



richard vieux
architecture intérieure
rénovation & extension

MISSION GÉNÉRALE DE MAITRISE D'OEUVRE, AVEC SUIVI DE CHANTIER

Cette mission comprend :

1. Etat des lieux :

Dans le cas d'une réhabilitation ou extension, nécessitant un relevé précis de l'existant.

Cette mission facturée forfaitairement consiste à vérifier l'ensemble des dimensions du logement, ou de sa partie destinée à recevoir les travaux d'aménagement.

Elle permet la création ou la mise à jour des documents graphiques de l'état actuel du logement, assortie de photos nécessaires à la compréhension par tous.

Elle valide l'état des installations électriques et sanitaires ainsi que celle du chauffage. Elle met en évidence les dysfonctionnements de l'habitation, dysfonctionnements difficiles à appréhender sans ces documents.

Enfin, elle devient l'élément contractuel de base nécessaire au démarrage des travaux.

2. Avant projet sommaire puis détaillé :

C'est la phase de conception du projet suivant le cahier des charges du client. Au fil des réunions, la conception s'affine pour devenir « le projet ».

Une 1ère estimation des coûts (+ ou - 7%) sera réalisée. Au vu de cette estimation et si le budget ne correspond pas à l'enveloppe souhaitée, le projet pourra être modifié.

3. Autorisation administratives :

Il s'agit de :

- Soit d'une déclaration préalable pour tous travaux inférieurs ou égaux à 20 m² de SHON, ou pour modifications des façades, ou pour création de véranda.

- Soit d'un permis de construire pour tous travaux de création ou d'agrandissement d'une surface supérieure à 20 m² de SHON.

Ces phases nécessitent un délai assez long, de l'ordre

de 1 mois pour la réalisation du dossier, 1 mois pour l'autorisation d'une déclaration préalable ou 2/3 mois pour 1 permis de construire, 2 mois de recours des tiers et 1 mois de recours administratif pour le compte de la commune concernée, soit un délai total de 4 à 6 mois.

4. Dossier d'exécution :

Il s'agit de la partie la plus technique de la mission. C'est la réalisation de tous les plans cotés. Cette étape permet de valider la faisabilité technique du projet, permet aux entreprises de procéder à un chiffrage exact et enfin offre au client la possibilité de mieux visualiser son projet.

5. Dossier de consultation :

- Il comprend les plans d'exécution, les descriptifs techniques par lots, les quantitatifs, le planning prévisionnel.

- Il est envoyé à chaque entreprise consultée pour chiffrage des travaux.

6. Dossier marches :

Une fois les prix recueillis, analysés, puis acceptés par le client, l'ensemble du dossier devient « le dossier marché ».

Il comprend :

- Les plans d'exécution
- Les descriptifs
- Les marchés de travaux
- Les ordres de services
- Le planning contractuel
- Le cahier des prescriptions spéciales

L'ensemble de ces documents et pièces est validé par le client et par chaque entreprise.

Le chantier peut démarrer sur de bonnes bases.

Phase suivi de chantier :

Cette mission comprend :

- Une réunion de chantier par semaine planifiée

au préalable du démarrage des travaux entre les entreprises et le client

- Une deuxième réunion informelle pendant la semaine
- La mise au propre d'un procès-verbal de suivi de chantier qui sera envoyé à chaque entreprise et au client, chaque semaine
- Le suivi des règlements des facturations, une fois par mois
- Le décompte général des travaux
- La réception des travaux

Planning moyen des phases de cette mission :

Pré estimation : 1 semaine

Etat des lieux : 2 semaines

Avant projet / projet : 4 semaines

Dossier d'exécution : 4 semaines

Consultation et validation : 3 semaines

Chantier petite réhabilitation de 40000€ environ : 2.5 mois

Chantier moyenne réhabilitation de 130000 € environ : 4.5 mois

Grosse réhabilitation de + 250000 € : 6, 5 mois

Déclaration de travaux : pas de surcoût de temps

Permis de Construire : prévoir un délai sup de 3 mois

Coût de cette mission :

- Le dossier d'état des lieux sera facturé forfaitairement au temps estimé pour sa réalisation, le devis étant validé lors de la première visite.

- Le dossier de Maitrise d'œuvre général sera estimé forfaitairement sur la base de la pré estimation de la phase 1 ci avant (conseil en aménagement chez le client), en moyenne cela correspond à un taux de l'ordre de 13% sur la valeur ttc des travaux.

- Un même taux d'honoraires sera appliqué à tous les travaux supplémentaires au marché de base, et commandés par le client, avec une répartition de 50% pour les études, et 50% pour le suivi de chantier.