



Architecture et optimisation des coûts de construction

Optimiser les coûts de construction selon le cabinet d'architectes Archi Design

Dans toute démarche de construction, la nécessité de cerner son budget est primordiale. Cette notion restait jusque-là une dimension quelque peu floue, s'adaptant à chaque projet en fonction de son porteur.

Aujourd'hui, les difficultés de la crise se faisant sentir, il apparaît essentiel de traduire sous forme de méthode le processus que chaque acteur de la construction peut intégrer à son projet pour en assurer une réussite globale.

Deux méthodes d'optimisation du coût peuvent être ainsi développées:

- la première consistant à partir d'un budget et à en sortir une image architecturale qui y réponde avec le meilleur rapport qualité/prix,
- une deuxième qui part d'un standing déterminé et cherche construire à un coût optimisé.

L'étude du concept architectural et de son coût financier commence donc bien avant les soumissions auprès des entreprises, et dès les premières esquisses de l'architecte. Plus la production du dessin avance et plus l'estimation du budget devient détaillée. Ainsi, lorsque les plans d'exécution sont réalisés la vision financière du projet est déjà bien éclaircie et peut même soutenir une meilleure commercialisation.

Processus d'optimisation

Ce processus suit les phases de production du dessin architectural. La

maîtrise des matériaux et l'optimisation des ratios sont des facteurs prédominants dans cette démarche et le projet lui-même peut s'adapter au fur et à mesure des estimations financières:

- En phase APS (Avant Projet Sommaire), tout se base sur l'expérience de l'architecte, qui lui permet d'intégrer des notions de coût dès les premières esquisses. Il adapte alors les matériaux, le système de construction et son aménagement en fonction du budget qui lui est alloué. La notion de finance est petit à petit intégrée afin de renforcer le travail esthétique et fonctionnel de base.

- Ensuite l'intégration des BET marquent la phase APD (Avant Projet Détaillé). C'est d'ailleurs grâce au choix des meilleurs spécialistes, performants dans leurs domaines respectifs que l'optimisation devient possible. Par exemple, chaque tableau électrique a un certain coût, prescrire un tableau surdimensionné engendrera des dépenses inutiles tant à l'achat qu'à l'usage. L'importance d'un BET professionnel est d'autant plus capitale lorsqu'il s'agit de projets à grande échelle du fait de la répétition des éléments.

Le rôle de l'architecte est ici aussi déterminant car il doit diriger le travail des équipes de BET. Il devra également veiller à équilibrer les prestations secondaires afin d'obtenir le meilleur standing avec le bud-

get fixé. Il faut concevoir l'espace de façon à garder un confort constant au lieu de disposer quelques matériaux luxueux aux côtés d'autres de mauvaise qualité, méthode qui dépasserait sûrement les limites du budget.

C'est suite à la phase APD que l'estimation du projet peut se faire lot par lot avec une précision à 5% de variation.

- Vient ensuite la phase des Plans d'Exécution. Tous les intervenants (BET et architecte) détaillent leurs plans et les traduisent en cahier de charge. L'estimation est alors proche des 2% de variation. Le promoteur peut donc connaître avec précision le montant global de son projet avant même d'aller en soumission.

- La dernière phase organise la soumission auprès des entreprises. Cette étape du processus doit passer par une sensibilisation et un coaching des entreprises en vue d'obtenir des prix compétitifs. La phase de négociation vient après le dépouillement des offres des entreprises et vise à les rapprocher au maximum des estimations élaborées en phase d'exécution.

Ces démarches doivent bien sûr être conditionnées par une structure gestionnaire où la maîtrise financière reste l'élément majeur de la réussite à long terme des projets.

ARCHI DESIGN

Said Lahlou, architecte