

07

Appel d'offres et choix de(s) l'entrepreneur(s)

• préparation à construire •

À quoi s'attendre en tant que maître d'ouvrage ?

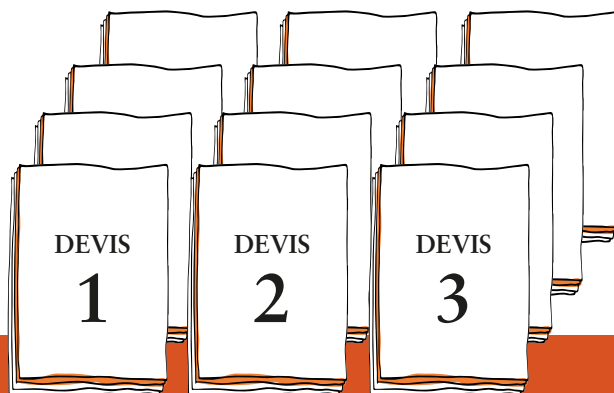
Pour cette phase, anticipez le fait qu'identifier et choisir les acteurs du chantier peut prendre du temps: la diffusion des appels d'offres, les délais pour l'obtention des devis, le taux de réactivité d'acteurs aux horaires surchargés, la comparaison des différentes offres... contribuent en effet à rendre le processus chronophage.

L'une des missions importantes à assumer au cours de cette phase sera de comparer et d'analyser attentivement les différents devis reçus. Assurez-vous que les prix couvrent bien les mêmes matériaux, techniques, services, conditions, etc. Assurez-vous également que les délais promis soient logiques, en regard de l'articulation des différentes phases des futurs travaux. Votre architecte peut évidemment vous y aider.

Qu'est-ce que votre architecte attend de vous ?

- + Soyez compréhensif vis-à-vis des temps d'attente liés à cette phase et à la charge de travail des entrepreneurs/corps de métier qui doivent vous remettre leur offre;
- + Identifiez bien les différences de prix entre les devis (qui peuvent être liées à l'utilisation de différents matériaux ou techniques par exemple) et assurez-vous, avec l'aide de votre architecte si nécessaire, de bien comprendre/comparer ces devis.

Découvrez maintenant les expériences partagées par certains clients-usagers et architectes à propos de cette étape



On se retrouve à avoir plein de visites, plein d'idées et les gens remettent un devis et on se retrouve à chaque fois avec trois devis par poste, différents, et de devoir choisir quoi. Et là pareil l'architecte, elle vient :

« Qu'est-ce qu'on a ? On a monsieur un tel qui propose autant, mais lui il fait ça », et puis en plus chaque devis on le passe en détail, elle regardait chaque ligne: « Oui mais lui il fait ça mais pas ça, ça c'est telle épaisseur d'isolant », et là on rentre vraiment dans la technique. Clémentine était un peu perdue, elle ne savait plus de quoi elle parlait. Et là c'est très compliqué quand tu n'es pas du métier et que tu ne connais rien, je crois qu'un lambda passe cette étape-là parce qu'il ne va pas tout comprendre. Rien que le choix de la tuile, tu vois ce que je veux dire, c'est déjà quelque chose, le format de la tuile ...

IGOR & CLEMENTINE
clients-usagers



Nous, on ne choisit pas.

Le client fait son choix sur base d'un tableau comparatif d'offres et aussi de notre ressenti.

GERALDINE
architecte



AURELIE
client-usager

Il a fallu trouver des dates, mais il fallait aussi que l'entrepreneur soit libre, et c'est là que ça a commencé, il fallait que les gens soient disponibles. C'est le souvenir que j'en ai. Là, ça a peut-être plus trainé, en même temps nous on était pas pressés, on entendait que c'était comme ça. On a ce discours qu'on entend à gauche, à droite, de gens qui attendent. Et que voilà, ils sont pris sur d'autres chantiers. Mais ce n'est pas des choses qui nous ennuient en fait. C'est comme ça. C'est comme ça, on était pas plus pressés que ça.

Les risques :

- + Des délais (de remise de devis, de réactivité) relativement longs en raison de la charge de travail actuelle des entreprises et des corps de métier;
- + Un conflit d'intérêt entre les acteurs du chantier et votre architecte: il arrive bien souvent que l'architecte vous conseille ses propres réseaux d'acteurs (entrepreneurs; corps de métier...). Si en soi ce conseil est souvent le bienvenu (l'architecte étant avant tout désireux de vous suggérer des acteurs efficaces et de confiance), veillez cependant à ce qu'aucun intérêt direct/indirect ne puisse associer ces entrepreneurs/corps de métier à votre architecte. En cas de litige, votre architecte doit rester neutre et défendre vos droits, envers les entrepreneurs/les corps de métier si nécessaire. Si l'architecte et les entrepreneurs/les corps de métier s'avèrent trop "proches" ou partagent des avantages, un risque de conflit d'intérêt existe. Le choix des entrepreneurs/corps de métier doit donc bien rester le vôtre. L'architecte peut vous aider à lire et comparer des devis, mais en toute neutralité;
- + Des délais liés à la disponibilité des matériaux (des stocks).

Une liste de questions à couvrir :

- + Ai-je comparé les offres et sélectionné la meilleure, non seulement en termes de prix, mais également en termes de qualité et d'exigences associées au projet ?
- + La disponibilité des entrepreneurs/corps de métier est-elle en adéquation avec mes propres pressions temporelles, celles de mon architecte, et celles du planning du chantier ?
- + La disponibilité des matériaux s'établit-elle en adéquation avec le phasage des travaux, pour éviter des délais supplémentaires pendant la phase de chantier ?
- + Est-ce que les entrepreneurs/corps de métier sont capables de réaliser le chantier ? Ont-ils de l'expérience quant aux thématiques spécifiques de mon projet ? (les matériaux écologiques, les techniques de construction en bois, l'étanchéité à l'air, les finitions intérieures, par exemple);
- + Est-ce que je me sens prêt.e à travailler avec ces entrepreneurs/corps de métier pour une longue période, pouvant aller jusqu'à 1 an et plus ? Le "feeling" est-il là ?

Si votre réponse à toutes ces questions est « oui », vous êtes sur le point de démarrer la phase du suivi du chantier !

Key notes



INTER'ACT

<https://www.interact.uliege.be>