



Partenaire  
de vos projets

CONSULTANTS

# PRÉSENTATION DE L'ENTREPRISE

CJ Consultants, Société par Actions Simplifiées créée en 1995, a pour vocation de mettre à la disposition de ses clients, Maîtres d'Ouvrage du domaine public ou privé, **des services de montage, pilotage et gestion de projet** de taille et de complexités variées, dans les domaines de l'industrie et du bâtiment.

Fort de cinq collaborateurs et collaboratrices, l'équipe CJ Consultants sait s'adapter avec souplesse au nombre et à la taille des projets qui lui sont confiés.

Nos ingénieurs bénéficient d'une expérience des projets complexes et de grande envergure.

## NOS SERVICES

CJ Consultants accompagne les porteurs de projets depuis la phase amont, jusqu'à la réception et à la mise en service de l'ouvrage :

EXPLOITATION

CONDUITE D'OPÉRATION

ETUDES & TRAVAUX

PROGRAMMATION

DIAGNOSTICS



Maîtrise d'ouvrage ▶

intention

décision

commande

réception

Phase du projet ▶

évaluation

planification

exécution (études & travaux)

exploitation

CJ Consultants ▶

études de faisabilité  
diagnostics

programmation

conduite d'opération

gestion  
d'exploitation

## UNE ENTREPRISE CERTIFIÉE ISO 9001 ET QUALIFIÉE OPQTECC

Les exigences de qualité imposent que les méthodes de travail répondent aux standards internationaux. Dans cette perspective, l'entreprise a obtenu la certification **qualité ISO 9001** de ses activités.

Soucieux de valoriser son expérience par une reconnaissance de ses capacités, CJ Consultants a obtenu la qualification **OPQTECC** en Assistance à Maîtrise d'Ouvrage et **RGE** Etudes (Reconnu garant de l'environnement).

Elle apporte à nos clients une **garantie de savoir-faire**.



OPQTECC



QUALIFIÉ

N° 3467

WWW.OPQTECC.ORG

ISO 9001  
BUREAU VERITAS  
Certification



Ludovic JEAN, président de CJ Consultants, est aussi un élu de l'Untec et un membre de la RICS. Il siège également au CEEC.



Les économistes  
de la construction



RICS

the mark of  
property  
professionalism  
worldwide



Partenaire  
de vos projets

CONSULTANTS

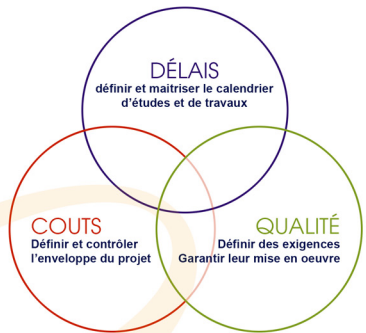
# CONDUITE D'OPÉRATION

La conduite d'opération relève d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage généraliste à caractère technique, économique et administratif. Elle répond à un besoin de structuration, d'accompagnement, de coordination et de gestion des projets en phase opérationnelle.

## LE PILOTAGE COÛT - DÉLAIS - QUALITÉ

Tout projet doit être conduit à coût, délai et qualité acceptables pour le maître de l'ouvrage.

CJ Consultants a développé au fil des ans, **des outils adaptés** à un suivi efficace des projets, **qui lui permettent d'anticiper efficacement les dérives** de coût, les glissements calendaires et les pertes de qualité.



## LA COORDINATION

Une bonne coordination repose sur une bonne définition des rôles de chacun et une gestion efficace de l'information.

Nous mettons à profit notre expérience de projets longs et complexes pour la définition de procédures de coordination adaptées à chaque situation.

Pour assurer une bonne gestion de l'information, CJ Consultants met à disposition de ses clients, une plateforme sécurisée de gestion des données.

CJ Consultants assure un suivi systématique de l'exécution des contrats associés au projet, en procédant au rappel à chacun des contractants de ses engagements, ainsi qu'au contrôle de leur bonne exécution.

## LA GESTION ADMINISTRATIVE

Notre organisation interne, certifiée ISO 9001, permet d'assurer la gestion administrative intégrale des contrats, de la signature à la réception.

Tous les documents nécessaires à la contractualisation, à l'exécution des paiements, ainsi que ceux relatifs à une éventuelle modification du contrat, sont préparés par nos soins.

L'ensemble de la documentation est stockée sur la plateforme internet sécurisée, accessible au Maître d'Ouvrage.

## LE CONSEIL ET LA REPRÉSENTATION

L'AMO, conseil et défenseur des intérêts du Maître d'Ouvrage.

Nous rédigeons toutes notes et tous rapports utiles à la bonne compréhension de l'état du projet, pour faciliter la prise de décision. Nous assurons la diffusion des décisions prises auprès des acteurs du projet et accompagnons leur mise en œuvre par du présentiel (réunions) et des instructions écrites auprès des intervenants. Nous gérons également les relations avec les concessionnaires et services instructeurs, tout au long du projet.



Partenaire  
de vos projets  
CONSULTANTS

# PROGRAMMATION

La programmation du bâtiment a pour objet de formuler l'expression des besoins et objectifs du maître d'ouvrage en matière fonctionnelle, technique et architecturale. Le produit de la phase de programmation est un document qui sert de terme de référence tout au long de la mise en œuvre du projet, assemblé au fil de trois étapes successives.

La programmation se déroule en deux étapes successives :

- Les études de **faisabilité**
- La définition du **programme architectural et technique détaillé**

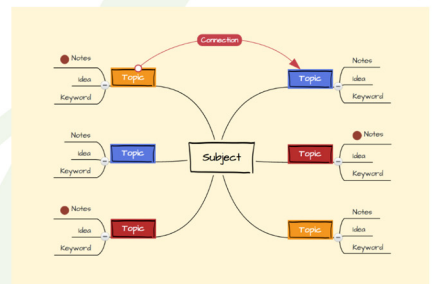
## LES ETUDES DE FAISABILITE

Les études de faisabilité dans le domaine du bâtiment ont pour objet de déterminer les conditions économiques, techniques, réglementaires et calendaires de réalisation du projet.

Nous procédons en trois temps :

1. **Collecte de l'ensemble des données** contextuelles et caractérisation des objectifs et des besoins du maître d'ouvrage.
2. Analyse et **interprétation des données collectées** : production d'un graphique enjeux-objectifs-actions, d'un processus d'activité, d'un tableau de surfaces et d'un schéma des liens fonctionnels.
3. Elaboration des **scénarios de réalisation** du projet : représentation graphique en 2D ou 3D des principes d'aménagement, budget prévisionnel d'investissement et calendrier prévisionnel de l'opération.

L'équipe de CJ Consultants emploie des méthodes et outils innovants pour conduire ces études, tels que les **cartes heuristiques**, le **design collaboratif** et la suite logicielle MeTod<sup>®</sup> pour les estimations et approches en **coût global actualisé**.



<sup>1</sup>Carte heuristique : Une carte heuristique, carte cognitive, carte mentale, carte des idées, est un schéma, supposé refléter le fonctionnement de la pensée, qui permet de représenter visuellement et de suivre le cheminement associatif de la pensée. Le terme anglo-saxon mind map est également souvent utilisé en français.

<sup>2</sup>Design collaboratif : Le design collaboratif valorise le partage de connaissances et stimule la transversalité professionnelle. Dans ce cadre, les utilisateurs sont sollicités pour leur expertise de terrain ou d'un domaine en particulier à la genèse d'un projet. Ils sont invités ponctuellement via des séminaires, des ateliers participatifs ou du consulting par questionnaire

## LE PROGRAMME ARCHITECTURAL & TECHNIQUE DETAILLE

Le programme décrit les exigences techniques et architecturales applicables à l'ensemble du projet, telles qu'elles résultent du scénario choisi à l'issue des études de faisabilité.

### 1. Le programme général

CJ Consultants rédige un document visant à traduire en langage technique les attentes du maître d'ouvrage. Les exigences sont formulées sous forme d'objectifs qualitatifs ou quantitatifs. Nous y joignons une annexe sous forme de **tableau de suivi des exigences du programme**, qui sert d'outil de contrôle de la bonne application du programme à chaque phase de mise en œuvre du projet.

### 2. Les fiches par espace fonctionnel

Nous complétons le programme général par un cahier de fiches par espace fonctionnel, qui complètent le programme général dans le détail.

## LE PLAN DE MISE EN ŒUVRE

Le programme architectural & technique, s'il définit les caractéristiques attendues du projet (l'ouvrage), ne donne aucune visibilité au maître d'ouvrage sur les modalités de sa mise en œuvre. Le plan de mise en œuvre du projet est donc un complément indispensable au programme.

CJ Consultants consacre systématiquement un chapitre du programme à l'identification :

- des acteurs à mobiliser
- des démarches administratives à anticiper
- des actions de communication qui pourraient s'avérer utiles ou nécessaires
- ainsi qu'à la description des modalités juridiques du montage de l'opération

Les questions relatives à la fiscalité, aux assurances et aux modalités de financement y sont également abordées.



Plan de mise en œuvre

- Acteurs à mobiliser
- Démarches administratives
- Fiscalité
- Assurances
- Sources de financement...



Partenaire  
de vos projets

CONSULTANTS

# DIAGNOSTICS

## DIAGNOSTIC PATRIMOINE

**Bien connaître l'état de son patrimoine, pour mieux le préserver.**

Le diagnostic de l'état général d'un bien immobilier est un préalable indispensable à tout programme de rénovation. Ceci est particulièrement vrai dans le cas des copropriétés, dont les moyens souvent limités nécessitent de hiérarchiser les travaux de remise à niveau en fonction de l'urgence et du coût.



Nous réalisons des diagnostics patrimoniaux rapides et exhaustifs, qui permettent de dresser les priorités de rénovation et les budgets nécessaires.

Sur la base d'un **audit détaillé** de l'ouvrage, nous établissons un rapport mesurant d'une part **les écarts avec la réglementation** applicable et d'autre part, **l'état général du bâti et de ses équipements**.

Nous recensons et décrivons ensuite, l'ensemble des travaux à prévoir au titre de la mise en conformité ou de la conservation de l'ouvrage.

Nous joignons **une estimation du coût de ces travaux** et proposons de les ordonner en fonction de leur urgence et de leur criticité. Cette grille de classement des travaux, permet ainsi au maître d'ouvrage de définir un **programme de travaux selon ses moyens et ses priorités**.

## AUDIT ENERGETIQUE

**Réduire sa facture énergétique, en même temps que son empreinte carbone.**

*« Un kilowattheure non produit est un kilowattheure qui ne coûte pas et ne pollue pas ».*

Cette phrase entendue lors de la conférence de Kyoto, peut illustrer parfaitement la politique du maître d'ouvrage qui souhaite réaliser un audit énergétique en vue de :

- identifier les carences, incohérences et dysfonctionnements de ses installations
- identifier les gisements d'économie
- mettre en œuvre rapidement des actions de maîtrise des consommations d'énergie économiquement rentables
- donner la préférence à des solutions faisant appel aux énergies renouvelables



CJ Consultants, à partir d'une analyse détaillée des données sur site, est capable de :

- dresser une proposition chiffrée et argumentée de programme d'économie d'énergie
- assister le maître d'ouvrage dans le choix d'investissements appropriés et de modes opératoires idoines

L'analyse des besoins se base sur l'expérience et le savoir-faire des membres de l'équipe mais aussi sur la simulation thermique dynamique du bâtiment en mode chaud (hiver) et froid (été). Lors du choix des investissements appropriés, CJ Consultants favorise le recours aux solutions innovantes et aux énergies propres. Il vérifie leur faisabilité économique en coût global.

## DIAGNOSTIC ACCESSIBILITE

### Rendre nos bâtiments accessibles à tous.

Depuis la loi du 11 février 2005 et des décrets d'application qui ont suivi, cet enjeu a pris la forme d'obligations réglementaires très précises. Les bâtiments existants de type logement, ERP et OIP sont soumis à l'obligation de mise en accessibilité.

Le diagnostic accessibilité a donc pour objectif de définir, quantifier et planifier les travaux nécessaires à la mise en conformité.



CJ Consultants mesure et analyse l'écart des conditions d'accessibilité de vos locaux avec la réglementation, à partir d'**un audit détaillé**.

Nous vous remettons sur cette base, **un carnet de préconisations** décrivant en détail la nature et l'étendue des travaux à réaliser ;

Ce carnet est accompagné d'**une estimation du coût de mise en accessibilité** et d'**un échéancier de travaux** tenant compte de vos contraintes.

Enfin, **un résumé non-technique** accessible à tout profane du domaine de la construction est joint au rapport.

## DIAGNOSTIC PREALABLE A LA DEMOLITION

### Bien évaluer les déchets produits par la démolition.

L'évolution de la réglementation et les préoccupations environnementales toujours plus fortes, ont rendu le retraitement des déchets issus de la démolition incontournable.

Le diagnostic préalable a pour objet de caractériser et quantifier les déchets produits ; il aide le maître d'ouvrage à identifier les filières d'acheminement et à évaluer le coût de la déconstruction.

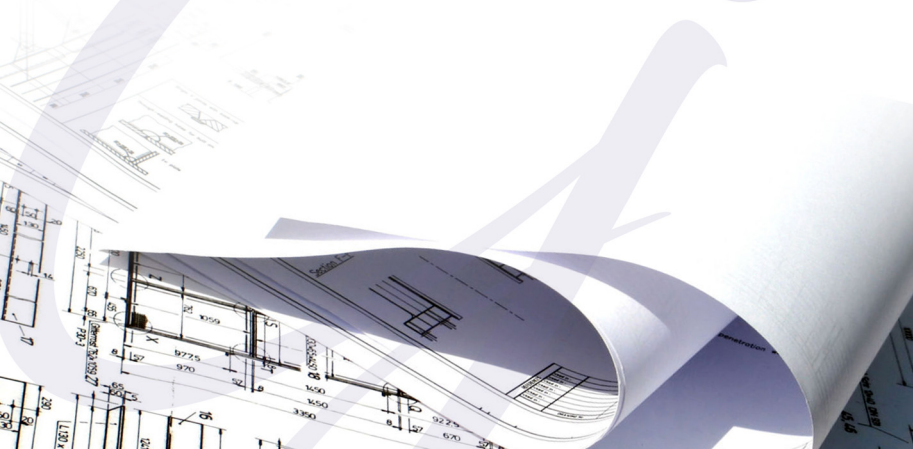


CJ Consultants procède à **un audit détaillé du site** à démolir et recense les composants du bâti par saisie directe dans **une application reprenant la nomenclature en vigueur**.

Le rapport de diagnostic est **conforme au décret du N°2011-610<sup>1</sup>**.

Ses compétences en économie de la construction, prédestinent CJ Consultants à ce type de mission, dont l'enjeu principal est de **mesurer l'impact économique** d'une déconstruction ordonnée et respectueuse de l'environnement.

<sup>1</sup>Décret du N°2011-610 du 31 mai 2011 portant sur la gestion des déchets issus de la démolition, modifié le 2 juin 2011





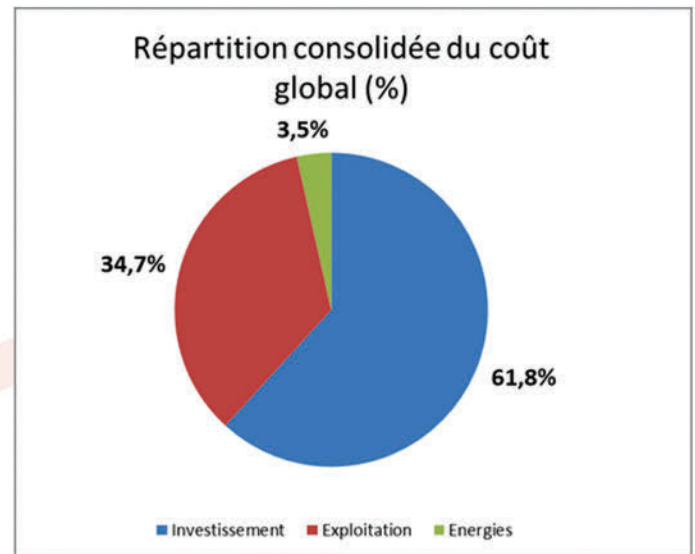
# ESTIMATION EN COÛT GLOBAL

**Le coût global est la somme des dépenses d'investissement, de gestion, de maintenance, d'exploitation et de fin de vie d'un patrimoine ou d'un ouvrage, ainsi que des recettes éventuelles.**

L'emprunte environnementale, la qualité d'usage et l'efficacité des bâtiments, sont devenus des préoccupations majeures des Maîtres d'Ouvrage, au moment de la programmation et de la conception.

La recherche d'excellence sur ces trois critères tire les investissements à la hausse, mais généralement au bénéfice d'un meilleur bilan économique sur le long terme.

L'estimation en coût global est la seule méthode qui permet de le vérifier.



## UNE RÉELLE EXPERTISE DANS LE DOMAINE

CJ Consultants agit depuis de nombreuses années dans le domaine du développement, de la promotion et de la formation au coût global<sup>1</sup>, ce qui fait de notre agence un expert dans le domaine.

## UNE APPROCHE CONFORME À LA NORME INTERNATIONALE

Nous effectuons les calculs du coût global des projets selon une approche conforme à la norme internationale ISO/DIS 15686-5, qui fait référence à ce jour.

Les charges et les recettes sont pondérées en fonction de l'inflation et du temps ; les résultats sont ainsi présentés en **coût global actualisé**.

## UNE APPROCHE ADAPTÉE AU STADE D'AVANCEMENT DE VOS PROJETS

Le calcul en coût global d'un projet répond à des objectifs variables en fonction de sa phase d'avancement.

**Nous adaptons notre intervention pour y répondre :**

phase	Objectif
Programmation	Mesurer les termes économiques de faisabilité du projet
Concours	Comparer les projets proposés par les candidats
Avant-Projet	Optimiser le projet choisi
Exploitation	Budgéter et planifier les dépenses d'exploitation & Maintenance

## UTILISATION D'UN LOGICIEL D'ESTIMATION PERFORMANT

Nous effectuons tous nos calculs à l'aide du logiciel d'estimation Gestionna. Cette application est rapide, simple et efficace ; elle permet notamment une approche différenciée du taux d'inflation des énergies et du reste des dépenses.



<sup>1</sup>Ludovic JEAN, Président de CJC, a dirigé le développement du logiciel d'estimation en coût global actualisé Gestionna ; il forme les économistes au coût global depuis 3 ans ; il assure la promotion de cette pratique au plan institutionnel à travers ses fonctions de vice-président Recherche & Développement de l'Untec



Partenaire  
de vos projets

CONSULTANTS

## ORGANISATION DE LA COMMANDE PUBLIQUE

Les collectivités sont soumises à des règles de passation des marchés publics complexes et exigeantes, qu'il est impératif de respecter pour sécuriser la commande publique.

Dans ce contexte, les petites communes ont souvent des difficultés à structurer de manière sûre et efficace leur politique d'achat, par manque de ressources et de compétences en interne.

CJ Consultants, grâce à sa longue expérience dans la conduite de projets parfois complexes, peut vous apporter des solutions.

### AIDE À LA MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE INTERNE DE LA COMMANDE PUBLIQUE

#### **Elaboration d'un règlement intérieur de la commande publique**

Document cadre à usage interne à la collectivité, le règlement intérieur décline les règles de passation des marchés publics définies par le Code de la Commande Publique (CCP), en fonction de ses spécificités.

CJ Consultants vous aide à élaborer ce document spécifique parfaitement adapté à vos besoins et votre fonctionnement, à travers un audit préalable et un travail d'élaboration du document en concertation avec les élus et le personnel communal.

#### **Sensibilisation et formation du personnel à son utilisation**

Le règlement intérieur prévoit un ensemble de procédures à appliquer à chaque étape du processus d'achat, qui demandent à être expliquées, puis assimilées par le personnel communal, pour qu'ils acquièrent leur pleine autonomie.

CJ Consultants assure cette transmission par des séances de travail dans les locaux de votre commune et une disponibilité de tous les instants par téléphone.

### AIDE À LA DÉFINITION DES BESOINS

L'une des principales difficultés de la passation des marchés publics, réside dans la bonne définition du périmètre des travaux, fournitures ou services attendus, en vue de la définition des seuils de passation, dont résulte la procédure à respecter.

CJ Consultants vous fait bénéficier de son expérience et de sa vision globale des projets (synthèse des enjeux technique, économique et juridique), pour définir avec pertinence les procédures de passation applicables.

### PRÉPARATION DES DOSSIERS DE CONSULTATION

CJ Consultants vous fait bénéficier de son retour d'expérience et rédige intégralement pour vous, les pièces constitutives d'un dossier de consultation. (Règlement, avis de publicité, Cahiers des Clauses Techniques et Administratives, Acte d'Engagement, annexes...)



## ACCOMPAGNEMENT DES PROCÉDURES DE CONSULTATION

CJ Consultants assure pour votre compte, toutes les démarches associées à une consultation : publications d'avis, réponses aux questions des candidats, procès-verbaux d'ouverture des plis, rapports d'analyse des offres, PV de CAO, rapports de présentation, courriers d'information des candidats.

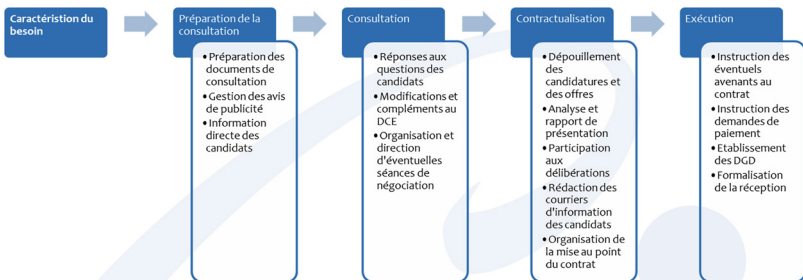
CJ Consultants vous accompagne lors des éventuelles négociations et au moment de la contractualisation et de l'assemblage du marché définitif.

## ACCOMPAGNEMENT DES PROCÉDURES DE CONSULTATION

CJ consultants assure la gestion administrative et économique de vos marchés :

- Instruction des situations et établissement des certificats de paiement
- Instruction des demandes d'avenant éventuelles, avec recommandation circonstanciée et préparation du projet d'avenant, ainsi que du rapport de présentation
- Etablissement des Décomptes Généraux Définitifs
- Organisation et conduite des opérations de réception, avec établissement des Procès-verbaux

Une telle collaboration entre vos services et notre équipe nous permet d'organiser et de gérer ensemble vos achats, avec souplesse et efficacité.





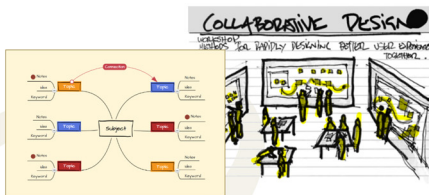
Partenaire  
de vos projets  
CONSULTANTS

## GESTION D'EXPLOITATION (FACILITY MANAGEMENT)

Les bâtiments accueillant du public, bâtiments de bureaux et unités commerciales ou de production, constituent des ensembles complexes qui, pour être maintenus et exploités, nécessitent l'intervention de nombreux prestataires spécialisés. La gestion d'exploitation de ces sites, autrement appelée Facility Management (FM), consiste à **identifier, planifier et coordonner l'ensemble des prestations** nécessaires à l'entretien, la maintenance et l'exploitation des locaux et des équipements.

### IDENTIFICATION DES BESOINS

CJ Consultants vous aide à caractériser vos besoins en entretien, maintenance et gestion de site et à distinguer la part qui doit relever de l'achat de services, de celle qui sera assurée en interne à l'aide de ressources propres. Ce travail est réalisé en réunion, à l'aide d'outils et méthodes de type **carte heuristique<sup>1</sup>** et **design collaboratif<sup>2</sup>**.



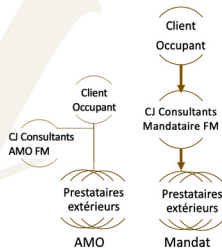
Il permet de dégager une architecture des tâches, préliminaire indispensable à la définition des contrats.

### MOBILISATION DES PRESTATAIRES

CJ Consultants définit pour vous en détails, le contenu de chaque prestation, qu'elle relève de l'entretien, du contrôle périodique, de la maintenance ou de la gestion de la sécurité, par exemple. Nous transcrivons ensuite en termes contractuels, le cahier des charges de prestations à externaliser ; nous accompagnons le processus de désignation des prestataires et rédigeons toutes les pièces (courriers, délibérations, pièces marché) nécessaires à la formalisation de la passation des marchés.

### COORDINATION DES PRESTATAIRES – GESTION DES CONTRATS

Une fois les contrats signés, CJ Consultants assure le suivi de leur exécution et la coordination des différents intervenants, selon un calendrier prévisionnel de maintenance préalablement défini, souvent en concertation avec les prestataires. Cette prestation peut être assurée selon un montage dos-à-dos (contrat « back-to-back ») analogue au mandat de maîtrise d'ouvrage, ou bien en qualité d'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage. Pour assurer la bonne exécution des contrats, la qualité d'exécution et le respect des délais, notamment en matière d'intervention corrective, CJ Consultants recourt à des logiciels de GMAO (Gestion de la Maintenance Assistée par Ordinateur) dédiés.



<sup>1</sup>Carte heuristique : Une carte heuristique, carte cognitive, carte mentale, carte des idées, est un schéma, supposé refléter le fonctionnement de la pensée, qui permet de représenter visuellement et de suivre le cheminement associatif de la pensée. Le terme anglo-saxon mind map est également souvent utilisé en français.

<sup>2</sup>Design collaboratif : Le design collaboratif valorise le partage de connaissances et stimule la transversalité professionnelle. Dans ce cadre, les utilisateurs sont sollicités pour leur expertise de terrain ou d'un domaine en particulier à la genèse d'un projet. Ils sont invités ponctuellement via des séminaires, des ateliers participatifs ou du consulting par questionnaire