

# ARCHITECTURE

SEPTEMBRE 2023

## Caractéristiques de notre prestation :

Notre prestation se décompose selon les éléments de mission suivants :

<b>ELÉMENTS DE MISSION</b>	
<b>Conception globale</b>	
	Esquisse (ESQ)
	Conception globale (AVP)
	Dossier de demande d'autorisation d'urbanisme (DPC)
<b>Conception finale et détaillée</b>	
	Conception finale et détaillée (PRO)
	Assistance à la passation des marchés de travaux (AMT)
	Conformité architecturale des documents d'exécution (VISA)
<b>Suivi de chantier</b>	
	Direction de l'exécution des travaux (DET)
	Assistance aux opérations de réception (AOR)
<b>ELÉMENTS DE MISSION COMPLÉMENTAIRES</b>	
	Étude de faisabilité (FAI)
	Assistance à la constitution d'autres dossiers administratifs (ADM)
	Assistance à la commercialisation (COM)
	Dossier de travaux modificatifs acquéreurs (TMA)

*Nous sommes libres de nous faire assister par le ou les collaborateurs/spécialistes de notre choix, comme cotraitants ou sous-traitants.*

# AC STUDIO

Las Terrenas

Péninsule de Samaná, République Dominicaine

## Contenu des éléments de mission :

### Esquisse (ESQ) :

Sur la base des orientations programmatiques définies par le client, et suite à une première visite de conseil, nous réalisons plusieurs esquisses répondant au programme (dans la limite de 3). Si les contraintes du projet le permettent, nous veillons à proposer des esquisses présentant des projets différents. Elles précisent l'implantation et l'adaptation au terrain, l'orientation, les accès, l'enveloppe extérieure avec ses ouvertures principales, l'organisation des espaces, leurs liaisons, les solutions d'amélioration de l'existant, etc.

Nous établissons pour chacune de ces esquisses une estimation du coût prévisionnel des travaux sur la base d'un prix moyen au mètre carré.

Les documents graphiques sont établis sur support informatique, au format pdf. Le niveau de définition et le format de rendu sont laissés à notre appréciation afin de permettre une bonne compréhension du projet. Ces documents ne peuvent en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction.

### Documents à nous transmettre :

- les orientations programmatiques du projet (si aucune étude de faisabilité n'a été réalisée),
- quelques images de référence,
- les références cadastrales du site,
- un relevé informatique du site (courbes de niveau, limites séparatives, ...)

### Livrables :

- note de présentation précisant les contraintes et exigences techniques du site, les règles d'urbanisme applicables au projet (si aucune étude de faisabilité n'a été réalisée), et exposant l'approche générale du projet et du parti architectural,
- schémas d'implantation : plan masse, plans de niveaux et coupes des propositions d'adaptation du programme ou de la réponse architecturale qui intègre les contraintes identifiées,
- tableaux de surfaces : évaluation des surfaces constructibles.

### Conception globale (AVP) :

Nous présentons la solution retenue en précisant les dimensions de l'ouvrage, son aspect, nous déterminons les surfaces de tous les éléments du programme et établissons une notice descriptive précisant la nature des matériaux extérieurs/intérieurs. Le niveau de définition et le format de rendu sont laissés à notre appréciation afin de permettre une bonne compréhension du projet. Il peut s'agir notamment de plans, coupes et façades s'il y a lieu, ou d'une maquette numérique.

# AC STUDIO

Las Terrenas

Péninsule de Samaná, République Dominicaine

Les matériaux, procédés constructifs et équipements intérieurs étant choisis par le client au plus tard au début de l'élément de mission « conception finale et détaillée » (PRO), l'estimation prévisionnelle est effectuée sur la base des prix moyens. Nous nous assurons que l'estimation du coût prévisionnel des travaux réalisée à l'issue de la mission « esquisse » reste cohérente.

Les documents graphiques sont établis sur support informatique, au format pdf. Ces documents ne peuvent en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction.

## Livrables :

- *note de présentation exposant les principes architecturaux et techniques retenus ainsi que les principales dispositions environnementales,*
- *plan d'insertion dans l'environnement, plans de niveaux, coupes et élévations des constructions à l'échelle du 1/200 avec certains détails significatifs au 1/100,*
- *descriptif technique,*
- *tableaux de surfaces détaillées avec rappel des surfaces des phases antérieures.*

## Dossier de demande d'autorisation d'urbanisme (DPC) :

### **- Elaboration et collecte des pièces nécessaires à la réalisation du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme :**

Nous indiquons au client le contenu obligatoire du dossier administratif et les pièces dont la fourniture lui incombe.

Nous établissons les documents graphiques et autres pièces écrites nécessaires à la constitution du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme suivant la réglementation en vigueur. Après la validation de tous les documents par le client, y compris les documents graphiques, nous déposons les différents dossiers auprès des services instructeurs.

### **- Instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme :**

Nous prenons en charge les rapports administratifs suite au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Nous effectuons les éventuelles modifications nécessaires à l'approbation du dossier.

Les frais administratifs liés aux demandes d'autorisation d'urbanisme sont à la charge du client. Les documents graphiques ne peuvent en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction.

## Livrables :

*Nous remettons aux autorités administratives les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme, avec copie au client.*

# AC STUDIO

Las Terrenas

Péninsule de Samaná, République Dominicaine

## Conception finale et détaillée (PRO) :

Cette dernière phase d'études nous permet de préciser en plans, coupes, et élévations, les différents éléments de la construction, après avoir vérifié les conditions de leur mise en œuvre et l'incidence financière qui en découle.

Sur nos propositions, le client valide la nature et les caractéristiques des matériaux, des procédés constructifs et des équipements intérieurs retenus.

Le niveau de définition et le format de rendu sont laissés à notre appréciation afin de permettre une bonne compréhension du projet, avec des détails significatifs de conception architecturale aux échelles appropriées.

Nous établissons l'ensemble des spécifications détaillées des ouvrages sous la forme d'un document écrit descriptif des ouvrages, précisant pour chaque corps d'état leur nature et leur quantité. S'il y a lieu, nous prévoyons des pièces annexes fournissant aux entrepreneurs des données complémentaires pour l'exécution des travaux. Nous confirmons le coût prévisionnel des travaux et déterminons un calendrier prévisionnel du déroulement de l'opération.

L'élément de mission « conception finale et détaillée » (PRO) s'achève avec la création du dossier de consultation des entreprises (DCE), qui permet aux entrepreneurs consultés d'apprécier la nature, la quantité, la qualité et les limites de leurs prestations, afin d'établir leurs offres quantifiées.

La conception finale et détaillée (PRO) ne comporte ni les études d'exécution, ni l'établissement des bordereaux quantitatifs et estimatifs qui sont à la charge des entreprises.

### Livrables :

*Nous remettons au client le dossier de consultation des entreprises (DCE) comprenant :*

- plan de masse,*
- plans, coupes et élévations de l'ouvrage et de ses abords extérieurs à l'échelle du 1/50, incluant les plans ou schémas des ouvrages de second œuvre, ainsi que les détails significatifs de conception architecturale à une échelle variant du 1/20 au 1/5 ; ces plans intègrent les divers locaux techniques, y compris ceux situés en dehors des surfaces utiles (sous-sols et combles notamment),*
- plans d'électricité, précisant les tracés des principaux chemins de câbles, l'implantation des tableaux et appareillages (dont ventilation/climatisation), à une échelle variant du 1/100 au 1/50,*
- plans de réseaux avec tracés unifilaires des principaux réseaux, positionnement des écoulements EP/EU, et principaux équipements des locaux techniques au 1/100,*
- plans des aménagements extérieurs, espaces verts, voiries et tracés des réseaux extérieurs, à une échelle adaptée,*
- descriptif technique détaillé mis à jour,*
- tableaux de surfaces détaillées mis à jour.*

# AC STUDIO

Las Terrenas

Péninsule de Samaná, République Dominicaine

## Assistance à la passation des marchés de travaux (AMT) :

### **- Consultation des entreprises :**

Nous examinons avec le client les modalités de réalisation de l'ouvrage et il nous confirme le mode de dévolution des marchés de travaux par une entreprise générale ou par lots séparés. Nous rassemblons et organisons les éléments du projet nécessaires à la consultation, permettant aux entrepreneurs consultés d'apprécier la nature, la qualité et les limites de leurs prestations afin d'établir leurs offres quantifiées.

### **- Analyse des offres :**

Nous recevons les offres des entreprises de travaux incluant éventuellement des variantes. Nous procédons à l'analyse comparative des offres des entreprises, vérifions la conformité des réponses aux documents de la consultation, établissons un rapport et proposons au client une liste d'entreprises qui pourraient être retenues.

En cas de dépassement du coût prévisionnel des travaux, le client peut soit accepter le nouveau coût des travaux, soit nous demander de l'assister pour arbitrer les prestations à réaliser afin de respecter le budget de travaux.

### **- Mise au point des marchés de travaux :**

A l'issue de la consultation des entreprises, nous préparons les mises au point nécessaires permettant la conclusion des marchés de travaux par le client.

### Livrables :

*Nous remettons au client un rapport d'analyse des offres des entreprises de travaux comprenant une analyse technique et une analyse financière, incluant une comparaison des offres entre elles et avec le coût prévisionnel des travaux.*

*Le cas échéant, ce rapport est mis à jour suite aux éventuelles négociations.*

## Conformité architecturale des documents d'exécution (VISA) :

Les études d'exécution sont intégralement réalisées par des bureaux d'études locaux. Nous en examinons ensuite la conformité au projet architectural établi, et nous validons les documents (plans et spécifications) si les dispositions du projet sont respectées.

L'examen de la conformité au projet comporte les arbitrages techniques et architecturaux relatifs aux choix et éventuelles variantes proposées par les bureaux d'études, ainsi que la détection des anomalies architecturales normalement décelables par un homme de l'art.

Cette phase ne comprend ni le contrôle ni la vérification intégrale de l'aspect technique des documents établis par les bureaux d'études. La délivrance du visa ne dégage pas les bureaux d'études de leur propre responsabilité vis-à-vis de l'élaboration des documents d'exécution.

# AC STUDIO

Las Terrenas

Péninsule de Samaná, République Dominicaine

## Livrables :

*Nous remettons aux entreprises, avec copie au client, les fiches VISA des documents d'exécution qui précisent s'ils sont validés, validés avec observations ou refusés, et dans ce cas, les motifs de refus.*

## Direction de l'exécution des travaux (DET) :

### **- Préparation du chantier :**

Nous organisons les opérations préalables au démarrage des travaux. En concertation avec les entreprises, nous organisons leurs interventions et les modalités pratiques du déroulement du chantier (plan de principe d'installation et d'accès au chantier, accès à l'eau, à l'électricité et aux divers réseaux, organisation des réunions, etc.)

Nous identifions tous les interlocuteurs opérationnels et nous nous assurons de disposer de leurs coordonnées.

### **- Suivi architectural de la réalisation de l'ouvrage :**

Nous organisons et dirigeons les réunions de chantier et rédigeons les comptes rendus, que nous diffusons par mail dans un délai maximum de 8 jours, aux entreprises, au client et aux éventuels autres destinataires intéressés. Nous vérifions l'avancement des travaux ainsi que leur conformité avec les pièces architecturales et les marchés de travaux.

Nous organisons en moyenne une réunion de chantier par semaine (cette fréquence étant adaptée en fonction de l'évolution du chantier, des périodes de congés, d'intempéries, etc.)

### **- Suivi administratif des paiements :**

Les factures des entrepreneurs adressées au client nous sont également transmises. Nous vérifions ces factures dans un délai de 15 jours à compter de leur réception et établissons les propositions de paiement, vérifions les factures finales des entreprises dans un délai de 30 jours à compter de leur réception, établissons le projet de décompte définitif en fin de chantier et proposons le règlement des entreprises pour le solde des marchés de travaux.

## Livrables :

*Nous remettons au client et aux intervenants concernés :*

- les comptes-rendus des réunions de chantiers comprenant : suivi du planning général, point d'étape d'avancement, prévisions des travaux, suivi des documents d'exécution, vérification de la conformité des ouvrages, suivi des modifications des marchés de travaux,*
- la synthèse des choix des matériaux (échantillons et coloris à valider par le client avant exécution),*
- les devis de travaux complémentaires ou modificatifs avec examen,*
- les états d'acompte et le projet de décompte définitif, et le cas échéant, avis sur les réserves formulées par l'entreprise.*

# AC STUDIO

Las Terrenas

Péninsule de Samaná, République Dominicaine

## Assistance aux opérations de réception (AOR) :

L'assistance apportée au client lors des opérations de réception a pour objet d'organiser les opérations préalables à la réception des travaux, puis de constater et valider la levée des réserves précédemment formulées lors de la réception.

Avant la réception, nous procédons à la vérification de la bonne exécution des ouvrages réalisés et du fonctionnement des équipements selon les prescriptions des marchés de travaux.

Nous établissons ensuite la liste des réserves lot par lot ainsi que les documents administratifs nécessaires à la réception des travaux par le client, notamment le procès-verbal des opérations préalables et le procès-verbal de réception qui sera signé par le client.

Cette mission ne comprend pas la participation aux livraisons acquéreurs ni le suivi des désordres signalés par le client après la réception.

### Livrables :

*Nous remettons aux entreprises de travaux et au client, dans l'ordre chronologique, le procès-verbal des opérations préalables à la réception et le procès-verbal de réception.*

# AC STUDIO

Las Terrenas

Péninsule de Samaná, République Dominicaine

## **Contenu des éléments de mission complémentaires :**

### Etude de faisabilité (FAI) :

Sur la base des orientations et objectifs indiqués par le client, l'étude de faisabilité permet de vérifier les capacités constructives du site et d'apprécier la complexité de l'opération envisagée (topographie, réglementation urbaine, présence de bâtiments existants, etc.)

Nous analysons le programme, visitons les lieux, prenons connaissance et analysons les données urbaines, architecturales et environnementales qui nous sont communiquées par le client et collectées par nous-même. Nous élaborons ensuite des propositions schématiques permettant d'évaluer la constructibilité du site afin que le client puisse préciser son programme et son budget d'opération.

L'étude de faisabilité a finalement pour objet de formaliser et de synthétiser, dans un ou plusieurs scénarios, les grandes orientations du projet, en termes d'emprise et de volumétrie architecturales, de surfaces et typologies de locaux à construire, d'aménagement paysager envisageable et d'organisation schématique de stationnement.

### Documents à nous transmettre :

- les orientations programmatiques du projet,
- les références cadastrales du site,
- toutes informations complémentaires sur le site.

### Livrables :

- une note de présentation générale précisant les contraintes et exigences techniques du site,
- des schémas d'implantation : plan masse, plans de niveaux et coupes des propositions d'adaptation du programme ou de la réponse architecturale qui intègre les contraintes identifiées,
- une évaluation des surfaces constructibles : tableaux de surfaces.

### Assistance à la constitution d'autres dossiers administratifs (ADM) :

Nous assistons le client pour la constitution des dossiers de demande suivants :

- Dossier de demande à formuler auprès d'une copropriété
- Dossier de demande à formuler auprès des services publics (réseaux, assainissement, ...)
- Dossier de demande d'assurance (dommage-ouvrage, ...)
- Autre :

# AC STUDIO

Las Terrenas

Péninsule de Samaná, République Dominicaine

Les frais administratifs liés aux diverses demandes d'autorisation sont à la charge du client.

## Livrables :

*Nous remettons au client et aux services concernés le dossier de demande d'autorisation.*

## Assistance à la commercialisation (COM) :

Nous nous chargeons de réaliser les documents de communication qui seront utilisés par le client dans le cadre de la commercialisation du bâtiment.

Lors de la conception globale (AVP), nous établissons un premier dossier de pré-commercialisation des lots destinés à la vente, généralement sur un modèle fourni par le client.

Lors de la conception finale et détaillée (PRO), nous établissons un dossier de plans de vente définitifs avec détail des surfaces, hors équipements techniques (électricité, chauffage, etc.)

La mise à jour éventuelle des plans de vente suite à des demandes de TMA (travaux modificatifs acquéreurs) n'est pas incluse dans le présent élément de mission.

## Documents à nous transmettre :

*- Les niveaux d'information attendus,*

*S'ils existent :*

*- Le modèle type de présentation,*

*- La charte graphique à appliquer aux documents de commercialisation.*

## Livrables :

*Nous remettons au client un plan schématique de chaque lot avec cotation générale et échelle graphique, comportant toutes les indications nécessaires à la bonne compréhension des espaces et de leurs usages. Ces plans sont assortis de schémas de repérage et de localisation dans l'opération.*

*Nous sommes aussi capables d'établir les documents suivants (à compléter et adapter pour chaque projet) :*

- une plaquette de présentation de l'opération,*
- des vues 3D intérieures / extérieures,*
- un livret indiquant les possibilités d'évolutions futures des lots,*
- une maquette numérique,*
- un film d'animation 3D,*
- .....*

# AC STUDIO

Las Terrenas

Péninsule de Samaná, République Dominicaine

## Dossier de travaux modificatifs acquéreurs (TMA) :

La mission TMA consiste à étudier et maîtriser les modifications apportées à un logement, à la demande de l'acquéreur, dans les strictes limites de l'emprise du logement concerné.

Nous commençons par faire la synthèse des demandes des acquéreurs et des éventuelles modifications à apporter dans le cadre des TMA.

Nous nous chargeons ensuite d'évaluer la faisabilité et les incidences financières des modifications envisagées, produisons les plans modifiés et communiquons au client les montants des travaux modificatifs pour en répercuter le prix à l'acquéreur.

Après validation par le client, nous les intégrons à notre dossier de niveau PRO/DCE, puis nous nous chargeons de reporter ces modifications dans les marchés de travaux et d'en contrôler la bonne exécution.

Nous apportons également au client une assistance supplémentaire lors des opérations de commercialisation afin d'assurer le suivi des relations avec les acquéreurs. Nous participons notamment aux visites et livraisons acquéreurs.

### Livrables :

*Nous remettons au client une note synthétique récapitulant les diverses demandes des acquéreurs.*

*Nous remettons aux entreprises de travaux le dossier de niveau PRO/DCE mis à jour suivant les modifications acquéreurs, avec copie au client.*

# AC STUDIO

Las Terrenas

Péninsule de Samaná, République Dominicaine

## Prix de la prestation :

Le prix de notre prestation varie en fonction de la complexité de votre opération ainsi que de l'étendue de la mission que vous nous confiez.

Notre rémunération est calculée au pourcentage du prix de la construction de votre projet, et vos paiements sont échelonnés en fonction de l'avancée du projet. **Le montant de notre prestation est ajusté en fonction du coût final de la construction.** Les prix sont exprimés hors taxe et hors frais direct.

### Exemple :

Surface : 300 m<sup>2</sup>

Coût de construction : 1 000 \$/m<sup>2</sup>

Estimation du prix de la construction : 300 000 \$

Honoraires : 8%

Durée conception + construction : 12-18 mois

Base de calcul de la prestation : 24 000 \$

ELÉMENTS DE MISSION	%	Montant
<b>Conception globale</b>		
Esquisse (ESQ)	10%	2 400 \$
Conception globale (AVP)	20%	4 800 \$
Dossier de demande d'autorisation d'urbanisme (DPC)*	5%	1 200 \$
<b>Conception finale et détaillée</b>		
Conception finale et détaillée (PRO)	20%	4 800 \$
Assistance à la passation des marchés de travaux (AMT)	5%	1 200 \$
Conformité architecturale des documents d'exécution (VISA)	5%	1 200 \$
<b>Suivi de chantier</b>		
Direction de l'exécution des travaux (DET)	30%	7 200 \$
Assistance aux opérations de réception (AOR)	5%	1 200 \$
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>24 000 \$</b>

\* Hors frais administratifs à la charge du client.

# AC STUDIO

Las Terrenas

Péninsule de Samaná, République Dominicaine

ELÉMENTS DE MISSION COMPLÉMENTAIRES	%	Montant
Étude de faisabilité (FAI)	-	1 000 \$
Assistance à la constitution d'autres dossiers administratifs (ADM)	-	500 \$
Assistance à la commercialisation (COM)	10%	2 400 \$
Dossier de travaux modificatifs acquéreurs (TMA)	5%	1 200 \$

## Modalités de paiement :

Notre prestation est payable au fur et à mesure de l'avancement de notre mission sous la forme d'acomptes selon l'échéancier ci-dessous. Nous commençons à travailler à la réception du premier acompte.

ELÉMENTS DE MISSION	Exigibilité de l'acompte et du solde
<b>Conception globale</b>	
ESQ	30 % au démarrage [avance sur l'élément de mission]
AVP	
DPC	70 % à la remise du dossier PC
<b>Conception finale et détaillée</b>	
PRO	30 % au démarrage [avance sur l'élément de mission]
AMT	
VISA	70 % à l'issue de la validation des documents d'exécution
<b>Suivi de chantier</b>	
DET	95 % par (n) acomptes mensuels (n) étant le nombre de mois correspondant au délai d'exécution contractuel des marchés de travaux, y compris la période de préparation.
AOR	5 % à la réception des travaux
<b>Missions complémentaires</b>	100 % à compter de la réception de la facture