

Stéphane Cottet architecte

spécialiste en architecture médico-sociale, assistance à maître d'ouvrage

01 . **Présentation.** 2023

sommaire

Présentation

3

Objectif	3
Faisabilité et projet institutionnel	3
Marché public	3
Jury de concours	3
Compétences techniques du maître d'ouvrage	4
Commission de construction	4
Commission d'utilisateurs	4
Finance et juridique	4
Suivi de la construction	4
Réception d'ouvrage et retouches	5
Dossier de révision	5
Garantie ouvrage	5

Présentation

Objectif

Un établissement médico social est « architecturalement très complexe » et se doit d'être planifié au mieux dès le début, afin de garantir un projet de qualité et d'offrir les meilleures conditions de vie et de travail au sein de l'établissement. Spécialisés dans le suivi de projets d'Etablissement médico-sociaux, nous vous accompagnons dans tous vos projets de construction, de rénovation ou d'agrandissement.

Le statut du maître d'ouvrage demande à la fondation beaucoup de temps, d'investissement et de connaissances dans la construction. Malheureusement, ce temps manque trop souvent à la direction de l'établissement et cela a un impact direct sur la qualité des projets. On constate aussi un manque de compréhension entre les architectes et les maîtres d'ouvrage, soit par manque d'expérience des architectes dans le milieu médico-social, soit par manque d'expérience du maître d'ouvrage dans le domaine de la construction et de l'architecture. Nous sommes là pour vous accompagner et faire le trait d'union.

Faisabilité et projet institutionnel

L'importance d'un projet institutionnel est souvent négligée. En réalité, c'est à ce stade que les fondations doivent s'interroger sur les réels besoins et étudier différents scénarios de projet. Dans cette optique, nous définissons ensemble un cahier des charges précis et développons, sous forme d'esquisse et de plans, différentes faisabilités en fonction de vos besoins, du site et/ou des bâtiments existants. Car une fois le projet lauréat du concours, ces réflexions ne peuvent plus s'intégrer au projet. Nous vous accompagnons également auprès des autorités compétentes pour discuter et présenter vos intentions de projet.

Cette démarche permet de valider le projet institutionnel avec un cahier des charges précis et permet de lancer la procédure de concours d'architecture. Les propositions des architectes seront, de ce fait, bien plus en adéquation avec les souhaits du maître d'ouvrage.

Marché public

Conjointement avec la Direction générale de la cohésion sociale, nous vous conseillons en fonction du projet sur la procédure de marché public à respecter (concours ouvert, concours sur sélection, concours sur invitation, mandat d'étude parallèle). Nous organisons l'appel d'offres public pour la recherche d'un bureau intéressé à l'organisation du concours ou du mandat d'étude parallèle.

Jury de concours

Lors de la phase du concours d'architecture, nous vous accompagnons en tant que membre de jury professionnel pour le choix du projet lauréat. Nous nous assurons que le projet sélectionné pour la suite respecte bien les lignes directrices du projet institutionnel et correspond bien à vos attentes.

Compétences techniques du maître d'ouvrage

Les bureaux d'assistance au maître de l'ouvrage classique dit « BAMO » représentent et conseille le maître d'ouvrage lui permettant de prendre des décisions sur la base de recommandations. En tant que spécialiste en architecture médico-sociale, nous vous apportons, en plus des prestations de BAMO, des conseils et compétences techniques et spécifiques au milieu médico-social. Nous anticipons les demandes techniques nécessaires aux mandataires afin de ne pas perdre de temps dans le processus. Nous analysons la plausibilité des informations reçues par les différents mandataires, de telle sorte que le projet suive bien chaque phase avec le bon timing et ce, sans interruption ou perte de temps.

Commission de construction

Toutes les décisions concernant le projet, le planning, les appels d'offres, les contrats, les coûts, et le chantier, sont prises lors des commissions de construction. Nous participons à toutes ces séances et analysons tous les documents reçus en amont, afin de pouvoir optimiser les discussions et les prises de décision lors des commissions de construction.

Commission d'utilisateurs

La validation des matériaux, des plans techniques, des plans électriques, la gestion des accès, de la sécurité et des systèmes anti-fugues, le choix du mobilier en adéquation avec les résidents, tous ces points doivent être validés et approuvés aux différents mandataires.

Afin de s'assurer que tout correspond aux attentes, nous organisons des commissions d'utilisateurs et traitons tous ces points. Tout est ensuite transmis pour validation lors des commissions de construction. Cette démarche permet d'éviter beaucoup de problèmes liés à l'utilisation du bâtiment une fois réalisé.

Finance et juridique

Les coûts de la construction, le respect des normes ainsi que les contrats d'entreprises sont souvent indigestes et difficiles à comprendre. Nous analysons pour vous ces documents et nous assurons de leur bonne compréhension afin de pouvoir les valider ensemble.

Suivi de la construction

Durant la construction, nous participons, en fonction des besoins, aux séances de chantier. Cela permet de garder un oeil sur la construction. En cas de problème sur le chantier, d'un contentieux avec une entreprise, d'un dépassement des coûts ou d'un retard des travaux, nous pouvons ainsi défendre au mieux les intérêts du maître d'ouvrage.

Réception d'ouvrage et retouches

A la fin du chantier, nous participons aux réceptions d'ouvrage avec les entreprises et la direction des travaux. Nous validons ou non les finitions et définissons avec les architectes la listes des retouches. Nous nous assurons que tous ces travaux de finitions sont bien achevés dans les délais.

Dossier de révision

Les architectes et les différents mandataires doivent fournir à la fin du chantier un dossier de révision, à savoir plans d'exécution révisés, garantie d'assurance, contrats, décompte final, etc. Nous nous assurons de la qualité et de la bonne réception de tous ces documents.

Garantie ouvrage

Toute construction est garantie deux ans. Avant la fin de l'échéance, nous organisons une visite du bâtiment avec le service technique, afin d'évaluer les éventuels problèmes ou défauts qui doivent être réparés dans le cadre des garanties d'ouvrage.

Stéphane Cottet architecte

spécialiste en architecture médico-sociale, assistance à maître d'ouvrage

02 . Prestations et honoraires. 2023

sommaire

Prestations et conditions

3

Prestations, liste non exhaustive	3
Calcul des honoraires	5
Frais accessoires	5
Offre d'honoraires	5
Droit	5

Prestations et conditions

Prestations, liste non exhaustive

Etude de faisabilité :

- Visite du site et/ou des bâtiments de la Fondation, définitions des objectifs et des attentes du maître d'ouvrage
- Dessins numériques et relevés existants en fonction des documents existants
- Esquisse de projet, étude de faisabilité selon les règlements communaux et des besoins du maître d'ouvrage
- Approche volumétrique, surfacique et économique du projet

Projet institutionnel :

- Intégration et respect des DAEMS dans l'étude de faisabilité
- Elaboration de textes explicatifs sur le projet, la construction et la technique du bâtiment
- Suivi des mandataires techniques pour différentes études techniques telles que géologique, géomètre et amiante
- Approche économique du projet
- Planning intentionnel du projet

Choix marché public :

- Analyse, conseil et proposition sur les différentes procédures de marché public à respecter
- Proposition et validation de la procédure à respecter pour les marchés publics
- Appel d'offres et propositions d'adjudication pour le choix du bureau organisateur du concours ou du MEP

Jury de concours :

- Participation aux séances préalables du concours avec tous les membres du jury
- Analyse des qualités et des défauts des projets reçus
- Analyse des projets sur le respect du projet institutionnel
- Critiques et conseils quant au choix du projet lauréat d'entente avec l'ensemble des membres du jury

Commission de construction :

- Participation à toutes les séances de commissions de construction
- Suivi des tâches et des différents points à traiter hors séance
- Analyse et conseils sur tous les documents reçus lors des commissions de construction
- Anticipation et suivi des demandes des architectes, de la direction des travaux et de la DGCS

Commission des utilisateurs :

- Organisation de commissions d'utilisateurs pour traiter les demandes spécifiques de chaque services
- Validation des plans des architectes
- Validation des plans de mise en passe, gestion des accès, sécurité, etc
- Validation des plans électrique
- Validation des plans informatiques
- Validation des plans de la cuisine professionnelle et de la buanderie
- Validation des détails de menuiserie et autres détails reçus des architectes
- Validation des matériaux proposés
- Validation des propositions de mobilier, de la lustrerie, des équipements médicaux

Finance et juridique :

- Suivi, analyse et conseil sur le devis général
- Suivi, analyse et conseil sur planning des travaux
- Analyse des soumissions, des plans, des conditions générales et particulières
- Analyse et validation des propositions de contrats d'entreprise
- Suivi sur le contrôle des coûts durant le chantier
- Suivi des plus-values liées au chantier et des demandes particulières du maître de l'ouvrage
- Analyse et validation du décompte final d'entente avec la DGCS

Suivi de la construction :

- Participation aux séances de chantier en fonction des besoins
- Suivi des procès-verbaux de chantier
- Suivi des problèmes et des demandes qui concernent le maître de l'ouvrage

Réception d'ouvrage et retouches :

- Participation aux séances de réception d'ouvrage avec les entreprises et la direction des travaux
- Suivi des retouches jusqu'à la réception finale

Dossier de révision et garantie :

- Analyse des documents de révision reçus, plans des mandataires, attestations de garantie etc
- Assurance de la bonne réception de tous les documents liés à l'utilisation du bâtiment
- Visite du site avec toutes les entreprises avant l'échéance des deux ans de garantie
- Etablissement d'un procès-verbal avec les éventuels défauts relevés durant la visite
- Suivi des entreprises jusqu'à la correction des défauts sous garantie

Calcul des honoraires

Les prestations sont facturées selon le temps effectif et selon les recommandations relatives aux honoraires d'architecte KBOB 2023 disponibles sur [ce lien](#).

Le tarif horaire moyen est calculé sur la base KBOB 2017 disponible sur [ce lien](#) avec majoration selon les variations de prix en % des prix de la construction.

Taux horaires maximaux recommandés pour 2017 dans le cas des marchés adjugés de gré à gré, en CHF, par catégorie (catégories définies par la SIA)							
Année / Cat.	A	B	C	D	E	F	G
2017	233	182	157	133	111	101	97

Taux horaire moyen pour l'ensemble des catégories: 144.85

Majoration de 5,88% selon KBOB 2023

Taux horaire appliqué : 155.00 TVA non incluse

Frais accessoires

Les frais accessoires sont remboursés selon les taux suivants:

- Frais de déplacement en transports publics 2ème classe. Le temps de trajet est facturé au temps effectif.
- Frais de déplacement en voiture CHF 0.70 / km. Le temps de trajet est facturé au temps effectif.
- Repas principal CHF 25.00
- Nuitée avec petit-déjeuner max CHF 150.00
- Impression supérieure à A3 selon justificatif facture entreprise de reproduction
- Impression A3 Cou/NB CHF 0.30 / impression
- Impression A4 Cou/NB CHF 0.20 / impression

Offre d'honoraires

A la demande du maître de l'ouvrage, une offre d'honoraires est établie en fonction des besoins et spécificités du projet. Un descriptif des prestations et une estimation des heures est faite pour chaque phase du projet. Dans le cadre d'un mandat global, il faut compter, à titre indicatif, entre 0.5% et 1% du montant des travaux CFC 1 à 4.

La facturation se fait selon les heures effectives et sur justificatif des prestations exécutées ou selon les conditions de l'offre d'honoraires. Dans le cadre d'un mandat global, une offre forfaitaire peut également être convenue.

Droit

Sauf accord écrit divergent, le droit suisse est applicable. Pour le reste, les normes en vigueur de la SIA sont considérées comme base contractuelle.

Stéphane Cottet architecte

spécialiste en architecture médico-sociale, assistance à maître d'ouvrage

03 . **Curriculum vitae.** 2023

Curriculum vitae

Donnée personnels

Stéphane Cottet . 38 ans . suisse . marié . 2 enfants

Expériences professionnelles

2012 - 2023

- Membre du jury professionnel . Construction d'un EMS de 76 lits à la Coulaz Payerne
- Mandat d'étude parallèle . 2ème prix EMS de 90 lits à Estavayer-le-Lac
- Elaboration du projet Institutionnel de Miremont à Leysin pour le compte de la Fondation Claire-Magnin
- Modernisation de l'EMS des Berges du Léman à Vevey . Assistance à maître de l'ouvrage
- Aménagement d'un cabinet de gynécologie, d'un cabinet d'oncologie et d'un centre de la douleur à Fribourg
- Concours d'architecture . 1er prix . Ecole de la Vignettaz à Fribourg . Bâtiment réalisé
- Concours d'architecture . 6ème prix . EMS à Nyon
- Concours d'architecture . 1er prix . EMS « les Hirondelles » de 86 lits « à Clarens . Bâtiment réalisé
- Concours d'architecture . 1er prix . EMS de Burier 136 lits à Clarens . Bâtiment réalisé
- Concours d'architecture . 4ème prix . EMS de Vuisternens
- Concours d'architecture . 2ème prix . EMS de Vétroz
- Concours d'architecture . 4ème prix . EMS de Leytron

Compétences médico-sociales

- Membre du conseil de la Fondation Miremont à Leysin depuis 2022
- Membre du conseil de la Fondation Claire-Magnin à Clarens depuis 2019
- Suivis de chantier et expériences dans la construction d'EMS
- Expériences en tant que bureau d'assistance à maître d'ouvrage pour des EMS
- Lauréat et primé de plusieurs concours d'Etablissements médico-sociaux.

Formations

- Diplôme architecte HES de la Haute école d'ingénierie et d'architecture Fribourg . REG B
- Maturité professionnelle technique à Lausanne
- Apprentissage dessinateur / architecte