
CONSTRUIRE

DE L'IDÉE À LA RÉALISATION AVEC

VOTRE ARCHITECTE ET INGÉNIEUR-CONSEIL



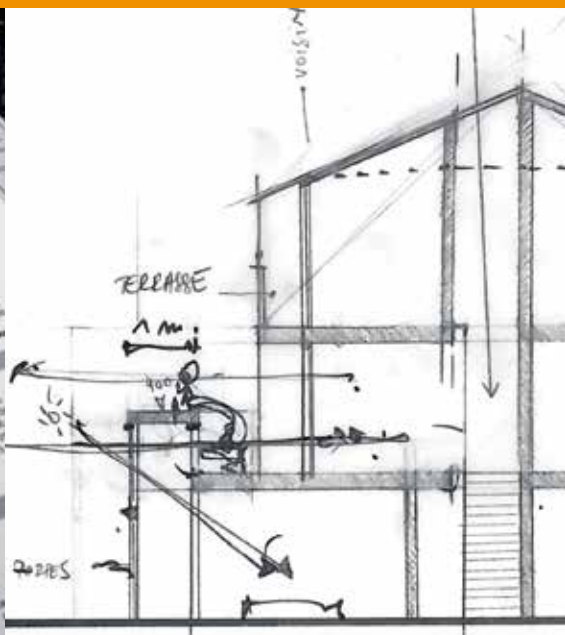
**DES HOMMES DE L'ART INDÉPENDANTS À L'ÉCOUTE
DE VOS ATTENTES ET À LA HAUTEUR DE VOS AMBITIONS
QUI VOUS AIDENT À MATÉRIALISER VOS PROJETS INDIVIDUELS.**

CRÉATIVITÉ, INNOVATION, INTÉGRATION, COMPÉTENCE, INDÉPENDANCE SONT AUTANT DE FACTEURS CLÉS QU'APPORTENT LES ARCHITECTES ET LES INGÉNIEURS-CONSEILS AU DÉVELOPPEMENT DURABLE, COHÉRENT ET ÉQUILIBRE DE NOTRE CADRE DE VIE.

CONSTRUIRE

DE L'IDÉE À LA RÉALISATION AVEC

VOTRE ARCHITECTE ET INGÉNIEUR-CONSEIL





CONSTRUIRE

L'idée de construire ou de rénover est, pour la plupart d'entre nous, liée à de nombreuses questions :

- > Quelles sont les conditions d'obtention d'un permis de construire ?
- > Avez-vous prévu les moyens financiers suffisants ?
- > Pour quel type de maison voudriez-vous opter ?
- > Quelles en seront les dimensions ?

Pour éviter de se lancer dans une aventure périlleuse, il est indispensable de consulter un spécialiste : un architecte et/ou un ingénieur-conseil, selon le projet.

CONFIANCE

Le choix d'un **partenaire fiable** est fondamental. Il faut mener sa petite enquête, chercher à découvrir ses préférences, visiter des maisons, consulter des revues, interroger ses connaissances.

Vous pourrez consulter le site www.oai.lu qui met à votre disposition l'annuaire des membres (un moteur de recherche sur les architectes et les ingénieurs-conseils selon plusieurs critères de choix : nom, activités, siège), les listes des membres, des informations utiles sur la profession et les modalités vous permettant de vous procurer les guides OAI Références Architectes et Ingénieurs-Conseils, à savoir dans nombreuses librairies et au secrétariat de l'OAI.

Une première entrevue ne vous lie pas. Il s'agit de faire connaissance et de confronter les points de vue. Chaque architecte ou ingénieur-conseil fournit volontiers des explications concernant sa conception personnelle du métier, ses références et sa manière de travailler.



DIALOGUE

Sur base des informations et documents (caractéristiques du terrain, programme), que vous lui avez fournis, le partenaire de votre confiance devra rassembler les données nécessaires au projet, (réglementations...), dresser les plans, fournir une estimation des coûts, préparer la demande de permis de construire, rédiger les cahiers des charges, lancer l'appel d'offres aux entreprises, contrôler le chantier du début à la fin.

Pour définir toutes ces tâches, fixer le budget et les honoraires, un **contrat** sera établi. Le secrétariat de l'OAI pourra vous fournir un contrat-type, qui est également disponible sur le site www.oai.lu, ainsi qu'une fiche d'ouverture de dossier.

AVANT-PROJET

Dans une première phase, une **étude du programme** devra être effectuée, analysant les aspects esthétiques, techniques et financiers. Il est primordial que le programme de construction soit élaboré en détail. Dressez au préalable une liste de vos souhaits. L'architecte vous aidera ensuite à faire le meilleur choix, en tenant compte de votre budget.

L'**avant-projet** constitue la base même de toute opération. Il vous donne une idée claire de votre future maison, et ce, en tenant compte des contraintes administratives, du budget disponible et des matériaux.

Une estimation du coût est établie sur base d'un descriptif succinct du type de finition choisi. Ce devis permet également de préciser le montant des honoraires. Une maquette peut parfaitement visualiser l'avant-projet.



ÉTUDES

Le passage de l'esquisse au projet à construire nécessitera de nombreuses réflexions et études, dont certaines devront peut-être être menées avec un ingénieur spécialisé.

Les contraintes de réglementation ainsi que le souci de l'environnement sont devenus toujours plus présents dans la construction.

Vous ne pouvez commencer qu'après avoir obtenu le permis de construire requis par la loi et obligatoirement introduit par un architecte.

Le dossier de **demande d'autorisation de bâtir** comporte une attestation de l'architecte, les plans à l'échelle de 1/100 et l'indication précise des volumes, du choix des matériaux etc.

PLANS

Le dossier d'exécution comprend les **plans d'exécution** et tous les détails techniques à l'usage des entreprises. L'architecte dressera donc les plans détaillés, établira les **cahiers des charges** et les **métrés**. Les études de stabilité et des installations électriques, thermiques et sanitaires sont généralement du ressort des ingénieurs-conseils.



BUDGET

Votre **budget de construction** doit être établi de manière aussi précise que possible. Il importe de considérer également les frais complémentaires (actes notariés, droits d'enregistrement, TVA, frais de raccordement etc.) et d'estimer les coûts de la finition (éclairage, cuisine, rideaux, terrasse, jardin etc.). Dès que votre budget sera préétabli, l'architecte vous indiquera ce que vous êtes en mesure de réaliser, il a pour tâche de respecter ce budget et de vous prévenir si vous risquez de le dépasser.

Les **honoraires d'architecte et d'ingénieur-conseil** sont le plus souvent payés par tranche :

- > 5% acompte ou provision
- > 20% lors de la remise de l'avant-projet
- > 20% lors de la remise des documents pour la demande du permis de bâtir
- > 20% lors de la remise des documents d'adjudication
- > 30% au gré de l'avancement des travaux
- > 5% le solde lors de la réception des travaux

L'architecte et l'ingénieur-conseil travaillent en toute indépendance et ne reçoivent aucune commission des entrepreneurs, fournisseurs, fabricants... Le choix des entreprises se fait de commun accord avec le maître d'ouvrage.

CHOIX DES ENTREPRISES

Les divers documents permettent aux entreprises d'élaborer leurs offres avec précision et constituent une garantie de la qualité de l'exécution.

L'architecte **compare les offres de prix** et examine leur conformité aux plans et cahiers des charges. Il vous assiste dans le choix des corps de métier ou de l'entreprise générale qui réalise votre projet d'après les plans de l'architecte.



RÉALISATION

L'exécution des travaux suit la chronologie ci-après : préparation du chantier, travaux de terrassement et fondations, travaux de gros-œuvre, fermeture du bâtiment, installations techniques et parachèvement.

L'architecte contrôle le chantier pendant le déroulement des travaux. Il apporte l'information technique nécessaire aux différents corps de métier, résout les problèmes éventuels et peut exiger la réparation d'une malfaçon.

QUALITÉ/PRIX

Construire avec un architecte/ingénieur-conseil offre de **sérieuses garanties** : une formation spécifique, une profession réglementée soumise à une stricte déontologie, une mission d'intérêt public (sauvegarde de l'environnement et du patrimoine culturel), une responsabilité professionnelle (responsabilité décennale pour vices graves) avec une assurance obligatoire.

Il vous fera gagner du temps et de l'argent en vous conseillant, en contrôlant le bien-fondé des devis et factures, en anticipant vos besoins, sans renoncer à la qualité de l'aspect de votre maison.

Comme pour toute profession libérale, la relation de confiance que vous aurez établie avec votre architecte ou ingénieur-conseil sera le facteur de réussite principal de votre projet.

OAI

ORDRE DES ARCHITECTES ET DES INGENIEURS-CONSEILS
DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

6, BOULEVARD GRANDE-DUCHESSE CHARLOTTE
L-1330 LUXEMBOURG

T (+352) 42 24 06

F (+352) 42 24 07

M oai@oai.lu

www.oai.lu