



PRESENTATION DU LIVRE

Alex KIZIZIÉ

SUPERVISION D'UN PROJET IMMOBILIER



ET

" SUIVI METHODIQUE ET REGULIER "

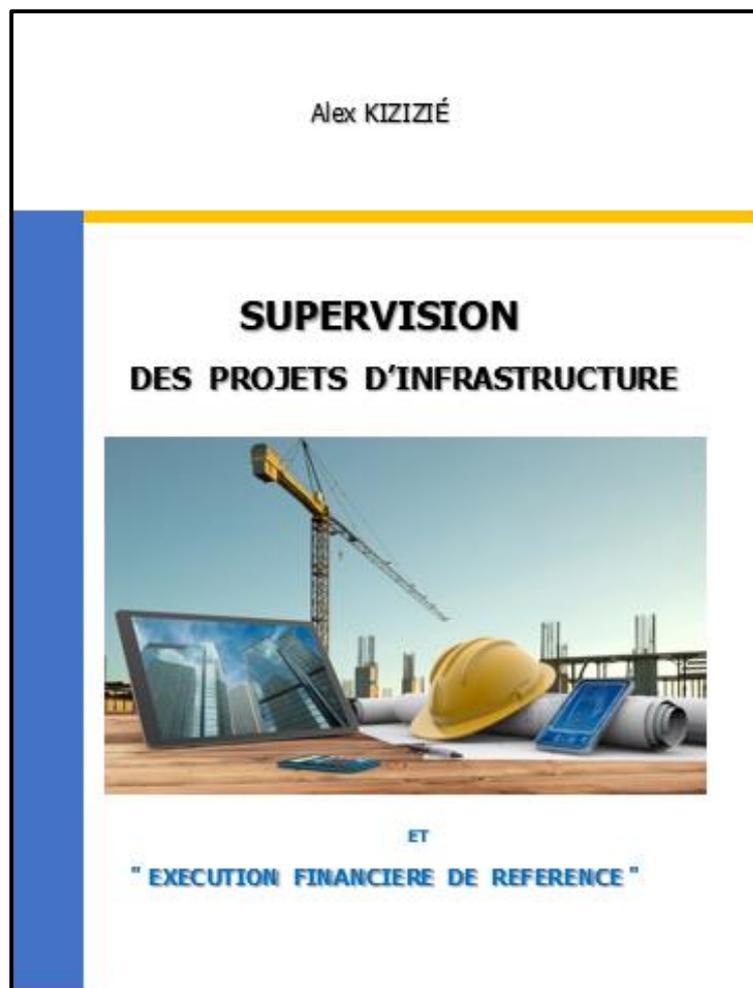
**Distingués invités, en vos titres et qualités,
Monsieur le Président d'Expo-Béton,
Mesdames et Messieurs les experts,
Chers collègues polytechniciens,**

« *Thésauriser la science, c'est freiner le progrès.* » dit un adage.

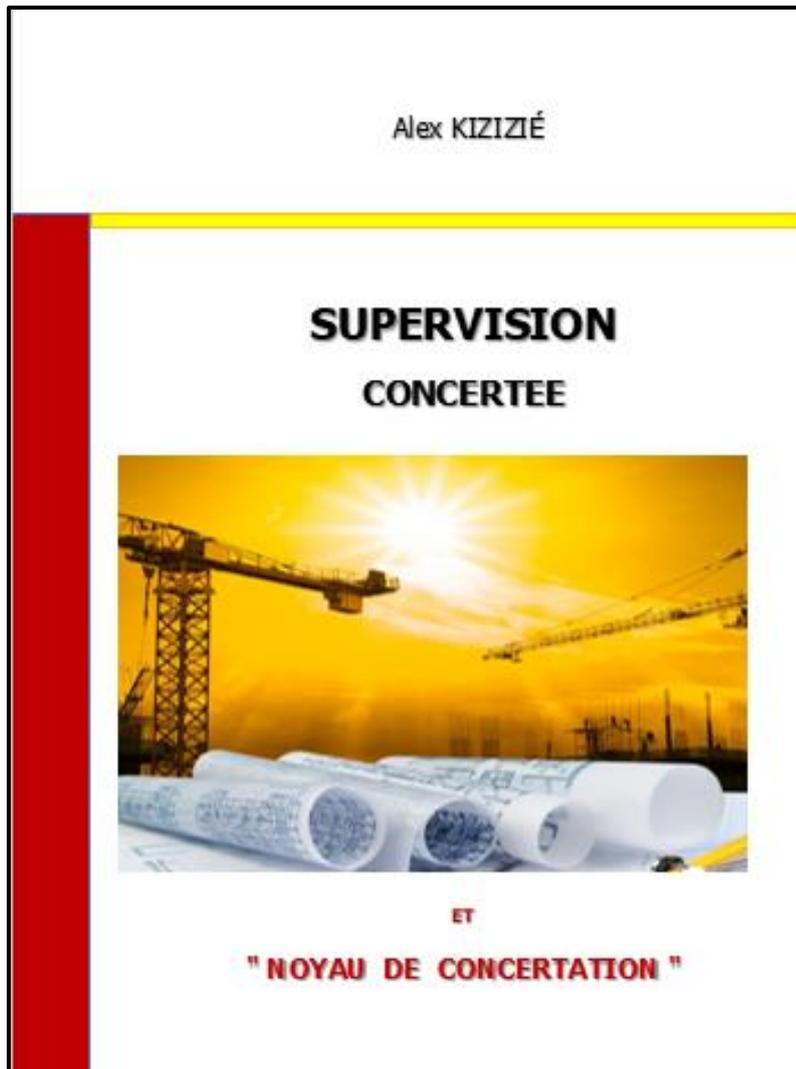
Nous profitons de notre prise de parole pour remercier celui qui, malgré ses multiples charges, a, trois années de suite, organisé et présidé le vernissage de nos ouvrages.
« *Monsieur le Président, nous vous exprimons notre sincère et profonde gratitude.* »

Durant notre carrière de polytechnicien, nous avons constaté des faits insolites et croisé des difficultés qui nous ont interpellé puis incité à écrire et à publier trois livres à caractère scientifique, technique et didactique. Ces trois tomes de supervision exposent notre contribution à la formation des constructeurs universitaires ou de niveau universitaire en vue d'assurer la relève des experts-séniors des infrastructures.

Notre premier livre "SUPERVISION DES PROJETS D'INFRASTRUCTURE", avec le sous-titre "Exécution Financière de Référence", enregistré et publié sous le n° ISBN 978-2-9601816-1-6, est un ouvrage de 282 pages et 8 chapitres avec 68 illustrations et 32 tableaux. Tome I de Supervision, ce recueil de transfert des connaissances traite de la problématique de la relève des constructeurs experts séniors, en donnant une formation adéquate et une plus-value à ceux qui œuvrent dans les infrastructures.



Notre deuxième livre "SUPERVISION CONCERTEE", avec le sous-titre "Noyau de Concertation", enregistré et publié sous le n° ISBN 978-2-9601816-2-3, est un ouvrage de 128 pages et 4 chapitres avec 36 illustrations et 10 tableaux. Tome II de Supervision, ce recueil de transfert des connaissances traite de la problématique de la matérialisation en régie des projets d'infrastructure privée en résolvant ses problèmes.



**Distingués invités, en vos titres et qualités,
Monsieur le Président d'Expo-Béton,
Mesdames et Messieurs les experts,
Chers collègues polytechniciens,**

Ces dernières années, nous assistons à Kinshasa comme à l'intérieur du pays, à une succession de ruine totale ou partielle des bâtiments à étages. A l'origine de ces désastres il y a le fait qu'ils sont mal conçus, réalisés sans études techniques fiables ou à la hâte. En plus de semer la désolation et la mort dans nombre des familles, ces effondrements ruinent des investisseurs et découragent des promoteurs immobiliers.

Soucieux d'aider le constructeur, l'investisseur et le promoteur immobilier à mieux suivre la mise en œuvre d'un projet d'infrastructure, nous avons traité en détail le cas concret d'un immeuble commercial de cinq étages. Nous l'avons étudié à partir de sa conception au Cabinet d'architecture jusqu'à son étude technique de stabilité au Bureau d'ingénierie, de sa matérialisation au chantier jusqu'à la réception de l'ouvrage.

Notre troisième livre « SUPERVISION D'UN PROJET IMMOBILIER », avec le sous-titre "Suivi Méthodique et Régulier", enregistré et publié sous le n° ISBN : 978-2-9601816-3-0, est un ouvrage de 234 pages et 7 chapitres avec 42 illustrations, 48 tableaux et 27 plannings d'exécution des travaux. Tome III de Supervision, ce recueil de transfert des connaissances traite de la problématique du suivi des travaux à réaliser en régie, en lui garantissant plus de rationalité et de rigueur, de régularité et de méthode. Ce traité comprend une introduction générale, sept chapitres et une conclusion générale.



Le premier chapitre "L'IMPLANTATION D'UN PROJET IMMOBILIER" décrit et explique en détail l'une des manières adéquates de concevoir un immeuble commercial de cinq étages. A cet effet, il en expose le programme de construction, propose et explique le type de site d'implantation à acquérir, le modèle de fondations à ériger, le genre de circulation intérieure à adopter et les expertises techniques auxquelles recourir.



Le deuxième chapitre intitulé "LES ETUDES TECHNIQUES D'UN PROJET IMMOBILIER" décrit et explique en détail, les études d'architecture ainsi que les études techniques de structures et celles de spécialités du bâtiment. Pour montrer leur indispensable caractère dans la construction réglementaire d'un building, elles sont exposées de la conception à l'élaboration et de la réalisation jusqu'à la réception des travaux.



DUREE D'AMORTISSEMENT DES IMMEUBLES		
	TYPE D'IMMOBILISATION	DUREE D'AMORTISSEMENT (années)
1.	Immeubles	
1.1.	Bâtiments commerciaux	20 à 50
1.2.	Bureaux	25
1.3.	Bâtiments industriels	20
1.4.	Entrepôts	20
1.5.	Immeubles d'habitation	40 à 100

DUREE D'AMORTISSEMENT DES TRAVAUX		
	TYPE D'IMMOBILISATION	DUREE D'AMORTISSEMENT (années)
2.	Gros travaux	
2.1.	Gros travaux dans locaux	5 à 10
3.	Agencements	
3.1.	Agencements de bureaux	10
3.2.	Agencements légers	5 à 6,5
4.	Maçonnerie	
4.1.	Maçonnerie	15
5.	Revêtements	
5.1.	Peintures, papiers-peints	3 à 5
5.2.	Revêtements de sols	5

Le troisième chapitre intitulé "LE FINANCEMENT D'UN PROJET IMMOBILIER" décrit et explique en détail, le financement de la construction de cet immeuble commercial de cinq étages et celui de son exploitation. Pour aider l'investisseur et futur promoteur immobilier à choisir, en connaissance de cause, le montage financier adapté à son projet, les banques, les modes de financement, ... sont amplement expliqués.



8. POSTE "BETONNAGE DES PAVEMENT, PLANCHERS ET TOIT"		
DESIGNATION		DUREE
Bétonnage pavement, planchers & toit		120 jours
1	Coffrage & ferrailage colonnes, cages ascenseur & monte-charge, escaliers, gaines, ... dalle rez-de-chaussée & mise en place utilitaires.	6 jours
2	Bétonnage & traitement colonnes, cages ascenseur & monte-charge, escaliers, gaines, ... dalle du rez-de-chaussée & ouvertures plancher.	10 jours
3	Coffrage & ferrailage des colonnes, cages ascenseur & monte-charge, escaliers, gaines, ... dalle 1 ^e étage & mise en place utilitaires.	6 jours
4	Bétonnage & traitement des colonnes, cages ascenseur & monte-charge, escaliers, gaines, ... dalle 1 ^e étage & ouvertures plancher.	10 jours
---	-----	-----
---	-----	-----
11	Coffrage & ferrailage colonnes, cages ascenseur & monte-charge, escaliers, gaines, ... dalle 5 ^e étage & mise en place des utilitaires.	6 jours
12	Bétonnage & traitement colonnes, cages ascenseur & monte-charge, escaliers, gaines, ... dalle 5 ^e étage & ouvertures plancher.	10 jours
13	Coffrage &, ferrailage colonnes, cages ascenseur & monte-charge, escaliers, gaines, ... dalle du toit & mise en place des utilitaires.	6 jours
14	Bétonnage & traitement colonnes, cages ascenseur & monte-charge, escaliers, gaines, ... dalle du toit & ouvertures plancher.	10 jours
15	Retrait final des coffrages	8 jours

Le quatrième chapitre intitulé "LA PLANIFICATION DES TRAVAUX" décrit et explique en détail la planification de la construction en régie de cet immeuble commercial. Pour ce faire, les principaux travaux de matérialisation du projet sont décomposés en des tâches élémentaires à mener à bien, en une suite d'actions ordonnées et représentées par un ensemble de plannings d'exécution tant chronologique que prévisionnelle.



Tableau n° : Moyens individuels de protection

Le cinquième chapitre intitulé "LA GESTION DES RISQUES, DANGERS ET ACCIDENTS" décrit et explique en détail la gestion des risques, des dangers et des accidents. Il s'agit de ceux liés à la matérialisation de cet immeuble commercial de cinq étages. L'identification, l'analyse et la gestion prévisionnelle de ces différents menaces et aléas constituent la première caution de réussite du "Suivi Méthodique et Régulier" du projet.



TABLEAU D'ANALYSE DES TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES			
DENOMINATION		EVALUATION	CONCLUSION
1. Marché à financement extérieur			
1.1.	Travaux supplémentaires	< 15% coût global du marché	Avenant
1.2.	Travaux supplémentaires	> 15% coût global du marché	nouveau contrat
2. Marché à financement local			
2.1.	Travaux supplémentaires	< 20 % coût global du marché	Avenant
2.2.	Travaux supplémentaires	> 20 % coût global du marché	nouveau contrat

Tableau n° : Analyse des travaux supplémentaires

Le sixième chapitre intitulé "LA GESTION DES CONFLITS" décrit et explique en détail la gestion des conflits dus à l'interprétation erronée, à la mauvaise exécution ou à la non-exécution des contrats signés pour la construction de cet immeuble commercial de cinq étages. Leur identification, analyse et gestion prévisionnelle constituent la seconde caution de réussite du "Suivi Méthodique et Régulier" du projet.



Le septième chapitre intitulé "LE SUIVI METHODIQUE ET REGULIER" décrit et explique en détail, une efficace méthode de superviser le projet de construction en régie des immeubles commerciaux à étages. A cet effet, il préconise de recourir, de préférence, à la "Supervision Concertée" avec son "Noyau de Concertation" en lieu et place de la "Supervision Classique" avec son Bureau de contrôle et de surveillance.

**Distingués invités, en vos titres et qualités,
Monsieur le Président d'Expo-Béton,
Mesdames et Messieurs les experts,
Chers collègues polytechniciens,**

Le "Suivi Méthodique et Régulier", en tant que contrôle varié de conformité qualitative, est l'un des constituants essentiels de la Supervision des projets d'infrastructure. Ce suivi technique de haut niveau est à faire avec rationalité et dans le strict respect des règles. En effet, de lui dépend la réussite de la matérialisation desdits projets ; d'où, la nécessité de ne le confier qu'à un polytechnicien et non à un constructeur néophyte.

Pour favoriser la réussite de la construction en régie de cet immeuble commercial de cinq étages, nous avons recensé et planifié tous les travaux à réaliser. Pour atteindre le but visé, nous avons, avec rationalité et rigueur, géré les risques, les dangers, les accidents de chantier et les conflits. Pour consolider les chances de réussite dudit projet, nous avons utilisé la "Supervision Concertée" et son "Noyau de Concertation".

L'utilisation rigoureuse de la "planification GANTT", la bonne maîtrise et la gestion efficace des menaces et aléas ont, ensemble, constitué la stratégie de réussite. Elle a permis de renforcer le contrôle varié de conformité qualitative, de solutionner des problèmes et de favoriser l'atteinte de l'objectif visé. D'où, le besoin d'expliquer les déterminants de cette méthode analytique, qui ont permis de relever cette gageure.

**Distingués invités, en vos titres et qualités,
Monsieur le Président d'Expo-Béton,
Mesdames et Messieurs les experts,
Chers collègues polytechniciens,**

« *Thésauriser la science, c'est freiner le progrès.* »

Nous terminons la présentation de cet ouvrage en réitérant notre ardent désir de voir le domaine congolais des infrastructures doté d'une loi relative aux marchés privés. Aussi, continuons-nous à faire le lobbying nécessaire en sa faveur auprès de la Fédération des Entreprises du CONGO, de la "Confédération des PME Congolaises", des Corporations des Constructeurs, dont celle Nationale des Ingénieurs de Bâtiments et Travaux Publics, de l'Ordre National des Architectes, de l'Ordre National des Ingénieurs Civils ainsi que des Associations Sans But Lucratif et des Organisations Non Gouvernementales. Nous les exhortons tous à soutenir cette démarche et à l'enrichir.

Il s'agit, pour chaque membre de ces différents aéropages, de favoriser le travail en équipe, d'encourager la concertation permanente, de soutenir la gestion participative et de défendre les valeurs morales. Ainsi comprise, cette loi sera notre contribution commune à la promotion de l'excellence dans le domaine complexe des infrastructures.

Nous avons dit et nous vous remercions.