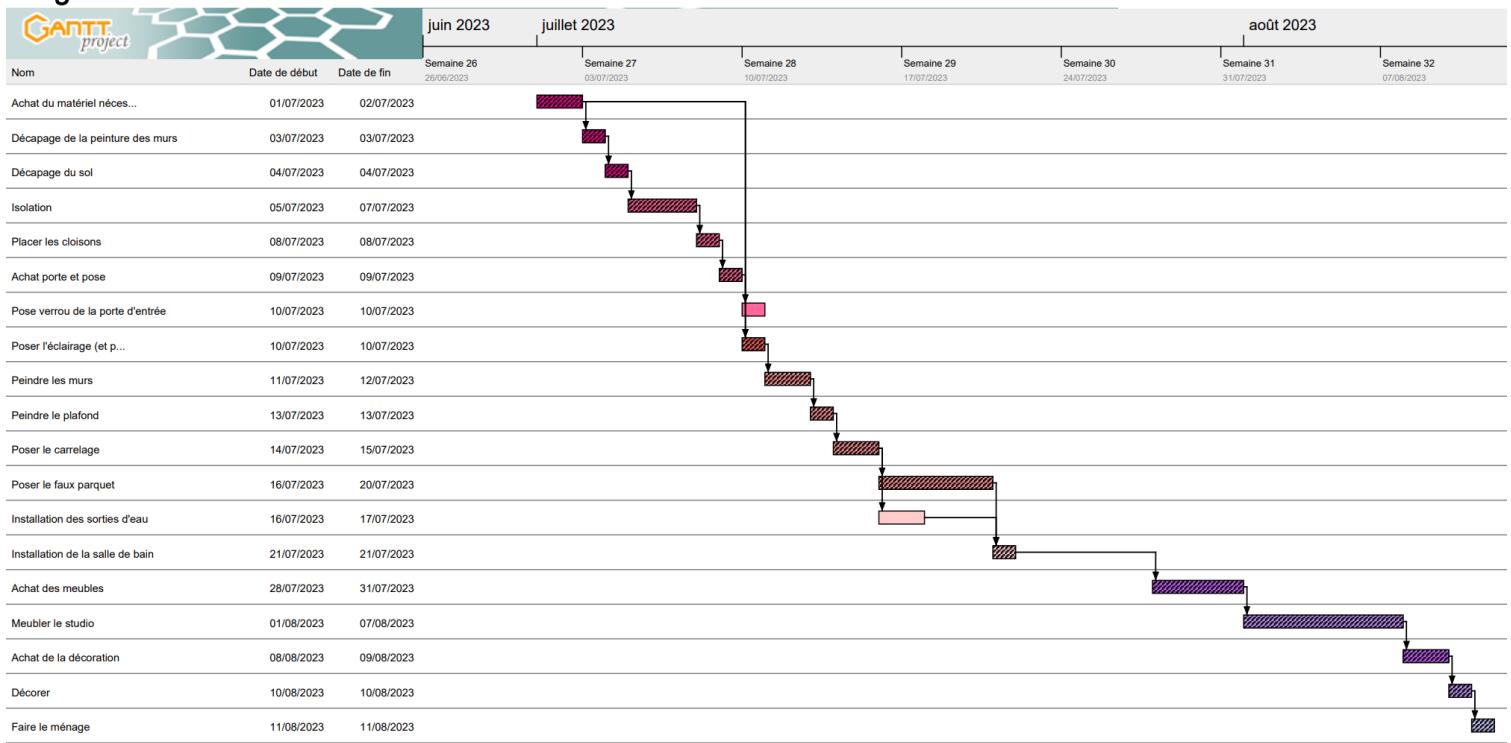
3.1 Organigramme des tâches



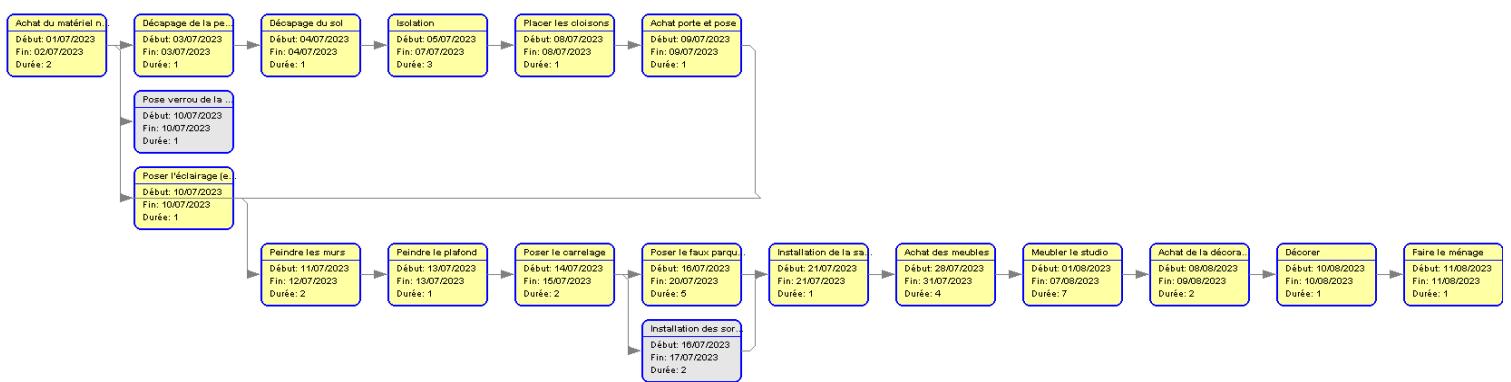
3.2 Diagramme de Gantt

Gestion de projet

Diagramme de Gantt



3.3 Graphe de PERT



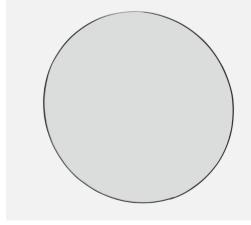
4. Le coût

4.1 Budget

Tableau de meubles et décoration

Pièce du studio	Photo du produit	Site marchand Vendeur	Nom du produit Référence	Prix	Couleur
Chambre séjour		Conforama	Canapé convertible clic clac en microfibre effet velours 2 places ametista	164,95€	Noir
Chambre séjour		Conforama	Etagere bibliothèque sofia en forme s bois blanc	59.99€	Blanc
Chambre séjour		Conforama	Commode 3 tiroirs vintage noemi bois pied épingle	79.99€	Bois clair et Noir
Chambre séjour		Dadoobiwan (leboncoin)	Bureau 3 tiroirs Bois Noir	80.00€	Noir
Cuisine		darty	Chaise KAYELLES chaise scandinave coussin - lot de 4 chaise - LAO	149.90€	Noir

Cuisine		Conforama	Table de salle à manger blanc ronde 2 à 4 personnes, pieds scandinaves	94.99€	blanc et bois
Cuisine	 CUISINE ÉQUIPÉE 399.00 €	leroy merlin	cuisine équipée	399.00€	Gris et blanc
Cuisine		electrodepot	réfrigérateur 2 portes HIGH ONE 2D 206 F	219.98 €	Blanc
Cuisine		action	Poubelle	2.99€	Blanc et Gris
Entrée		la redoute	porte manteau 8 patères en acier	18.99€	Noir
Mur		action	Horloge studio Home	6.95€	Gris

studio + salle de bain		amazon	LEDKIA LIGHTING Suspension Métal Lennon Gris	40.93 x 2 = 81.86€	Gris
Salle de bain		manomano	Panier à linge Bambou Pliable 72L Sac à linge couleur naturelle rectangulaire couvercle & poignée	14.99€	Bamboo Naturelle
Salle de bain		action	Miroir rond suspendu	8.95€	Métal
Salle de bain		castorama	Sèche serviettes Carrera Alani 500W noir	69.00€	Noir

Prix Total Meubles et décoration	1 452,53 €
----------------------------------	------------

Tableau d'outils de travaux

Où	Photo du produit	Site marchand Vendeur	Nom du produit Référence	Prix	Couleur
Cloison		ikea	OXBERG	35.00€	brun noir
Porte d'entrée		Leroy merlin	Serrure encastrée THIRARD, à cylindre, axe 32mm	42.90€	
Porte d'entrée		leroy merlin	poignée de porte cylindre Margaud avec pilier INSPiRE droit inox entraxe 195mm	11.90€	
Mur		Leroy Merlin	Décapant multisupport AXTON Multisupports 2L	24.90€	

Mur		Leroy Merlin	Brosse de ponçage tivoly xt20241400348	4.90 X 3 = 14.70€	
Mur		Leroy Merlin	Pinceau plat universel pour décapant peinture, 50mm DEXTER PRO	2.90 x 3 = 8.70€	
Sol		Leroy Merlin	Décapant sans rinçage sol STARWAX 1L	11.90€	
Mur		Leroy Merlin	Couteau à enduire acier inoxydable 24cm	6.90 X 3 = 20.70 €	
Mur + Plafond		Leroy Merlin	Peinture blanche mur / plafond LUXENS Couvrant mat 10L	49.90 X 2 = 99.80€	
Sol chambre séjour et cuisine		leroy merlin	Sol stratifié medio ARTENS muzo, Ep.7 mm	8.99€/m2 soit 216.00€	gris taupe

Salle de bain		leroy merlin	Carrelage sol et mur grès cérame décor gris Verona Gourmet 60 x 60 cm	13.95/m ² X 6 = 83.70€	Gris
---------------	---	--------------	---	--------------------------------------	------

Le père possède tous les outils pour peindre

Prix Total outils de travaux	570.20 €
------------------------------	----------

Tableau Installation de salle de bain

Photo du produit	Site marchand Vendeur	Nom du produit Référence	Prix	Couleur
	castorama	WC suspendu URMIA en porcelaine vitrifiée avec abattant polypropylène blanc	49€	
	lapeyre	Cabine de douche intégrale carrée soda	199.90€	
	leboncoin Thomas	Meuble salle de bain	55€	Bois et Blanc

Prix Total installation salle de bain	303,90€
---------------------------------------	---------

Tableaux mains d'oeuvre

Métier	Fournit le matériel	Prix
Ouvrier de l'étanchéité et de l'isolation	Oui	200€
Plombier	Oui	150€
Poseur de cloison	Oui	200€
Carreleur	Non	150€
Electricien (copain de notre soeur)	Oui	50€

Prix Total mains d'oeuvres	750 €
----------------------------	-------

Budget Total du projet	3076,63€
------------------------	----------

4.2 Rentabilité

Dans l'hypothèse que nous finissons notre licence professionnelle dans 2 ans, nos parents loueront le studio dès notre départ. Sachant que le studio est meublé, bien desservi et se situe dans le centre-ville, le montant du loyer sera fixé à 750€ charges comprises. Le coût total du projet étant de 3126.63€, il faudra attendre 4 à 5 mois avant que le projet ne commence à devenir rentable. Au bout de 1 an, le bénéfice sera de 5873.37€ (c'est-à-dire le loyer payé sur un an auquel on soustrait le coût total du projet).

5. Les risques

Description du risque	Probabilité du risque	Notation impact	Description de l'impact du risque sur les critères du projet	Action préventive	Action corrective
Maladie, accident d'un acteur du projet	faible	impact moyen	Retard du projet entraînant le décalage de plusieurs tâches ou plus de travail pour ceux présent	Être prudent	Travailler 2 fois plus ou faire appel à une autre personne
Notre soeur empêche volontairement son copain de venir	moyenne	impact élevé	Grand retard sur le projet et devoir payer un professionnel (= coût en plus)	Entretenir une bonne relation avec notre soeur et avoir un contact direct avec son copain	Intervention des parents (autorité parentale sur la soeur)
Mauvaise organisation du projet	moyenne	impact élevé	Quantité de travail trop importante et donc retard du projet	Demander l'avis d'autres personnes et se laisser des jours vides pour rattraper le retard	Faire appel à plus de personnes
Mouvement social	faible	impact moyen	Absence de main d'œuvre ou problèmes de transport	Se renseigner sur les grèves	Chercher ceux n'ayant pas de moyen de transport ou prendre taxi
Augmentation des prix (inflation)	élevée	impact très élevé	Explosion du budget entraînant certainement un prêt ce qui retarderait la rentabilité	Acheter dès que possible	Acheter de la seconde main ou des produits lors de déstockage
Travail de mauvaise qualité	faible	impact moyen	Perte de temps et d'argent ayant pour conséquence de retarder le projet	Vérifier l'avancement de chaque étape et engager des professionnels qualifiés	Demander un remboursement
Jimmy doit déplacer ses vacances	très faible	impact élevé	Changement de l'organisation des tâches entraînant que d'autres personnes ne soient pas	Il doit prévenir 2 semaines en avance, si changement	Appeler d'autres amis

			disponibles		
Annonce de mobilier seconde main déjà vendu	moyenne	impact faible	Légère perte de temps et peut-être d'argent à la fin du projet	Réserver les meubles en prenant contact avec le vendeur	Chercher d'autres annonces ou faire des vide-greniers
Pas de camionnette disponible lors de l'achat des meubles	faible	impact moyen	Devoir faire des allers-retours ou stocker nos achats au magasin donc perte de temps	Réserver la camionnette	Venir à plusieurs avec voitures ou avec un monospace
Dégât des eaux	très faible	impact très élevé	Abîmer tous les meubles et matériel et donc grosse perte de temps, d'argent et de motivation en plus des dégâts supplémentaires	Se renseigner sur la météo et sur l'état des canalisations	Engager des professionnels

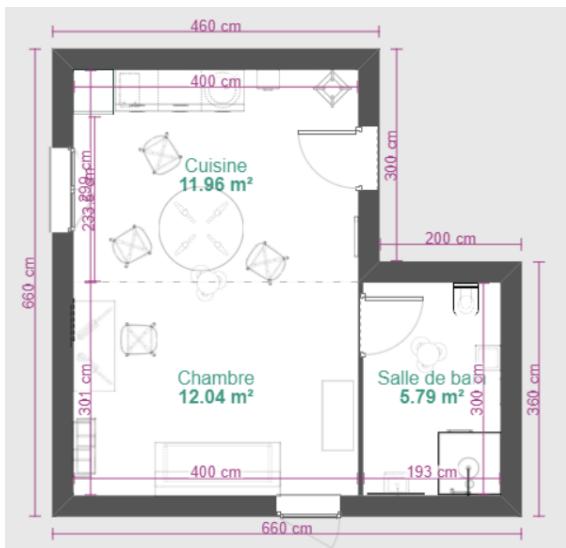
6. Synthèse

6.1 Explication des choix

Afin de nous donner à fond dans ce projet et de créer un studio qui nous conviendra parfaitement, nous avons fait le choix de ne pas travailler cet été. Nos parents ont aussi décidé de poser plusieurs jours de congés pour nous aider dans ce projet. Heureusement, notre père (étant bricoleur) possède tous les outils et un escabeau que nous n'achèterons pas . De plus, nous avons plus sollicité Sonia que prévu, pour 2 raisons: La première est de l'impliquer plus en tant que copine et la seconde est d'alléger la charge de travail des autres acteurs.

Le studio est complètement meublé pour pouvoir finir nos études confortablement et le louer plus cher. Pour finir, le studio sera loué dès notre départ pour permettre aux parents de commencer à économiser avant leur retraite et rendre le projet rentable dès que possible.

6.2 Plans



6.3 Annonce



STUDIO EN PLEIN COEUR DE SARCELLES (95200)

**Studio 2 pièces
de 30m²
à louer dans une
maison en
centre-ville
de Sarcelles
(95200)**

750€ CC

DESCRIPTION

F1 meublé de 30m².
Entièrement refait à neuf.

Grand séjour et salle de bain.
Cuisine équipée.

À 5 min en bus de la gare ligne H
Saint-Brice et à 15 min de gare du
Nord.



Frigidaire



Douche



Meublé