



L'ABC de la construction

pour la procédure d'engagement et des responsabilités après engagement.

L'attrait de la plus grande économie dans le coût de la construction doit être réaliste et non exagéré comme dans la plupart des cas.

Certains déboursés sont nécessaires et obligatoires pour un bon résultat. Il ne faut jamais éliminer l'essentiel pour une vraie réussite.

Les professionnels doivent être utilisés aux phases requises, il est faux de penser qu'on peut s'en dispenser pour plus d'économie.

Beaucoup de construction résidentielle d'auto bâtisseurs sont sans l'essentiel.

L'ABC de la construction

BATIR VERT ou BATIR MÉCANIQUE ECONOMISEUR D'ENERGIE

La construction d'une résidence par des auto constructeurs **"avec leur famille"** ou avec un constructeur **"au noir"** ou encore par un constructeur à la méthode au **"Cost Plus"** peut s'avérer une boîte à jolies surprises. Tout d'abord on ne peut s'improviser gestionnaire de projet, ce que font la grande majorité des auto Constructeurs. Les engagements **au noir** sont la porte par excellence pour la totale indifférence et manque de sens de responsabilité de celui que vous engagez de cette façon, et de cette situation vous en êtes majoritairement responsable car vous en avez créé le climat favorable à cette situation. Vous ne pouvez pas responsabiliser ou poursuivre quelqu'un au noir car vous êtes l'élément principal en faute de cette situation. La jurisprudence dans ce domaine en fait la preuve. L'argument le plus fréquent c'est un **"bon gars"** et/ou je le **"connais bien"** n'a aucune forme de garantie quelconque. L'inspecteur qui fera l'inspection périodique et qui constatera des anomalies ou des vices de construction ne vous demandera pas si c'est un **"bon gars"** dans la rédaction de son rapport d'inspection. Maintenant les situations de **"Cost Plus"** sont celles qui coûtent le plus cher au propriétaire auto bâtisseur. Et pourquoi? La réponse est fort simple, le constructeur au **"Cost Plus"** n'a pas à assumer aucune responsabilité budgétaire pour la bonne raison qu'il n'a pas eu à faire une authentique estimation du projet à l'état clé en main et il ne prend aucun engagement budgétaire à cet responsable des achats, de leur paiement, des décisions par ricochet. C'est une situation en or pour le constructeur des engagements en mode **"Cost Plus"** coûte énormément supposée être faite par le constructeur ne l'obligeant pas chantier comme menuisier. Un projet normal nécessite un moyenne en projet d'auto bâtisseur nécessite de 14 à 16 se donne normalement le taux minimum de \$60./hre pour une hres = 600 hres X \$60. = \$36,000.) en frais de gestion et de vont charger jusqu'à \$75./hre comme gestionnaire(\$45,000.). projet inclut-il une telle somme de gestion avec menuiserie occasionnelle? La profession d'évaluateur estimateur ne s'improvise pas et pas plus que celle de gestionnaire de projet.



Les frais réels d'un authentique gestionnaire de projet au résidentiel sont de l'ordre de 3 à 6% de l'estimation globale du projet(clé en main). Un cottage qui a une valeur de construction de l'ordre de \$200,000. coûterait en moyenne de frais de gestion la somme de +/- \$10,000. (\$200,000. X 5%), ce qui est effectivement une somme réaliste pour un expert du domaine. Les honoraires réalistes d'un évaluateur estimateur pour un tel projet serait de rapport de coût de construction à la valeur réelle et les frais d'une analyse authentique par le même expert serait de +/- \$300. s'ils sont fait en même temps. Ce qui veut l'heure juste sur l'heure juste sur



authentique gestion de projet par un expert. Ce qui est malheureusement généralement totalement ignoré d'un projet d'auto bâtisseur. Un authentique gestionnaire de projet peut même garantir un projet s'il est mandaté à cet effet et à des frais additionnel évidemment. L'éventuel auto bâtisseur est rarement au courant qu'il existe deux types de prix dans le domaine de la construction. Le prix pour les auto bâtisseurs et le prix pour les constructeurs généraux. L'auto constructeur peut difficilement connaître le taux réel de ces différences et n'est pas du tout dans une situation pour négocier des baisses de prix appréciables, d'où vient fréquemment la concrétisation de l'engagement au noir.

J'ai eu l'opportunité de constater dans certaines soumissions faites à des de grossières exagérations de prix de plusieurs soumissionnaires pour le fournisseurs et les sous-traitants savent avec une grande facilité connaissances du demandeur de soumission. C'est tout à fait normal de telles situations, on ne peut se donner l'expertise qu'on n'a pas. A titre estimateur spécialisé en coût de construction pour gestion de projet, on constate de la compétence des charpentiers, des sous-traitants et des mécanique(chauffage, climatisation, électricité et plomberie) avant et production d'une soumission.



auto bâtisseurs même item. Les découvrir les constater de d'évaluateur peut même spécialistes en après la

A partir de 2008, de nouvelles normes de construction devront être suivies, particulièrement dans le domaine de l'isolation et du transfert de perte de chaleur par les ponts thermiques. Si ces nouvelles normes seront imposées c'est qu'on a réalisé qu'il aurait du être suivi depuis fort longtemps. Il n'y a pas eu de changement dans ce domaine depuis au moins 1973, ce qui est très déplorable pour ceux qui sont propriétaires d'une maison dont les exigences sont minimales à l'ancien Code du Bâtiment. La demande énergétique de leur résidence est maintenant très énergivore. Dans nos recommandations énergétiques nous dépassons ces normes depuis maintenant 15 ans. Les recommandations qui émaneront du futur Code du Bâtiment seront d'une augmentation de valeur énergétique de +/-20%. Dans nos rapports nous recommandons une augmentation minimale de 25-30% depuis fort longtemps et les résultats sont largement au delà des nouvelles normes qui seront effectives à partir de 2008. C'est une analyse énergétique authentique qui est le principal guide dans les recommandations à faire. C'est cette même analyse énergétique qui sera le guide dans la détermination des équipements de chauffage à installer. Sans cette authentique analyse énergétique tout devient de la pure improvisation, la valeur isolante réelle requise et la capacité de l'équipement de chauffage sera dans la majorité des cas en surpuissance pour du gaspillage d'énergie.

Ce qui est le plus malheureux de constater c'est qu'une mauvaise gestion énergétique peut coûter en trop pendant une période de 20 ans, le montant équivalent à une hypothèque de 75% de la valeur pour un cottage de \$200,000. Voir notre analyse énergétique spécimen. Les équipements prometteurs d'économie ne sont pas du tout la réelle solution. L'authentique solution réside dans les composantes de la bâtisse et les services d'un expert sont très loin d'être du superflu. Un devis énergétique n'a rien de sorcier mais il doit être fait par une personne ayant les compétences et ayant les outils(logiciels) pour le réaliser. C'est pourquoi Gestion GCPM en a fait une spécialité et un centre de logiciels pour la réalisation d'estimation de coût de construction et d'analyse énergétique pour tous les intervenants du milieu et ce depuis 10 ans.

Qu'entendre par **Bâtir vert** avant de bâtir **mécanique économiseur d'énergie**?

Le vert ne demande pas d'énergie de chauffage et de climatisation et encore moins d'entretien de l'équipement et de son remplacement éventuellement. A quoi bon de la super mécanique qui nécessite toujours l'intervention d'un technicien quand une **opération verte** nécessite très peu d'énergie et d'entretien par du personnel, d'où la réelle économie. Plus une pièce d'équipement est sophistiquée dans son opération plus le technicien doit avoir de la compétence et plus il est dispendieux infailliblement. Bâtir vert est pour la vie du bâtiment quand la mécanique est du à du remplacement à court terme et/ou moyen terme et rarement à long terme. Consultez un authentique expert. Avant et non après, trop de nos clients prennent cette décision après malheureusement. Il est regrettable de constater que l'appât de l'économie de déboursé de construction se fait majoritairement à des coûts exorbitants à long terme. Éviter de dépenser pour les services d'un expert la somme de \$750. et d'amélioration aux bons endroits du bâtiment pour \$5,000. à \$8,000 au moment de la construction va avoir une conséquence de \$75,000. à \$150,000. sur une période de 20 ans. L'économie de chandelle est souvent très dispendieux en bout de ligne. Avis aux intéressés.

Consultez notre rapport spécimen "**Analyse énergétique**"

Wd-ABC construction