



# Tout ce qu'il faut savoir pour monter un PFT/solution immobilière

Mario St-Cyr, ing., M.G.P.,  
PDG/CEO

Marie Bergeron, arch.,  
directrice principale

1<sup>er</sup> octobre 2016

**CiM**  
Conseil en immobilisation & management inc.  
Certifié ISO 9001

# Définition d'un PFT



Document servant à définir la commande qui sera adressée aux professionnels, aux fins de la planification et de l'exécution d'un projet immobilier.

Il détermine les caractéristiques générales et détaillées d'organisation, de fonctionnement, de superficie, d'équipements et de coûts d'un projet de construction.

## Définition d'un PFT (suite)



Prise en compte du projet dans sa globalité avec ses enjeux majeurs : sociaux, urbains, organisationnels, environnementaux, d'exploitation, etc.

# Rôles du PFT



- ◆ Sert de catalyseur pour amener au consensus entre les parties
- ◆ Permet de convenir de l'organisation fonctionnelle, opérationnelle et physique des lieux, en fonction du plan clinique
- ◆ Outil de référence
- ◆ Outil de gestion, de planification et de contrôle du projet
- ◆ Outil de communication

## Rôles du PFT (suite)



- ◆ Favorise la compréhension par les divers intervenants
- ◆ Outil de reddition de comptes
- ◆ Mémoire du projet

# Préalables au PFT



- ◆ Planification stratégique de l'établissement
- ◆ Plan clinique : définition du besoin clinique pour lequel une solution immobilière ou non est requise
- ◆ Plan directeur immobilier : moyens physiques à mettre en œuvre pour répondre à la mission de l'établissement; permet de définir et de prioriser les projets d'immobilisation identifiés



## Approche à proscrire

- ◆ Basée sur l'expérience des modèles déjà construits
- ◆ Ajustements successifs et mises à jour sans questions de fond; correction ou amélioration d'un schéma précédent
- ◆ Basée sur des connaissances à priori, sans consultation approfondie des utilisateurs
- ◆ Ne remet pas en question les modes de fonctionnement
- ◆ Ne favorise pas la créativité et l'innovation

# Approches de programmation



## Approche recommandée

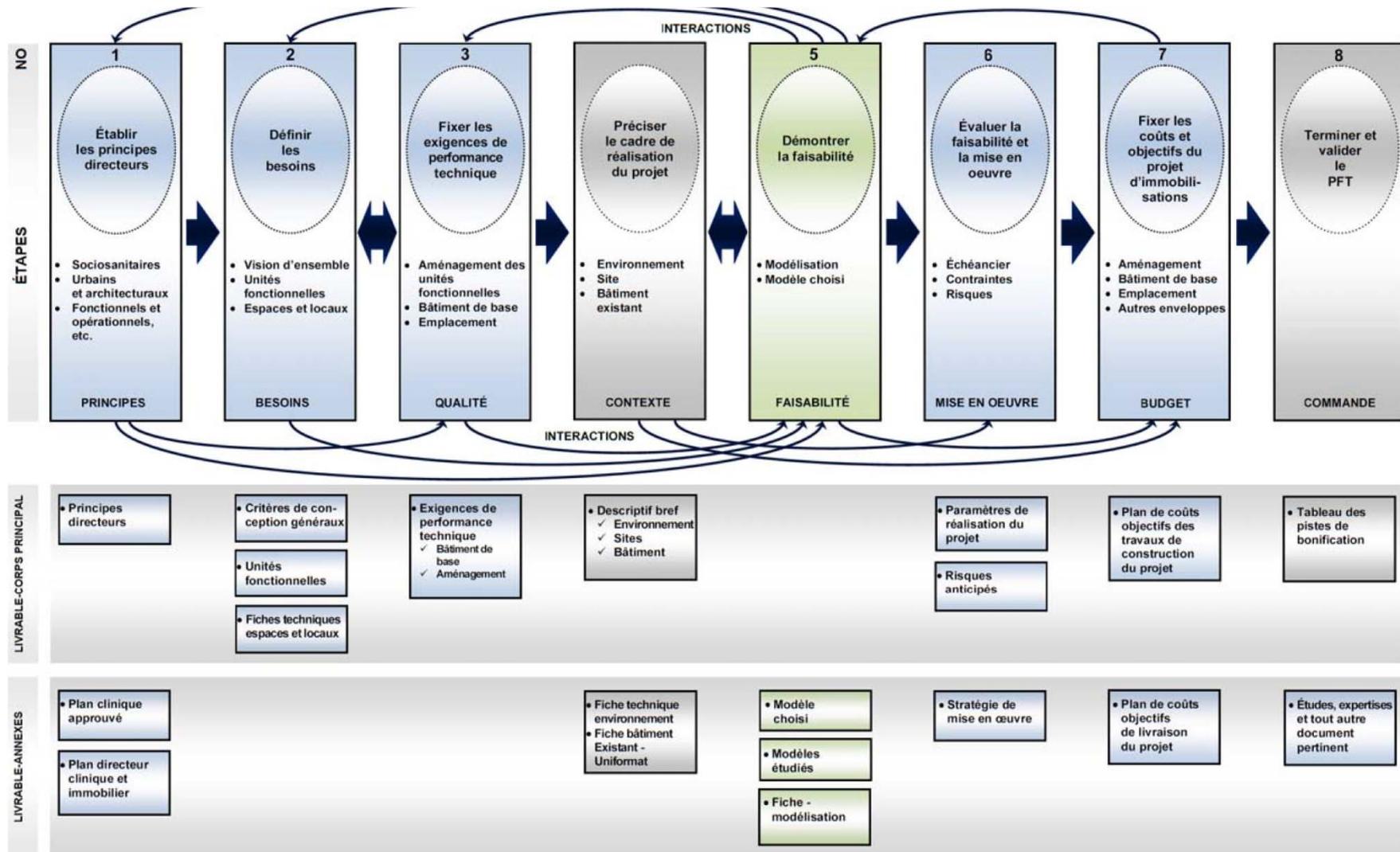
- ◆ **Réflexion logique et rationnelle qui part des besoins (plan clinique), décrit les activités et précise les objectifs à atteindre**
- ◆ **Conception renouvelée**
- ◆ **Consultation intensive des utilisateurs afin d'analyser leurs besoins réels**
- ◆ **Regard neuf (recherche des meilleures pratiques et des tendances)**
- ◆ **Processus itératif : retours en arrière souvent nécessaires**

# Processus d'un PFT



- ◆ **Mise en place d'une structure de projet :**
  - comité directeur (orientations stratégiques, objectifs) : décideurs internes et externes, partenaires
  - chargé de projet : interlocuteur principal; gestion de la démarche; lien avec l'instance décisionnelle
  - comité de programmation pluridisciplinaire : représentants des utilisateurs, services techniques, services administratifs, génie biomédical, prévention des infections, experts en programmation (architecture, ingénierie, génie biomédical)
  
- ◆ **Stratégie de communication**

# Démarche



# Démarche



- ◆ **Sommaire du plan clinique approuvé**
- ◆ **Sommaire du plan directeur immobilier**
  - expliquer le positionnement du projet en regard de celui-ci

# Établir les principes directeurs : quel est leur rôle ?



- ◆ Importance de cette étape : charnière entre le plan clinique et le PFT
- ◆ Comprendre les objectifs du projet
- ◆ Se baser sur les orientations cliniques
- ◆ Orienteront les décisions futures

# Grands thèmes des principes directeurs



- ◆ **Sociosanitaires** : relatifs au contexte social, à la qualité de prestation de soins et services
- ◆ **Environnementaux, urbains et architecturaux** : relatifs au site (intégration et implantation), au rapport à l'environnement
- ◆ **Opérationnels et fonctionnels** : relatifs à l'organisation, à l'aménagement et à l'efficacité
- ◆ **Économiques** : relatifs à la mise en opération, à l'exploitation et à la mise en œuvre du projet
- ◆ **Développement durable**

# Définir les besoins relatifs à l'organisation globale



- ◆ Description générale des unités fonctionnelles
- ◆ Accès au bâtiment
- ◆ Circulation : clientèle, personnel, visiteurs, matières, ascenseurs et escaliers
- ◆ Superficies par unité fonctionnelle et superficie totale brute
- ◆ Liaisons fonctionnelles générales
- ◆ Critères généraux de conception

# Définir les besoins relatifs à l'organisation globale

## Tableau synoptique des espaces



Tableau récapitulatif bâtiment		
	Superficies proposées (m <sup>2</sup> )	Commentaires
<b>1.0 Unités de réadaptation (16 unités)</b>		
1.1 Unités de réadaptation en milieu ouvert adolescents(es) (9 unités)	4180,5	Unités de 12 lits
1.2 Unité de réadaptation en milieu ouvert 6-12 ans, mixte (1 unité)	394,5	Unité de 8 lits
1.3 Unités de santé mentale en milieu ouvert (2 unités)	789,0	Unités de 8 lits
1.4 Unité de toxicomanie en milieu ouvert (1 unité)	464,5	Unité de 12 lits
1.5 Unité de réadaptation en milieu fermé pour adolescents(es) (1 unité)	591,0	Unité de 16 lits
1.6 Unité d'appoint (1 unité)	517,0	Unité de 12 lits
<b>Sous-total superficie nette</b>	<b>6 936,5</b>	
<b>2.0 Accueil sécuritaire et urgence sociale</b>		
2.1 Urgence sociale	169,5	
<b>Sous-total superficie nette</b>	<b>169,5</b>	
<b>3.0 Salles d'isolement et de retrait</b>		
3.1 Salles d'isolement et de retrait	87,0	
<b>Sous-total superficie nette</b>	<b>87,0</b>	
<b>4.0 Services administratifs et cliniques</b>		
4.1 Réception et accueil	118,0	
4.2 Bureaux administratifs	261,0	
4.3 Direction de la protection de la jeunesse (DPJ)	396,0	
4.4 Contentieux	199,0	
4.5 Direction des ressources financières, informationnelles et techniques	58,0	
4.6 Direction des services à la clientèle	118,0	
4.7 Salles de réunion et locaux communs	334,0	
4.8 Service de santé	78,5	
4.9 Activités liées à la santé mentale	120,0	
4.10 Salles Snozelen	28,0	
<b>Sous-total superficie nette</b>	<b>1 710,5</b>	

Centre jeunesse des Laurentides

# Définir les besoins relatifs à l'organisation globale



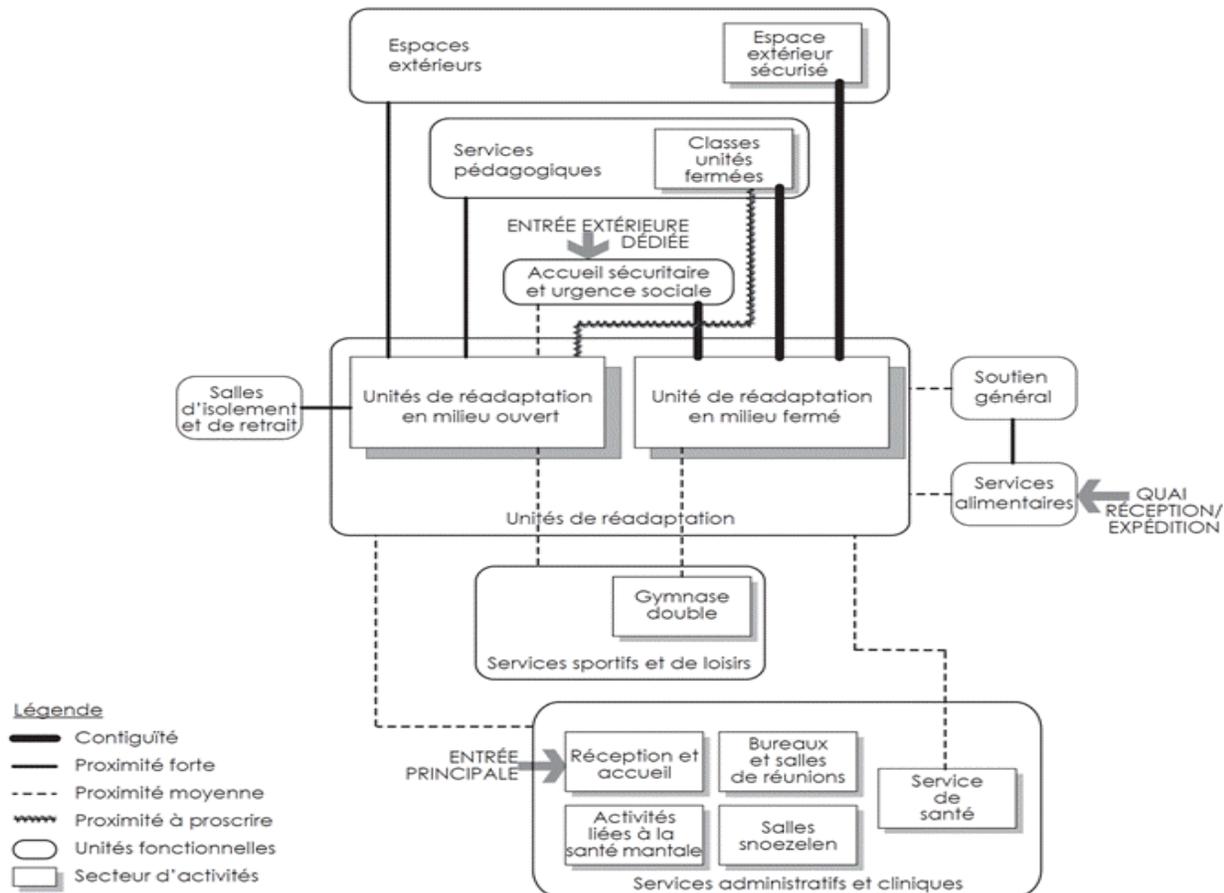
## Tableau synoptique des espaces

<b>5.0 Services pédagogiques</b>	
5.1 Centre de ressources	130,0
5.2 Formation académique - Locaux commission scolaire	938,0
5.3 Formation académique - Locaux partagés	254,0
<b>Sous-total superficie nette</b>	<b>1 322,0</b>
<b>6.0 Services sportifs et de loisirs</b>	
6.1 Services sportifs et de loisirs	1 148,0
<b>Sous-total superficie nette</b>	<b>1 148,0</b>
<b>7.0 Soutien général</b>	
7.1 Soutien général	380,5
<b>Sous-total superficie nette</b>	<b>380,5</b>
<b>8.0 Services alimentaires</b>	
8.1 Services alimentaires	547,5
<b>Sous-total superficie nette</b>	<b>547,5</b>
<b>Total superficie nette</b>	<b>12 301,5</b>
<b>Superficie brute de service (F1 = 1,4)</b>	<b>17 222,1</b>
<b>Superficie brute bâtiment (F2 = 1,15)</b>	<b>19 805,4</b>
<b>Superficie brute totale (incl. mécanique) (F3 = 1,1)</b>	<b>21 786,0</b>

Centre jeunesse des Laurentides

# Définir les besoins relatifs à l'organisation globale

## Liaisons fonctionnelles générales



# Définir les besoins relatifs à l'organisation globale



## Critères généraux de conception

### Exemples :

- ◆ Fonctionnalité :
  - aménager les entrées piétonnes de façon à ce qu'elles soient facilement repérables
  - prévoir des accès distincts pour les visiteurs et la clientèle
  - privilégier la flexibilité et la polyvalence des espaces

# Définir les besoins relatifs à l'organisation globale



## Critères généraux de conception

### Exemples :

- ◆ Confort et ambiance :
  - maximiser l'apport de lumière naturelle et les vues extérieures
  - proposer une expression architecturale non institutionnelle
  - choisir des systèmes mécaniques insonorisés et qui assurent un climat intérieur confortable

# Définir les besoins relatifs à l'organisation globale



## Critères généraux de conception

### Exemples :

- ◆ Sécurité :
  - concevoir les espaces de façon à diminuer le risque de blessures
  - éviter toute alcôve et zone en retrait
- ◆ Développement durable/performance énergétique:
  - Concevoir le bâtiment de telle sorte qu'il atteigne une performance énergétique de X % meilleure que les exigences du Code modèle national de l'énergie pour les bâtiments, Canada 1997

# Définir les besoins détaillés



## ◆ Besoins détaillés par unité fonctionnelle

- Considérer la vision des futurs utilisateurs, les ressources humaines, les ressources budgétaires, la logistique, le contrôle des infections, le développement durable, les risques
- Établis sur la base des guides de planification immobilière du MSSS

# Définir les besoins détaillés



- ◆ **Contenu pour chaque unité fonctionnelle :**
  - Fonction et services offerts
  - Description des activités
  - Fonctionnement : organisation, approche clinique
  - Usagers
  - Logistique : circulation des personnes, de l'information et des matières
  - Liaisons fonctionnelles
  - Critères d'aménagement : fonctionnalité, confort et ambiance, sécurité, etc.
  - Tableaux des locaux et superficies
  - Description des locaux

# Définir les besoins détaillés

## Liste des locaux avec superficies



Tableau des locaux et superficies

Programme		Superficie (nette en m <sup>2</sup> )						Commentaires
		Actuelle		Norme		Requise		
# Fiche	Local	Qté	Superfici e totale	Superfici e unitaire	Qté	Superfici e unitaire	Superfici e totale	
<b>Urgence</b>								
<b>2- Aire des ambulances</b>		(Voir 13- pour Garage)						
B15	SAS		8,5	8 à 12	1	12,0	12,0	
F3	Ambulanciers		1,5 m.c. / amb.		1	9,0	9,0	
B24	Salle des détenus			11,0	1	14,0	14,0	
<b>Sous-total</b>			<b>8,5</b>				<b>35,0</b>	
<b>3- Aire de décontamination</b>				30,0				Total: 37 m.c. (min. pour 2 civières)
B21	Salle de décontamination				1	15,0	15,0	Capacité 2 civières, avec douche
B18	Toilette accessible				1	4,5	4,5	
D5	Dépôt de matière dangereuse				1	2,5	2,5	
B21	Aire d'habillage et d'attente post décontamination				1	11,0	11,0	Capacité 2 civières, 4 chaises
B15	SAS et zone d'habillage du personnel				1	4,0	4,0	
<b>Sous-total</b>			<b>0,0</b>				<b>37,0</b>	
<b>4- Aire de choc</b>								
B1	Salle de chocs (2 civières)		39,625 à 30 civ.		1	60,0	60,0	Avec appareil de radiologie au plafond Existant 2 civières
C3	dépôt matériel		5,5		1	6,0	6,0	
C2	Utilité souillée				1	3,0	3,0	
B3	Salle de chocs (1 civ. isolement respiratoire)			30,0	1	30,0	30,0	
B2	Antichambre			4,0	1	4,0	4,0	Espace pour lavage des mains et équipement de protection personnel
<b>Sous-total</b>			<b>45,1</b>				<b>103,0</b>	

Hôtel-Dieu d'Amos

# Quantification des besoins en superficie



- ◆ **Activité médicale** : nombre, durée, nature des interventions, consultations externes ou non, activités d'enseignement et de recherche, évolution des pratiques, etc.
- ◆ **Équipements médicaux fixes et spécialisés, équipements généraux, mobilier**
- ◆ **Volumes d'activités**
- ◆ **Informatisation**
- ◆ **Procédures opérationnelles et systèmes** : mode de distribution des repas, du linge, des médicaments, transport des patients, transport des échantillons de laboratoire, circulation des dossiers, disposition de déchets, sécurité, communication, etc.

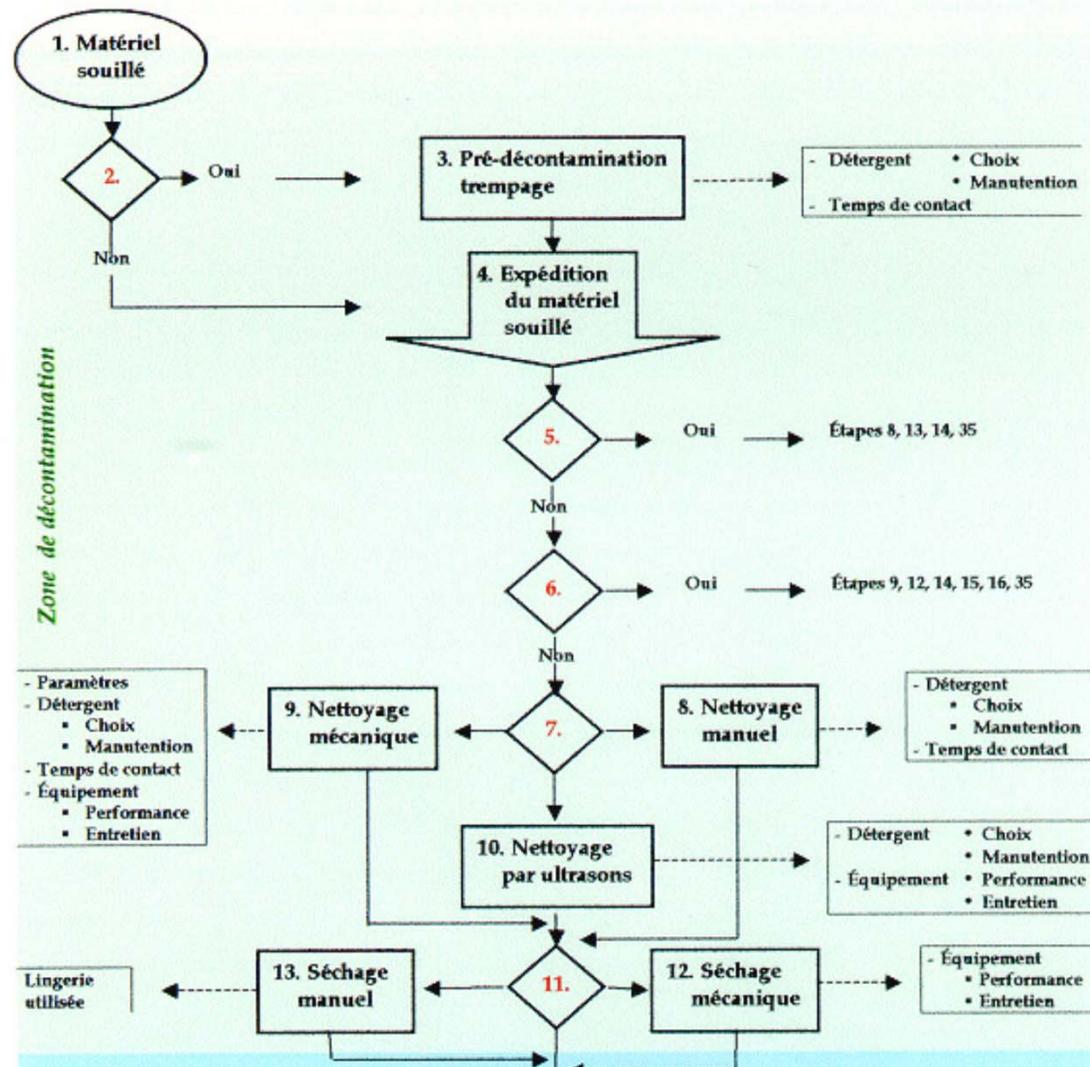


- ◆ Horaires
- ◆ Productivité
- ◆ Type d'aménagement préconisé

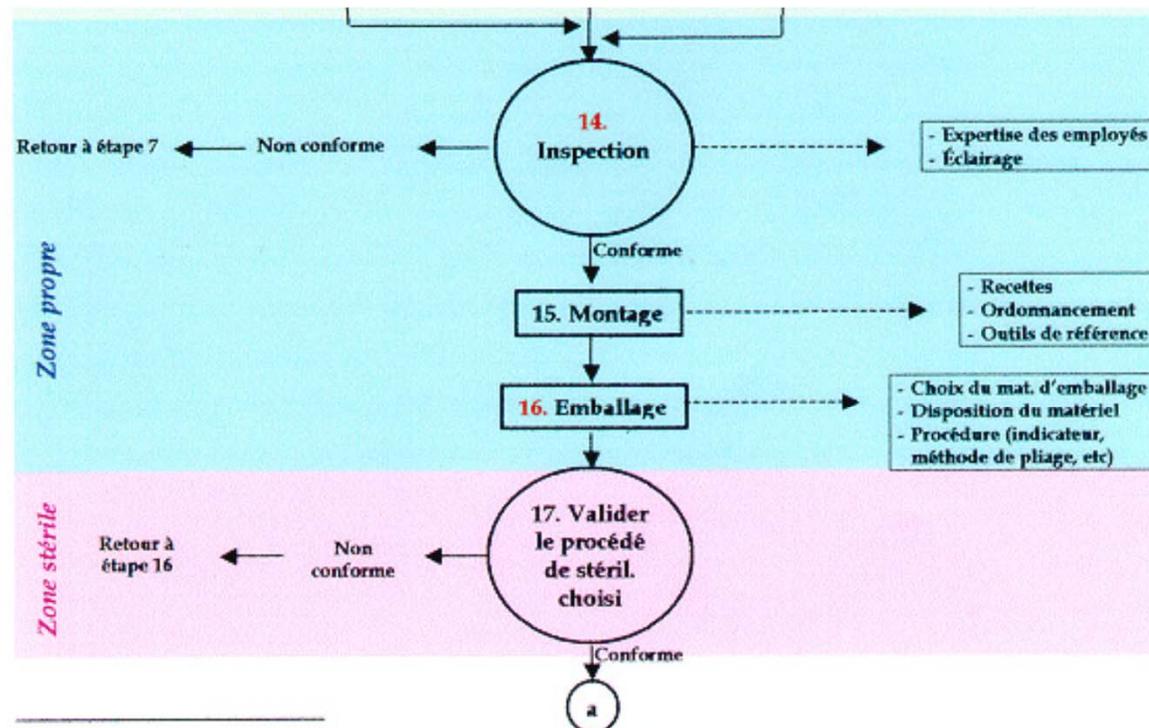
La superficie d'un local est le résultat de l'analyse des activités qui s'y déroulent, des ressources humaines qui s'y trouvent en moyenne et de l'équipement nécessaire à sa fonction

# Diagramme de processus

DIAGRAMME DU PROCESSUS DE DÉCONTAMINATION DES DISPOSITIFS MÉDICAUX RÉUTILISABLES  
« Processus selon les normes CSA »<sup>1</sup>



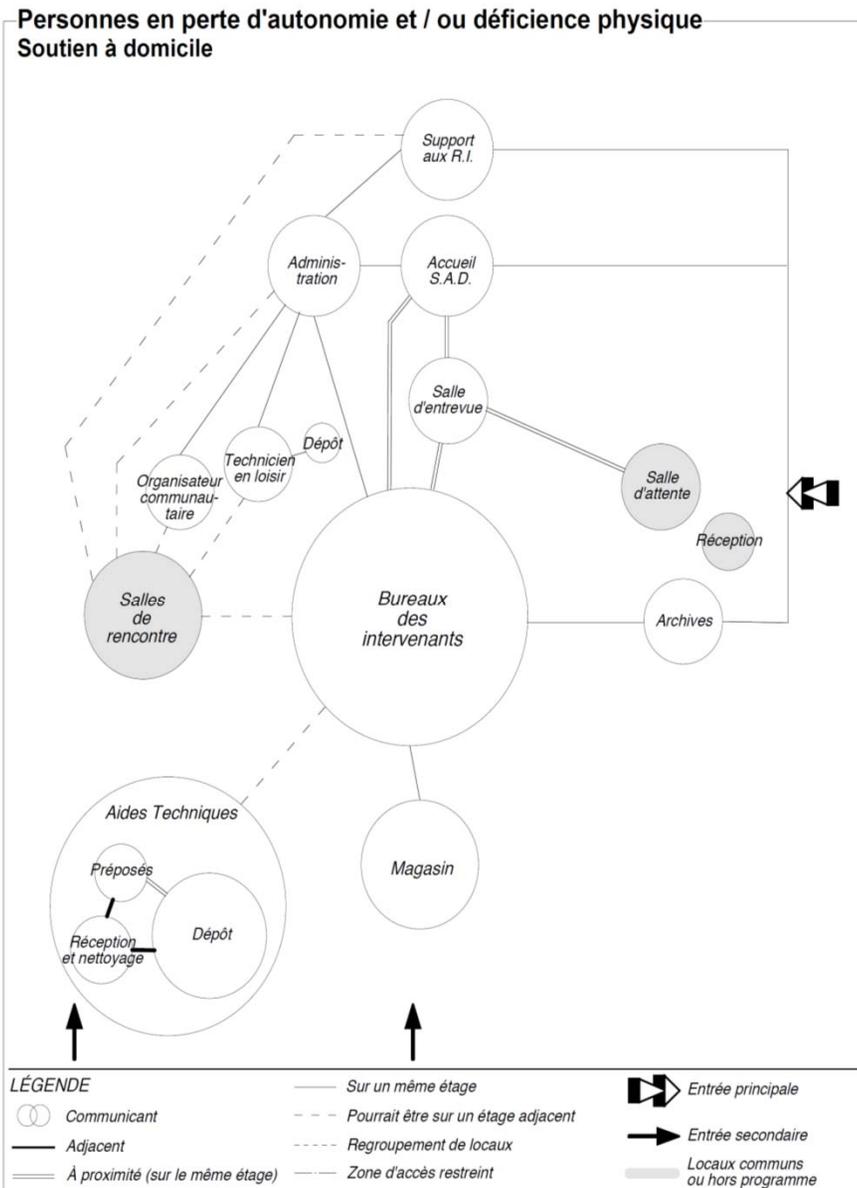
# Diagramme de processus (suite)



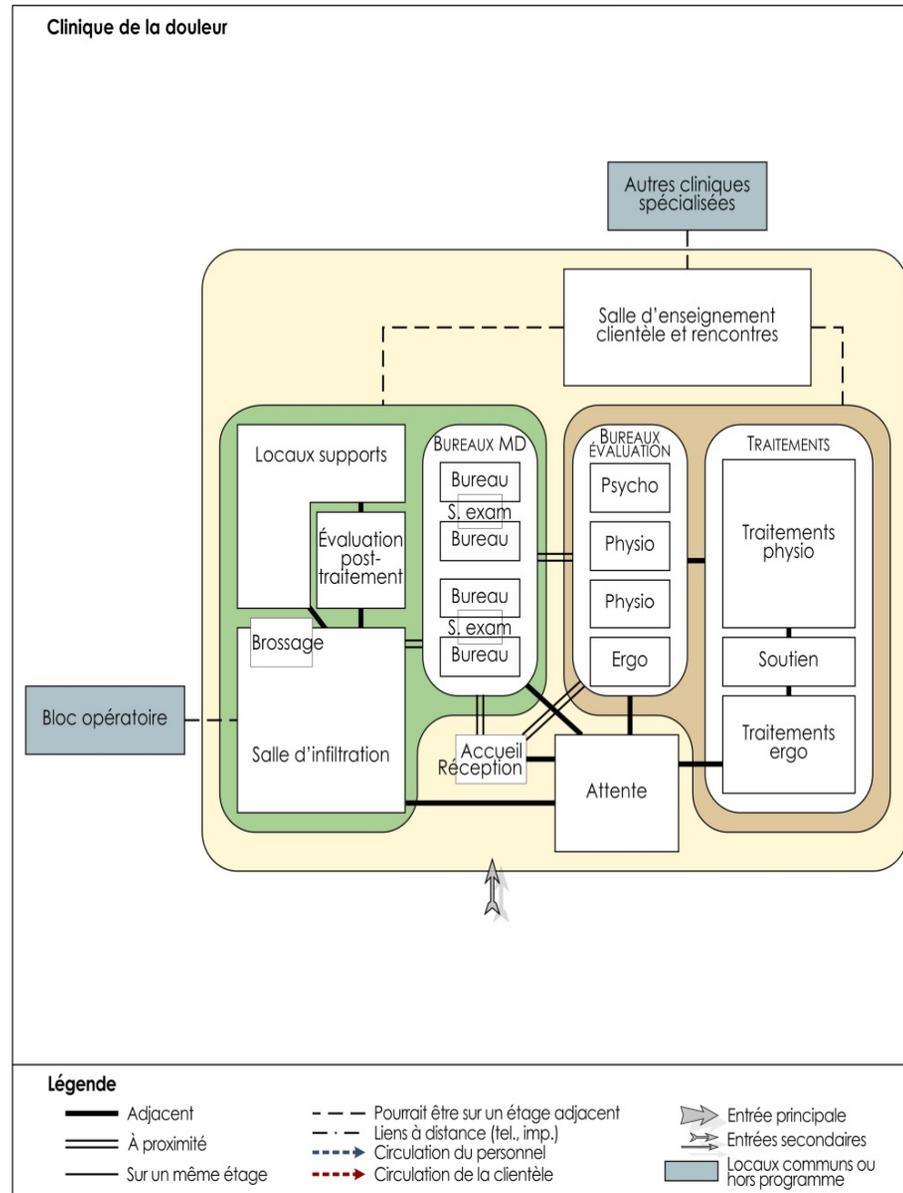
<sup>1</sup> Les explications des étapes dont le chiffre est en rouge sont données à la page précédente.  
Les critères de qualité pour chaque étape sont indiqués dans la forme --> □

6

# Liaisons fonctionnelles



# Liaisons fonctionnelles



# Équipements structurants



- ◆ impacts fonctionnels (dégagements, aires de manœuvre, etc.)
- ◆ exigences de performance technique liées aux équipements

# Superficie vs équipements



## Réaménagement des laboratoires de pathologie

Tableau de locaux et de superficies proposés

Locaux	Superf. nette requise (m <sup>2</sup> )	Équipements et postes de travail
<p><b>Microbiologie</b></p> <p><u>Laboratoire</u></p>	70,0	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 poste de travail pour le coordonnateur technique, avec ordinateur (1,5 m.l.).</li> <li>- 1 poste de travail pour mycologie avec ordinateur (1,5 m.l.) et hotte biologique (inclut gaz propane).</li> <li>- 3 postes de travail avec ordinateurs, imprimantes pour étiquettes de codes à barres et microscopes (3 x 1,5 m.l.).</li> <li>- 1 poste de travail avec ordinateur pour ensemencement, hotte biologique de 1,8 mètre (inclut gaz propane), imprimante pour étiquettes de codes à barres (total de 3,6 m.l.).</li> <li>- 1 poste de travail pour sérologie avec 1 stérilisateur et 1 petite centrifugeuse (total de 2 m.l.).</li> <li>- 1 comptoir avec évier pour poste de coloration (2 m.l.).</li> <li>- Aire de travail pour les hémocultures comprenant 1 station de préparation des échantillons (1,5 m.l.) avec 1 appareil Vitek et ordinateur (1,2 m.l.) et 1 appareil à hémoculture (Bactec) avec ordinateur (1,8 m.l.).</li> <li>- 5 étuves de comptoir (5 x 0,9 m.l.), 1 étuve de plancher (0,9 m.l.).</li> <li>- 1 réfrigérateur pour les milieux de culture.</li> <li>- 1 hotte chimique (2 m.l.).</li> </ul>
<p><b>Sous-total</b></p>	70,0	

# Liste d'équipements par local



No. Local	SALLE	ÉQUIPEMENT	REQUIS	ACQUIS	NET	PRIX UNITÉ	COÛT
<b>1. Aire de triage, d'accueil et espaces pour la famille</b>							
1.01	Vestibule (entrée de la clientèle ambulante)						
1.02	Salle de triage	Balance pédiatrique	0	0	0	2 500 \$	0 \$
		Civière	0	0	0	3 500 \$	0 \$
		Otoscope/ophtalmoscope	0	0	0	1 500 \$	0 \$
		Moniteur signes vitaux (PNI,SPO2,Temp)	0	0	0	4 200 \$	0 \$
		Connecteur appareils vitaux	0	0	0	500 \$	0 \$
		Balance adulte	0	0	0	700 \$	0 \$
		Chariot à fourniture médicale	0	0	0	4 200 \$	0 \$
		Adressographe	0	0	0	500 \$	0 \$
		Débitmètre et régulateur O2	0	0	0	1 150 \$	0 \$
		Succion	0	0	0	400 \$	0 \$
		Glucomètre	0	0	0	1 200 \$	0 \$
1.02	Salle de triage (2)	Civière	0	0	0	3 500 \$	0 \$
		Otoscope/ophtalmoscope	0	0	0	1 500 \$	0 \$
		Moniteur signes vitaux (PNI,SPO2,Temp)	0	0	0	4 200 \$	0 \$
		Connecteur appareils vitaux	0	0	0	500 \$	0 \$
		Balance adulte	0	0	0	700 \$	0 \$
		Chariot à fourniture médicale	0	0	0	4 200 \$	0 \$
		Adressographe	0	0	0	500 \$	0 \$
		Débitmètre et régulateur O2	0	0	0	1 150 \$	0 \$
		Succion	0	0	0	400 \$	0 \$
		Glucomètre	0	0	0	1 200 \$	0 \$
1.02	Salle de triage (3)	Civière	0	0	0	3 500 \$	0 \$
		Otoscope/ophtalmoscope	0	0	0	1 500 \$	0 \$
		Moniteur signes vitaux (PNI,SPO2,Temp)	0	0	0	4 200 \$	0 \$
		Connecteur appareils vitaux	0	0	0	500 \$	0 \$
		Balance adulte	0	0	0	700 \$	0 \$
		Chariot à fourniture médicale	0	0	0	4 200 \$	0 \$
		Adressographe	0	0	0	500 \$	0 \$
		Débitmètre et régulateur O2	0	0	0	1 150 \$	0 \$
		Succion	0	0	0	400 \$	0 \$
		Glucomètre	0	0	0	1 200 \$	0 \$

# Fixer les exigences de performance technique



- ◆ **Établir les exigences de performance selon les sections Uniformat**
  - Énoncer les codes, normes et règlements de référence
  - Énoncer les seuils minimaux de qualité et de performance attendus



# Fiches techniques

- ◆ **Par local ou type de local**
- ◆ **Contenu :**
  - Informations générales : activités du local, superficie et dimensions, nombre d'occupants, horaire d'utilisation, exigences particulières
  - Données architecturales : finis, fenestration, portes et quincaillerie, acoustique, contrôle d'accès, mobilier fixe, accessoires
  - Structure

# Fiches techniques



## ◆ Contenu (suite) :

- Mécanique : plomberie, protection incendie, HVAC, gaz médicaux
- Électricité
- Communication et informatique
- Équipement fixe
- Croquis si requis

# Préciser le cadre de réalisation du projet (environnement, site et bâtiments)



## ◆ Environnement et site

- État des lieux : historique, caractéristiques identitaires, politiques municipales, zonage, accès aux transports en commun, acteurs extérieurs d'intérêt, vulnérabilité ou nuisances
- Caractériser le site : occupation, bâtiments, accès, circulation, stationnements, espaces verts, topographie, nature du sol, autres infrastructures
- Potentiel d'expansion

# Préciser le cadre de réalisation du projet (environnement, site et bâtiments)



## ◆ Bâtiments existants

- État des bâtiments existants touchés par les travaux (aspects fonctionnels et techniques, déficiences)
- Objectifs de développement (planification stratégique, objectifs municipaux, vision, usages, etc.)
- Diagnostic fonctionnel et technique

# Démontrer la faisabilité



## ◆ Objectifs :

- rechercher une solution immobilière qui réponde au programme des besoins préétabli
- établir un modèle qui permettra de valider une stratégie de mise en œuvre et d'établir un plan des coûts d'immobilisations

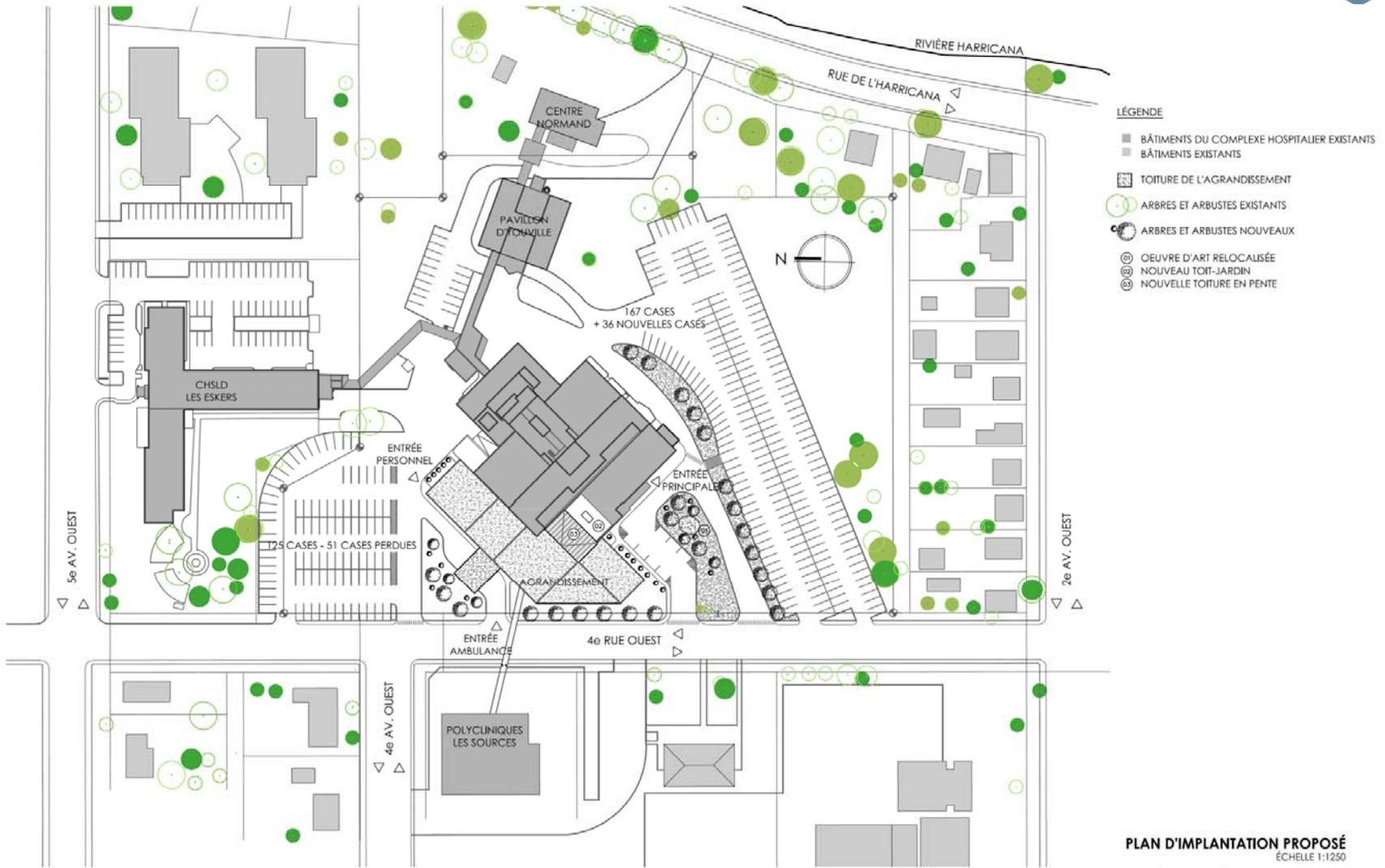
# Démontrer la faisabilité



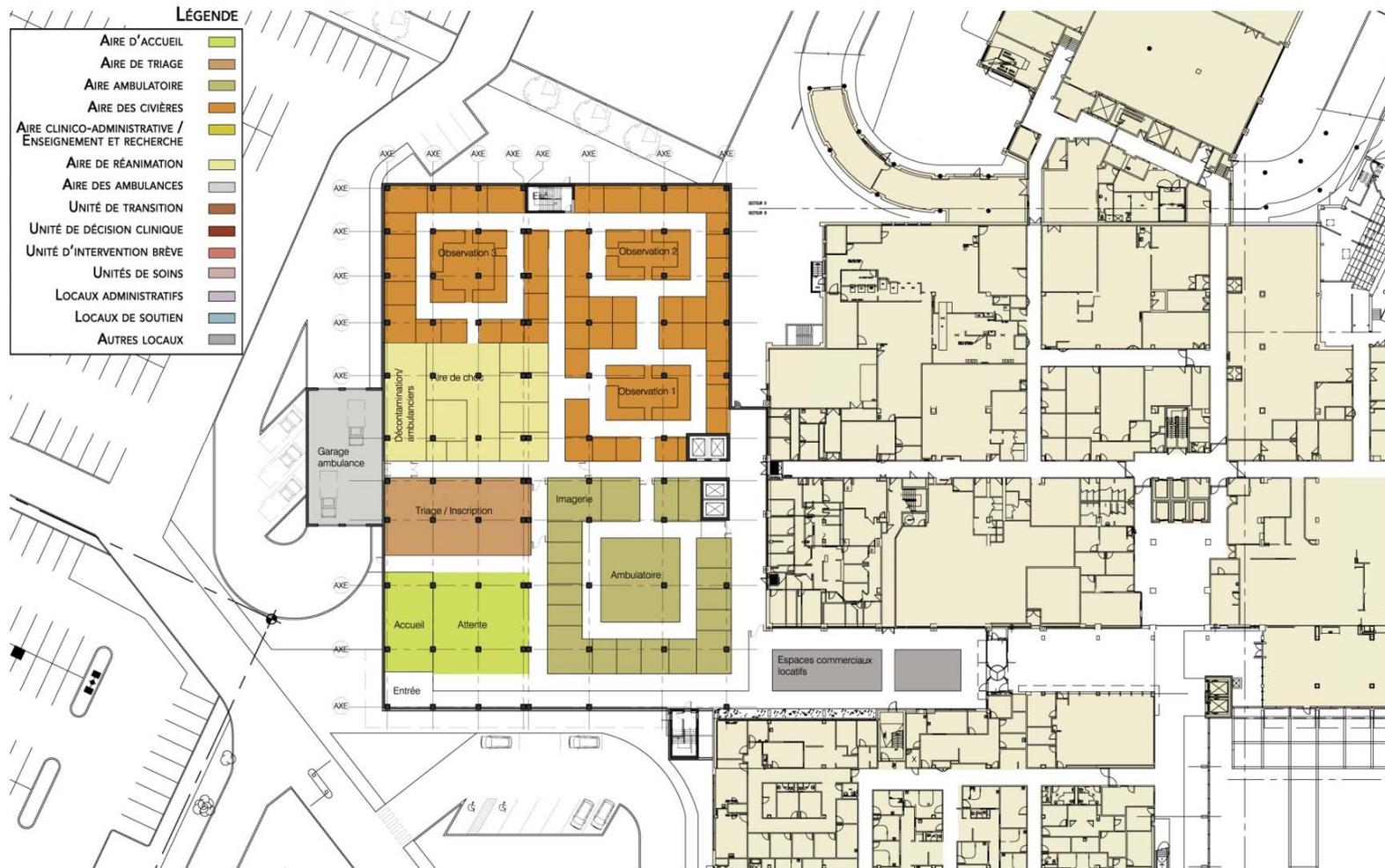
## ◆ Démarche :

- grille de critères d'évaluation
- volumétrie générale du bâtiment, coupe, blocages d'espaces, aménagement sommaire du site
- évaluation des modèles
- choix du meilleur modèle

# Démontrer la faisabilité



# Démontrer la faisabilité



# Évaluer la faisabilité de la mise en œuvre



- ◆ **Paramètres et exigences critiques à respecter**  
(ex. : date de mise en fonction, non-déplacement de la clientèle)
- ◆ **Risques et mesures de mitigation**

# Évaluer la faisabilité de la mise en œuvre



- ◆ **Stratégie de mise en œuvre** (mode de réalisation, exigences réglementaires, sécurité, logistiques de chantier)
- ◆ **Échéancier détaillé de réalisation incluant le cheminement critique**

# Évaluer la faisabilité de la mise en œuvre



## Risques et mesures de mitigation

Identification		Analyses et impacts				Mesures atténuations et suivi			Commentaires	
No	Risques (énoncé du risque/préoccupation, cause, événement, source...)	Descriptif (Source, conséquence et enjeu)	Importance	Échéancier	Coûts	Contenu	Descriptif	Respons. (initiales)		Date jalon (aaaa-mm-jj)
1	<b>Techniques</b>									
1.01	Corridor d'évacuation des escaliers d'issues dans la tour et dans le centre ambulatoire	Les escaliers existants se retrouvent encloués à l'intérieur du bâtiment existant. Une modification des couloirs d'issue sera essentielle.	Élevée		x	x	À prévoir à la conception	architecture		
1.02	Hauteur de la nappe phréatique	Assurer l'étanchéité et le dimensionnement des fondations et de la dalle du sous-sol.	Élevée		x		À prévoir à la conception	structure		
1.03	Qualité du roc	Fondation à construire en conséquence de ce type de sol.	Élevée		x		À prévoir à la conception	structure		
1.04	Sols contaminés	Présence de sol contaminé dans les sols à excaver, à quantifier avant la construction.	Moyenne	x	x		À prévoir à la conception par la réalisation d'une étude géotechnique et environnementale spécifique au projet.	structure		
1.05	Travaux d'enlèvement d'amiante	Présence d'amiante à localiser et à quantifier avant la construction.	Moyenne		x		Mandater un spécialiste pour l'élaboration des documents techniques (plans et sections de devis spécifiques) / Valider par professionnels.	architecture		
1.06	Réapprovisionnement des services	Déplacement des infrastructures (alimentation en eau, gaz, électricité, câblodistribution) entraîneront des impacts sur les usagers et les services. Arrêt de service possible.	Moyenne		x	x	Planification du phasage. Élaboration d'un plan de mise en service (commissioning).	mécanique électricité		
1.07	Circulation verticale	Circulation verticale (monte-charge et type d'ascenseur); besoins à valider et confirmer caractéristiques des appareils.	Moyenne		x		Mandat du spécialiste ascenseur Étude de circulation	architecture		
1.08	Œuvre d'art	Impact du processus sur l'échéancier du projet.	Moyenne	x			Déterminer l'emplacement et la nature de l'œuvre d'art à l'étape des PDP et l'indiquer sur les plans. À prévoir à la conception	architecture		
1.09	Jonction à l'existant	Manque de définition des espaces de jonction avec l'existant			x		Analyse et portrait seront présentés à la conception	architecture mécanique électricité		
1.10	Interventions sur la membrane de toit existant	Infiltration d'eau sur le toit.					À prévoir à la conception	architecture		

# Fixer les coûts d'immobilisations



- ◆ Travaux de construction
- ◆ Contingences de construction
- ◆ Honoraires
- ◆ Équipement médical fixe
- ◆ Œuvre d'art
- ◆ Frais administratifs contingents
- ◆ Équipements généraux et médicaux spécialisés, mobilier
- ◆ Transaction immobilière

# Fixer les coûts d'immobilisations



- ◆ Coûts d'opération : fonctionnement des services et fonctionnement des installations
- ◆ Autres : coûts des études et expertises à réaliser, coûts de mise en service

# Fixer les coûts d'immobilisations

## Projet de construction selon la classification Uniformat II de niveau 3



### Tableau Synthèse

PFT							
Coût des travaux de construction - soumission							
Type de travaux	Architecture	Structure et génie civil	Mécanique	Électricité	Autres	Total	Budget autorisé
Neuf						- \$	
Agrandissement	8 263 433,57 \$	4 558 157,31 \$	7 661 542,53 \$	2 005 347,04 \$		22 488 480,46 \$	
Agrandissement (non au programme)	155 969,06 \$	311 938,12 \$	623 876,25 \$	155 969,06 \$		1 247 752,50 \$	
Réaménagement	2 468 298,34 \$		2 288 512,70 \$	598 999,77 \$		5 355 810,81 \$	
Emplacement		455 306,17 \$	47 451,30 \$	7 604,38 \$		510 361,85 \$	
<b>Sous-total</b>	<b>10 887 700,97 \$</b>	<b>5 325 401,61 \$</b>	<b>10 621 382,78 \$</b>	<b>2 767 920,25 \$</b>	- \$	<b>29 602 405,61 \$</b>	
TPS	544 385,05 \$	266 270,08 \$	531 069,14 \$	138 396,01 \$	- \$	1 480 120,28 \$	
TVQ	857 406,45 \$	419 375,38 \$	836 433,89 \$	217 973,72 \$	- \$	2 331 189,44 \$	
<b>Total :</b>	<b>12 289 492,47 \$</b>	<b>6 011 047,07 \$</b>	<b>11 988 885,82 \$</b>	<b>3 124 289,98 \$</b>	- \$	<b>33 413 715,34 \$</b>	

# Gages de succès



## 1. Expression des besoins réalistes : pas de « nice to have »

*Note : Ne pas avoir une approche d'en mettre plus parce que, de toute façon, le programme sera réduit par les autorités concernées!*

## 2. Avoir une équipe composée de gens « pertinents » au projet

*Note : Des ressources cliniques pour des projets à teneur clinique, des ressources technologiques avec composante équipements spécialisés, etc.*

## 3. Respecter le cheminement logique du processus de réalisation de projet

*Note : Planification stratégique, plan clinique, plan directeur immobilier et PFT*

## 4. Toujours faire une recherche des meilleures pratiques et des tendances en ce qui a trait aux secteurs concernés.

*Note : Nous proposerons un projet qui aura facilement une durée de vie entre 15 et 25 ans. Il ne faudrait pas qu'il soit planifié sur des concepts datant déjà de plusieurs années*

# Gages de succès



5. Toujours réaliser une analyse de risques du projet ainsi qu'une analyse d'impacts si celui-ci ne se réalise pas
6. Toujours élaborer un PFT complet, incluant des fiches techniques et en s'assurant que toutes les données sont mises à jour avant le début du travail de conception des professionnels de la construction
7. Ne travailler sur un projet que lorsque celui-ci a reçu les autorisations requises et s'assurer que la haute direction de l'établissement soit informée de son évolution
8. Ne jamais déposer un PFT en sous-estimant les coûts de réalisation pour le faire accepter
9. Élaborer un plan de communication interne
10. Toujours faire des choix de judicieux et réfléchis en terme de rapport qualité/coûts de réalisation tout en tenant compte des coûts reliés à l'opération fonctionnelle et à l'entretien
11. Retenir les services d'un consultant d'expérience qui a eu l'opportunité d'être impliqué dans des projets du même ordre

# Gages de succès



12. Même si non requis dans le guide d'élaboration des PFT, évaluer l'impact sur le budget d'opération

13. L'élaboration des PFT se réalise de plus en plus en mode « Lean » et « Lean Design ». Ce sont des approches qui sont sûrement là pour durer!



## **Montréal**

2001, avenue McGill College, bureau 2100, Montréal (Québec) H3A 1G1  
T 514 393-4563 F 514 393-4598

## **Québec**

1175, avenue Lavigerie, bureau 440, Québec (Québec) G1V 4P1  
T 418 657-4547 F 418 657-4761

Courriel : [conseillers@cim-conseil.qc.ca](mailto:conseillers@cim-conseil.qc.ca)  
Internet : [www.cim-conseil.qc.ca](http://www.cim-conseil.qc.ca)