

MODULE GDP M2204

ENONCE ETUDE DE CAS : « AMÉNAGER SA CHAMBRE »

Sommaire:

1er Partie: Cahier des charges	p2
2e Partie: Matrice RACI + Paragraphe	p4
3e Partie: Organigramme	p6
4e Partie: Tableau du diagramme PERT	p7
5e Partie: Diagramme PERT	p8
6e Partie: Diagramme de GANTT	p9
7e Partie: Budget	p11
8e Partie: Les risques	p12
9e Partie: Le plan	p13
10e Partie: Synthèse	p15
11e Partie: Annonce	p16

1er Partie: Cahier des charges

- **Environnement**

Projet privé au sein d'une maison familiale, les clients sont les propriétaires, ils y vivent avec leur 3 enfants (2 au moment du projet).

- **Interlocuteur(s)**

Les clients sont les parents de la famille, les interlocuteurs seront le père et la mère mais cette dernière restera plus en retrait.

- **Contexte**

Le projet prend place dans un contexte d'un besoin de revenu financier supplémentaire, pour se faire l'objectif est la location du studio rénové.

La complexité du projet se trouve dans un budget limité et des emplois du temps décalés entre les différents acteurs, la gestion de l'organisation des travaux sera la clé pour un bon déroulement.

- **Exigences fonctionnelles**

Transformer la chambre en studio

Faire une salle d'eau d'au moins 6m² au sol

Traiter les murs humide

Installer une cuisine

Réhabiliter la porte extérieur

Condamner la porte intérieure

Meubler la pièce

- **Exigences NON fonctionnelles**

- **Technique**

Installation d'un système de vmc

Plomberie

Électricité

Carrelage

Pose de cloisons

Peinture

- **Performance**

être aux normes locatives

Avoir un accès autonome

Accueillir jusqu'à 2 personnes (couple) à plein temps

- **Ergonomie**

Aménagement permettant la délimitation de différents espaces : cuisine / salle d'eau / nuit / bureau

Circulation facile entre chaque espace

- **Volumétrie**

La salle de bain doit faire minimum 6m² au sol avec des murs d'une surface globale minimum de 20m²

Le logement doit pouvoir accueillir jusqu'à 2 personnes

Murs pièce principale de 30m² minimum

- **Sécurité**

Détecteur de fumées

Verrou porte extérieur

Électricité et plomberie aux normes

Logement sain

- **Développement durable**

Performances énergétique aux normes

- **Risque(s) à ne pas faire le projet**

Sans ce projet il y aura une perte de revenu pour le client (parents)

- **Principaux jalons**

Les principaux travaux doivent être finis avant la fin de l'été mais la pose d'une partie de la cuisine et la condamnation de la porte donnant l'accès au reste de la maison se feront au moment du départ (dans 3 ans)

- **Limites**

On ne fera pas le sol qui est en bon état

Les fenêtres n'ont pas besoin d'être changées

2e Partie Matrice RACI

Tâches/ Personnes	Père	Mère	Moi	Sonia	Jimmy	Sacha	Entreprises
Peindre les murs	C	R	A/R	R			
Enduire les murs	R	I	A/R		R		
Électricité	I		C		I	A/R	
Décorer	I	R	R	A/R			
Acheter mobilier	C	C	A/R	R			
Plomberie	R		A		R	R	C
Pose SdB	R		A/R				
Création de cloisons			A				R
Pose cuisine	C	I	A		R		
Achat matériaux	R		A/R				
Installation VMC	I		A				R
Lavage murs...	I	R	A/R				
Diagnostic normes	I		A				R
Remise en place porte	R		A/R				
Carrelage	I		A/R		R		

Acteurs hostiles :

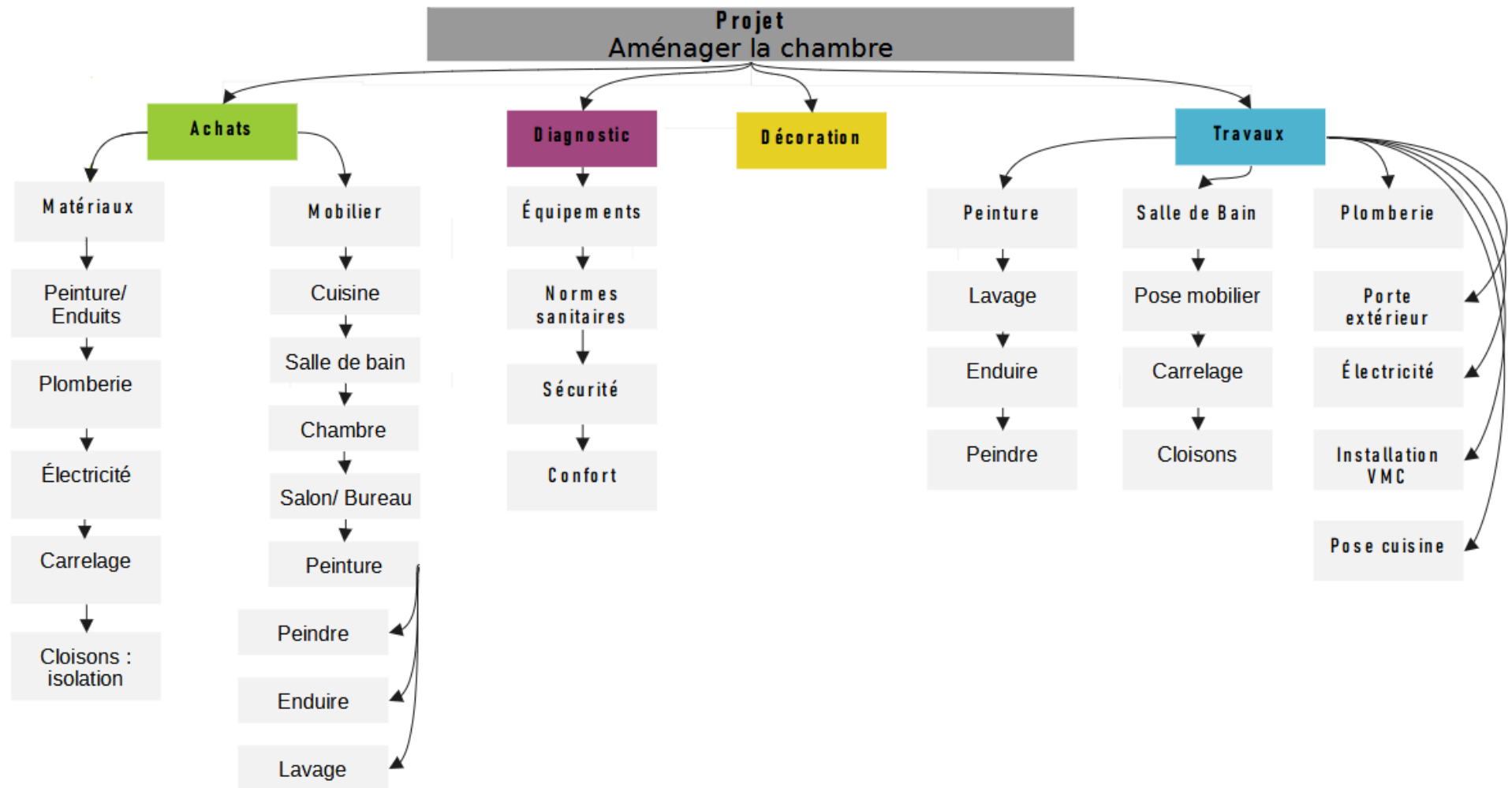
Betty : Le risque avec notre sœur c'est sa jalousie de ne pas avoir la chambre et étant immature elle peut à tout moment décider de nous mettre des bâtons dans les roues. Pour assurer la stabilité du projet et une équité entre nous, on a décidé de passer un accord avec elle, on va lui donner 500€ de budget et l'aider lors de nos disponibilités afin qu'elle puisse redonner un petit coup de neuf à sa chambre et ainsi avoir l'illusion d'être aussi gagnante.

Mère : Elle aurait aimé que Betty puisse profiter aussi de la chambre lors de notre départ mais cela retarderait la mise en location à laquelle elle n'est pas non plus hostile. Du fait de satisfaire Betty par l'accord cité auparavant, il ne devrait pas y avoir de problème d'opposition de sa part lors de la mise en location.

Compétences Chef de Projet :

Le chef de projet aura besoin d'être organisé, car dans ce projet une des principales difficultés sera la gestion des différents acteurs ayant des disponibilités limitées. Il devra également faire preuve de tact afin de gérer les parties hostiles et le projet prenant cadre dans un contexte familial, il n'est pas à exclure d'éventuelles tensions entre acteurs. Il lui faudra aussi des compétences techniques de par sa participation dans des tâches de type BTP.

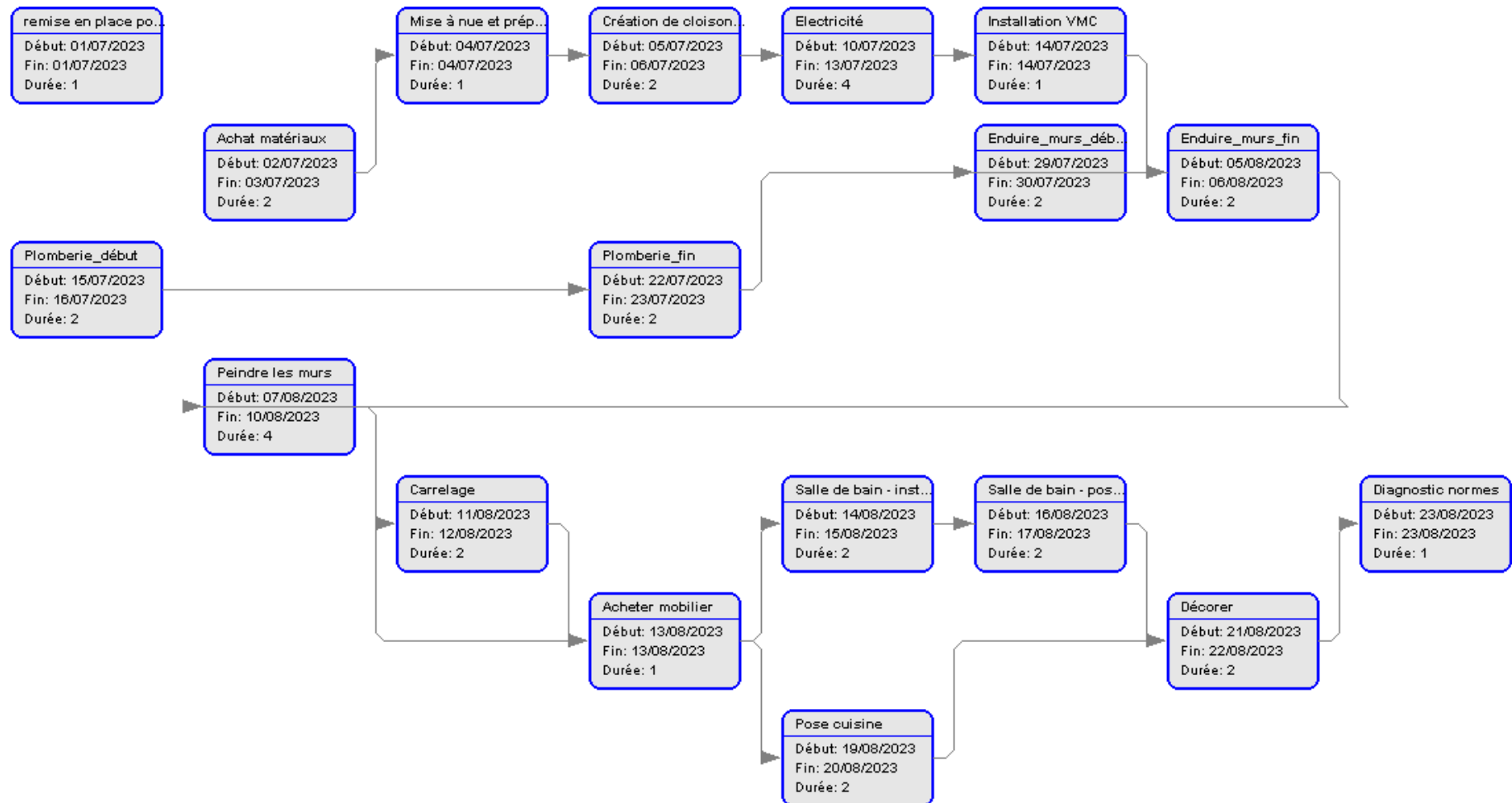
3e Partie: Organigramme




4e Partie: Tableau du diagramme de PERT

Tâches :		Durée	Antériorité
Peindre les murs	A	4j	C, B, F, H
Enduire les murs	B	4j	J, L
Électricité	C	4j	H
Décorer	D	2j	G, I
Acheter mobilier	E	1j	A
Plomberie	F	4j	H
Pose SdB	G	4j	A, C, F
Création de cloisons	H	2j	J, B
Pose cuisine	I	2j	A, C, F
Achat matériaux	J	2j	.
Installation VMC	K	1j	A
Lavage murs/sols/plafond	L	1j	J
Diagnostic normes	M	1j	D
Remise en place porte	N	1j	J
Carrelage	O	2j	G

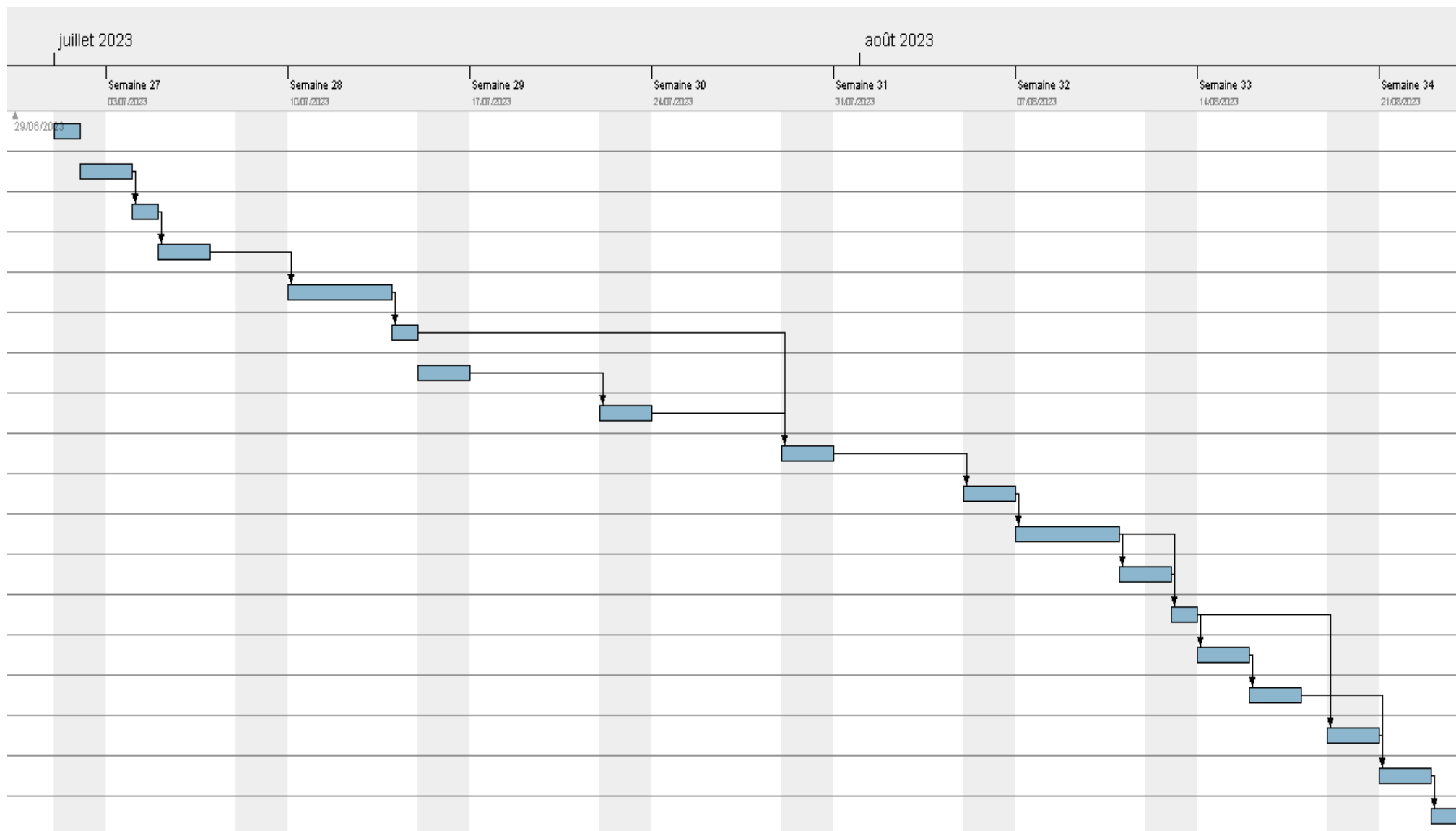
5e Partie: Diagramme de PERT



6e Partie: Diagramme de GANTT



Nom	Date de début	Date de fin
remise en place porte d'entrée	01/07/2023	01/07/2023
Achat matériaux	02/07/2023	03/07/2023
Mise à nue et préparation des supports...	04/07/2023	04/07/2023
Création de cloisons	05/07/2023	06/07/2023
Electricité	10/07/2023	13/07/2023
Installation VMC	14/07/2023	14/07/2023
Plomberie_début	15/07/2023	16/07/2023
Plomberie_fin	22/07/2023	23/07/2023
Enduire_murs_début	29/07/2023	30/07/2023
Enduire_murs_fin	05/08/2023	06/08/2023
Peindre les murs	07/08/2023	10/08/2023
Carrelage	11/08/2023	12/08/2023
Acheter mobilier	13/08/2023	13/08/2023
Salle de bain - installation WC et douche	14/08/2023	15/08/2023
Salle de bain - pose mobiliers	16/08/2023	17/08/2023
Pose cuisine	19/08/2023	20/08/2023
Décorer	21/08/2023	22/08/2023
Diagnostic normes	23/08/2023	23/08/2023



7e Partie : Budget

Lit double	350-400€	IKEA
Bibliothèque	200€	Castorama
Armoire	160€	Conforama
Bar (plan de travail + pieds)	175€	Castorama
Meubles cuisine	130€	Castorama
Frigo	300€	Conforama
Chaises x2	80€	Castorama
Meuble evier	115€	Castorama
Rosière	150€	LeBonCoin
Hotte	65€	Castorama
Canapé	300€	IKEA
Bureau	150€	IKEA
Tabouret	40€	Conforama
Petits rangements	100€	IKEA
WC	80€	Castorama
Douche	230€	Castorama
Meuble salle de bain	180€	Castorama
Lave-linge	100€	LeBonCoin
Etagères	40€	IKEA
Peinture	200€	Castorama
Enduit	30€	Castorama
Matériel électrique	300€	Estimation moyenne
Matériel plomberie	250€	Estimation moyenne
VMC	500€	Tarif moyen
Cloisons (plaque de plâtre + isolation + supports)	300€	Castorama
Pose des cloisons	200€	Tarif moyen
Carrelage (colle + dalles)	150€	Castorama
Expert validation normes	200€	Tarif moyen

Prix total : 5125€ (prévoir environ 5500-6000€ pour être large)

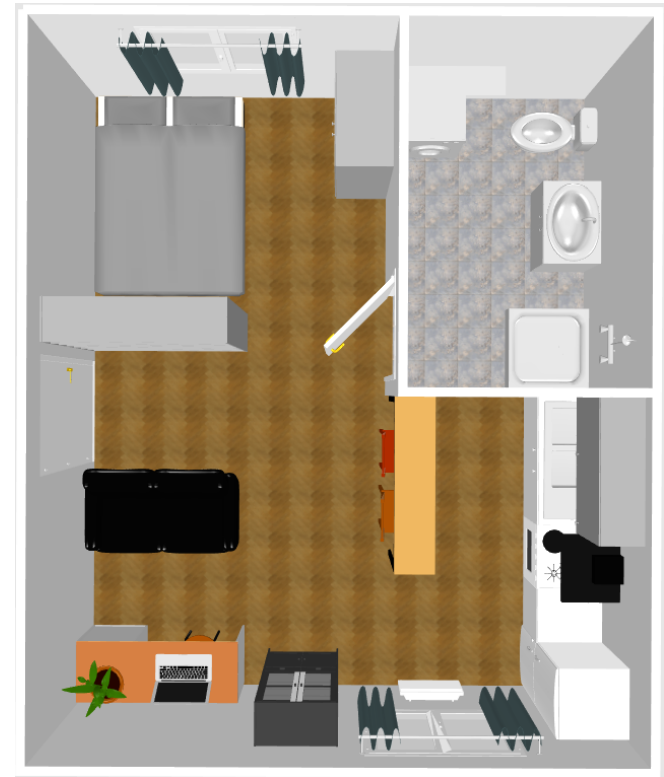
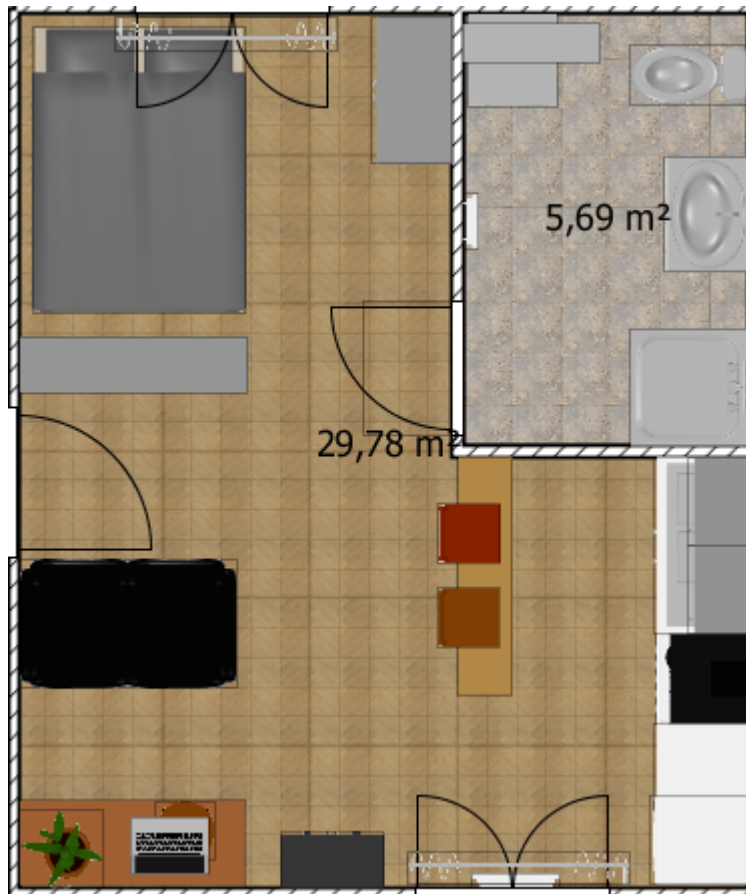
Emprunt : 2000€ || **Budget personnel** : 4500€

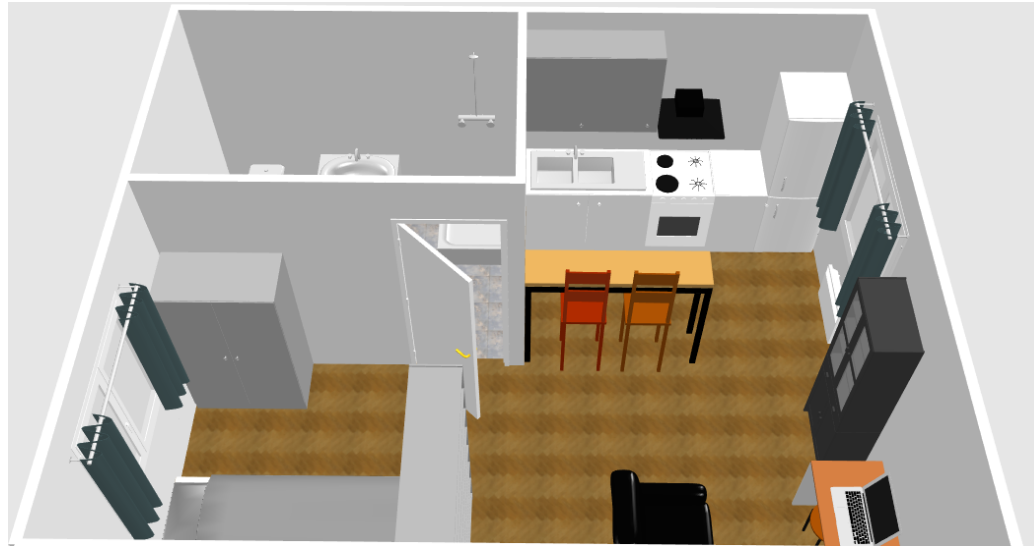
Rentabilité : Avec un loyer de 700€ il faudra environ 8 mois pour commencer à gagner de l'argent (5500/700), après la mise en location.

8e Partie : Analyse des risques

<i>Description du risque</i>	<i>Probabilité du risque</i>	<i>Notation impact</i>	<i>Description de l'impact du risque sur les critères du projet</i>	<i>Action préventive</i>	<i>Action corrective</i>
Blessure du père	élevée	impact très élevé	Perte d'un acteur principal	Ne pas le surcharger et toujours avoir quelqu'un pour l'épauler	Le remplacer sur les tâches possible et si besoin appeler un professionnel
Indisponibilité matériaux	faible	impact moyen	Délai des tâches les nécessitant	Vérifier la disponibilité des matériaux en avance + précommander si besoin	Chercher ailleurs ou retarder si possible
Indisponibilité d'un acteur	moyenne	impact élevé	Prise de retard dans les travaux	Prévoir une personne remplaçante	Le remplacer sur les tâches possible et si besoin appeler un professionnel
Retard d'une tâche	moyenne	impact élevé	Retard sur tous les travaux et la finalité du projet	Prévoir une marge de temps	
Éléments de la pièce + dégradé que prévu	faible	impact moyen	Travaux + coûts supplémentaires	Faire un état des lieux avant le début des travaux	
Augmentation des prix : inflation	élevée	impact moyen	Dépassement du budget	Prévoir de la marge dans le budget	Engendrer un prêt
Mauvaise installation plomberie	moyenne	impact très élevé	Nécessité de tout refaire + perte de temps + perte d'argent	Assigné une personne supplémentaire pour s'assurer du bon déroulement	Engager un plombier
Influence de Betty sur Sasha	moyenne	impact très élevé	Perte de main d'œuvre gratuite engendrant la nécessité d'engager un professionnel, ajoutant des coûts	Trouver un arrangement avec Betty	Engager un électricien
Travaux supplémentaire suite à la pose de VMC	moyenne	impact moyen	Travaux + coût supplémentaire	Prévoir les travaux potentiels et le coût associé	Application des travaux prévus
Notre non professionnalisme impactant la qualité	faible	impact faible	Finition imparfaite + peut engendrer des pertes de temps	Prendre des cours de bricolage	

9e Partie: Le plan





10e Partie: Synthèse

Le but du projet étant de transformer la chambre en un studio pour en tirer un bénéfice dans le temps, nous avons décidé de faire des choix orientés entre un résultat final qui sera à la fois attrayant pour d'éventuels locataires mais aussi assez économique pour ne pas tarder à récupérer l'investissement.

Nous sommes partis de l'aménagement de base de la chambre qui se situait en extrémité de la maison, donc ayant un seul mur commun à celle-ci et une porte extérieure sur le mur d'en face.

Le futur studio ayant besoin d'une salle d'eau et d'une cuisine, il fallait donc faire des travaux de plomberie qui peuvent monter vite en budget. Nous avons donc décidé de situer la salle de bain et la cuisine le long du mur commun, ce qui nous permettra de n'avoir qu'un seul raccord à faire avec le système d'eau déjà existant et sera aussi utile pour l'extension de VMC qui sinon aurait pu engendrer des travaux dans le plafond qui se seraient vite chiffrés. Par ailleurs, le fait de créer ces nouvelles pièces (salle d'eau et la pseudo-pièce cuisine) va nous permettre de créer, via notamment le mobilier, une sorte de tampon sonore pour améliorer l'insonorité et l'intimité du futur studio.

Le reste de l'aménagement ayant été discuté avec notre copine afin de trouver un compromis entre design moderne et utilitaire (avoir une certaine ergonomie et commodités). L'orientation du projet ayant été établie, nous étions qu'un nombre limité d'acteurs à pouvoir réaliser les travaux dans le temps imparti. Notre père s'étant blessé nous avons essayé de lui accorder le temps nécessaire et l'aide qu'il lui fallait pour réaliser certaines tâches bien que lourdes, Jimmy ou nous l'assisterons donc pour veiller à ce qu'il ne se blesse pas. Afin de payer nos vacances et nos futurs cadeaux à notre copine, nous allons accepter l'offre d'emploi du mois de juillet, il a donc fallu adapter le planning par rapport à cela. Nos deux parents étant au final les grands gagnants, on a convaincu notre mère de donner un petit coup de main. De par l'accord avec Betty, Sacha sera libre de nous aider sans crise de sa part. Comme énoncé, l'organisation étant un peu compliquée, nous ferons appel à des entreprises pour les parties nécessitant des compétences trop techniques pour nous qui de par leur échec pourraient retarder tout le projet, cela est donc une sécurité quitte à payer un peu plus chère. De toutes ses informations résulte l'organisation qu'on retrouve plus haut dans ce document.

La majeure partie des travaux sera effectuée sur la période donnée mais la finalisation de la cuisine, à savoir la pose d'un frigo et rosière, se fera qu'au moment de notre départ (donc dans 3 ans) car cela permet de garder la porte donnant sur le reste de la maison le temps qu'on occupe la chambre, porte qui sera condamnée à notre départ.

Possédant un budget de 4500€ et après une estimation des travaux entre 5100€ et 5500€, afin d'assurer une marge et limiter une dépense en une fois, nous avons décidé de faire un emprunt de 2000€, le logement étant pensé pour répondre aux normes cela ne devrait pas poser de problème et la validation de ces dernières par un expert est prévue en fin de projet. Le studio sera loué meublé et après une étude des prix de l'immobilier dans le quartier, nous sommes partis sur un loyer de 700€ qui nous paraît raisonnable pour un bien refait à neuf donc le seul vrai désagrément et sa mitoyenneté avec la maison.

11e Partie: Annonce

SeLoger

+ Déposer une annonce

Acheter

Louer

Construire

Bureaux & Commerces

Emprunter

Emménager

Vendre

Recommandations

Mes favoris

Créer un compte

Se connecter



Appartement meublé à louer

1 pièce • 1 chambre • 30 m² • Étage RDC

700 € cc

Quartier La Pepiniere-Malesherbes à **Sarcelles** (95200)

Découvrir le quartier

Calculer un temps de trajet

Services partenaires

1 pièce • 1 chambre • 30 m² • Étage RDC

700 € cc

Caractéristiques

Construit en 2010

Extérieur

Terrasse

Services et accessibilité

Pas d'ascenseur

Cuisine

Cuisine équipée

Hygiène

Salle d'eau (douche)

Chauffage et diagnostics

Chauffage individuel électrique

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES)



Voir le détail

À propos du prix

Détails du prix

700 € / mois

Facture d'énergie estimée

entre 570 et 830 €/an

Loyer par rapport au secteur

700 € / mois

Le plus bas

Le plus haut

Le loyer de ce bien est supérieur à la moyenne du secteur, pour des biens similaires.

[Consulter les prix au m² du quartier La Pepiniere-Malesherbes à Sarcelles](#)

Cette information ne préjuge en aucun cas de l'évaluation du bien. Le prix dépend de l'état, de la rareté, des caractéristiques du bien.

Afficher le n° de téléphone

Contactez l'agence

Description du professionnel

Beau studio indépendant, meublé et entièrement refait à neuf, rattaché à une maison. Fonctionnel et disposant d'une surface optimisée de 30 m², ce studio est proche de toutes les commodités : commerces à 5 minutes à pieds, Paris par les transports en 20 minutes. A VOIR ABSOLUMENT

[Afficher plus](#)