

06

Le Dossier de Soumission et d'Exécution

• préparation à construire •

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

Maintenant que vous avez obtenu le permis d'urbanisme, votre architecte prépare les documents nécessaires à la construction. Ce dossier contient, par exemple, des représentations graphiques précises de votre projet qui guideront la réalisation, les cahiers des charges, les métrés et les appels d'offres. Le niveau de détail, la taille et le contenu de ce dossier dépendent de votre projet et du service que vous sollicitez auprès de votre architecte. La mission obligatoire de l'architecte à ce stade se limite à vérifier que le projet architectural est bien compatible avec les études techniques spécifiques réalisées par d'autres experts / professionnels du secteur de la construction. N'hésitez pas à discuter avec votre architecte de tout service supplémentaire que vous jugez utile.

Dans cette phase, vous finalisez également la sélection des équipements, matériaux et finitions, qui doivent être clarifiés en amont de l'appel d'offres.

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

- + Discutez et décidez avec lui/elle des services «de base» proposés, et des services complémentaires éventuellement souhaités;
- + Finalisez la sélection des éléments, matériaux et finitions;
- + N'hésitez pas à suivre ses conseils, à visiter des show-rooms, à découvrir d'autres réalisations, à prendre des rendez-vous avec des cuisinistes, etc.: votre architecte a besoin de votre réactivité à ce stade pour pouvoir rapidement finaliser certains choix et solliciter des offres auprès des bonnes entreprises/des bons artisans.

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

Une fois que le permis est accepté [...] nous on prépare le dossier d'appel d'offres. C'est de nouveau un échange avec le maître d'ouvrage par rapport aux demandes d'offres des autres sous-traitants, des autres bureaux d'études, ingénieurs de stabilité... Et là on prépare le dossier d'appel d'offres et on va, soit encore affiner un peu avec eux leurs choix et ainsi de suite [...] La plupart des maîtres d'ouvrage particuliers aiment bien aller choisir le carrelage, la salle de bain, ... Enfin les éléments de finitions esthétiques. On les envoie souvent à ce moment-là faire leur choix. Mais parfois ils ne le maîtrisent pas seuls et demandent à ce qu'on les accompagne. Donc, on accompagne un peu à la demande.



KEVIN
architecte

MAXIME & SABRINA
clients-usagers



Il y a une double finalité, les plans qu'on sort avec lui, c'est à la fois les plans pour l'urbanisme, pour la demande d'urbanisme, mais aussi les plans techniques pour le hand over au chef de chantier et aux différentes équipes techniques, et aux acheteurs en fait, aux personnes qui vont passer les commandes pour notre chantier.

Une personne a envie de mettre des nouvelles fenêtres dans sa maison. On dessine tous les détails. On s’amuse à dessiner un petit peu des menuiseries.



LIONNEL
architecte



CHARLOTTE
client-usager

... et on a affiné typiquement les choix de tons, de matériaux, on prend le poste des châssis,... je sais que j’ai été voir plusieurs choses, il m’a envoyé vers des projets qui étaient réalisés en disant: «Tiens ça tu peux aller voir à tel endroit», ce qui était bien de nouveau dans une optique assez design, assez esthétique de voir les choses, de trancher entre les couleurs et les choix esthétiques. C’est vrai, quand on a défini pour les châssis qu’on allait les faire en alu, on a choisi les fournisseurs qui pouvaient le faire, on a eu les devis, on a tranché, et puis quand j’ai vu le fournisseur en question j’ai défini exactement quel RAL on allait utiliser, quelles poignées, voilà des détails plus fins qui passaient toujours par l’architecte aussi, mais finalement il me laissait libre de voir certains points.

Les risques :

- + L'indécision dans la détermination des détails, matériaux et finitions requis lors de la constitution des dossiers d'appel d'offres, qui peut ralentir le processus;
- + Les délais et la coordination entre les différents bureaux d'études (stabilité, techniques spéciales, PEB, etc.) ont un impact sur la finalisation du dossier d'appel d'offres.

Une liste de questions à couvrir :

+ Ai-je convenu, sélectionné et communiqué tous les éléments, matériaux et finitions nécessaires pour le dossier d'appel d'offres ?

Par exemple:

- les éléments de salle de bain / sanitaires;
- la cuisine;
- les revêtements du sol / mur;
- les luminaires et l'électricité;
- les matériaux d'aménagements extérieurs (terrace, etc.)

+ Ai-je parcouru le dossier d'appel d'offres avant qu'il ne soit transmis aux entreprises ?

Si votre réponse est « oui », vous êtes sur le point de démarrer la phase de l'appel d'offres et choix de(s) l'entrepreneur!

Vos notes



INTER'ACT

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