

AVANT PROJET

Notre travail est avant tout un travail de synthèse des différentes contraintes du site (géographie, topographie, orientation, environnement), urbanistiques (règlements et contacts avec les administrations), et budgétaires.

Il s'agit avant tout d'un processus d'élaboration par le dialogue, cherchant à rencontrer les désirs du maître de l'ouvrage et à y répondre le plus complètement et le plus adéquatement possible.

Pour cette raison, il est généralement très difficile de fixer les honoraires et le budget au début de la mission, dans la mesure où le projet lui-même s'élabore tout au long de ce processus, et parfois dans des voies inattendues.

Chaque cas étant particulier, nous proposons le plus souvent une somme forfaitaire, à valoir sur les honoraires totaux si la mission se poursuit, permettant d'élaborer en commun une pré-étude, d'aboutir un avant-projet qui sera confronté à l'avis de l'administration, et d'arrêter définitivement un budget sur des bases précises.

MISSION COMPLETE

Notre mission est toujours une mission complète, comprenant :

- L'étude du programme, de la faisabilité du projet
- L'établissement des esquisses
- L'établissement de l'avant-projet
- L'établissement et la constitution des plans d'implantations, plans, coupes, élévations, (vues axonométriques éventuelles) et du dossier administratif de la demande du permis d'urbanisme, y compris les calculs relatifs à l'isolation et à la ventilation ;
- L'établissement du projet d'exécution ; ce dernier comprend
 - Les plans généraux permettant la compréhension de l'objet à construire ;
 - Les cahiers des charges relatifs à la construction envisagée ;
 - Les métrés descriptifs et quantitatifs précis et complets des travaux à réaliser,, du matériel, des matériaux et produits à fournir et mettre en œuvre ;
 - Les plans de détails précisant les éléments à réaliser, leur position, raccords, etc.
 - L'établissement de dossier d'attribution (plans, cahiers des charges et métrés) des lots suivants:
 - gros œuvre
 - charpenterie
 - menuiserie
 - travaux de toiture / couverture
 - plafonnage et plaque de plâtre
 - chape et revêtement de sol
 - électricité
 - chauffage
 - installations sanitaires
 - ventilation

- L'établissement du dossier d'attribution relatif aux lots précédents
L'assistance lors de l'évaluation des soumissions et de l'attribution.
- La coordination des sondages éventuels ainsi que de la coordination des études techniques spécialisées comme la stabilité, l'électricité, l'acoustique, etc....;
- Le suivi de chantier, les réunions, les rapports de chantier, la coordination des corps de métiers...
- La vérification des factures / décomptes, approbation et critique des factures
- Réalisation des documents de réception provisoire
- Réalisation des documents de réception définitive

Cette mission complète, à priori en entreprises séparées et avec contrôle du budget, est pour nous la garantie d'une maîtrise de la qualité et du budget tout au long de l'élaboration d'un projet.

HONORAIRES

Les honoraires minimums sont fixés par la norme déontologique en fonction du type de travaux (bâtiments industriels, résidentiels, rénovations, bâtiments classés)

Ils s'élèvent au minimum à 10,5 % en construction neuve et à 14,5 % en rénovation, pour une mission complète telle que décrite ci avant et avec vérification des mémoires et contrôle du budget.

En cas de travaux réalisés par entreprise générale, les honoraires peuvent être réduits de 1,5%.

STABILITE ET TECHNIQUES SPECIALES

Les études de stabilité ou de techniques spéciales ne font pas partie de notre mission ainsi décrite. Leur coordination, et l'intégration du résultat de l'étude dans la conception et l'exécution des projets est comprise dans notre travail.

En effet, ces études peuvent être inexistantes ou très sommaires (comme dans le cas de certaines transformations), ou encore s'avérer extrêmement complexes en fonction des choix du maître de l'ouvrage, ou des exigences du programme ou de la situation.

Dans tous les cas, cette mission de stabilité ou de techniques spéciales peut être confiée à un ingénieur au choix du maître de l'ouvrage.

L'étendue de cette mission, ainsi que les honoraires y afférents, seront dès lors déterminés au terme de l'avant-projet. Les honoraires sont en général fixés à respectivement 2% et 1,5% pour la stabilité et les techniques spéciales : leur coût sera inclus dans le coût de la construction.

Nous avons voulu toutefois depuis plusieurs années pouvoir accomplir cette mission au sein de notre bureau : en effet, notre expérience nous montre qu'une coordination active et quotidienne dans l'élaboration des projets avec notre ingénieur constitue une garantie d'efficacité et de maîtrise supplémentaires.