

**SQUARE HABITAT**

A l'attention de Monsieur GRATTIER  
41 Rue du Bourgamon  
38400 SAINT-MARTIN- D'HERES

**Nos réf. :** PH 2425-107 Le Rachais

**Vos réf. :** Copropriété Le Rachais à Meylan

**Objet :** Proposition d'honoraires d'études maîtrise d'œuvre

Grenoble,  
Le 27 Mars 2025,

Monsieur,

Faisant suite à votre demande, dont je vous remercie, je vous prie de bien vouloir trouver ci-après ma proposition d'honoraires pour les études de la copropriété ci-après référencée.

**OBJET DE LA MISSION**

- Maîtrise d'œuvre pour la copropriété Le Rachais, située aux 17, 19 et 21 chemin des Acacias et 51 chemin de la Revirée à Meylan (section cadastrale AL, parcelle 278) visible sur la vue aérienne ci-dessous,



Etudes et travaux de ravalement de l'ensemble des façades des bâtiments comprenant notamment (liste non exhaustive) :

- Ravalement de l'ensemble des façades des bâtiments,
  - Traitement des pathologies et désordres de maçonneries,
  - Dépose de la pâte de verre et ragréage des zones concernées,
  - Traitement des façades par décapage et mise en œuvre d'un revêtement d'imperméabilité,
  - Remplacement de bardage bois,
  - Préparation et étanchéité de sols des balcons,
  - Nettoyage ou traitement des menuiseries extérieures selon la nature des ouvrages, compris jointolement périphérique,
  - Nettoyage ou traitement des occultations selon la nature des ouvrages,
  - Préparation et traitement peinture des garde-corps métallique,
  - Traitement des ouvrages bois et ouvrage de serrurerie diverses,
  - Remplacement de menuiseries des montées d'escaliers (montées 19-21 et 51),
  - Mise en œuvre de profilés de protection contre les salissures au droit des zones d'encrassement existant,
  
- Option pour Isolation Thermique Extérieure (ITE) de l'ensemble des façades des bâtiments,
  - Isolation des façades et des fonds de balcons avec isolation thermique extérieure mixte de type enduit mince sur isolant et bardage isolé (\*)
  - Changement des garde-corps des balcons pour les besoins de mise en œuvre des isolations thermiques,
  - Changement des menuiseries des halls d'accès,
  
- Option pour flocage des caves et garages :
  - Isolation des plafonds des locaux non chauffés (garages, caves, locaux communs) situés sous les logements, comprenant la réfection de l'électricité de ces locaux,
  - Changement des portes métalliques d'accès sur l'extérieur,
  - Changement des menuiseries des caves donnant sur l'extérieur,

(\*)

La présence de bardage bois, de faible épaisseur et dont la structure porteuse n'est pas dimensionnée pour reprendre une isolation thermique extérieure de type enduit mince sur isolant, pose problème.

En première analyse nous préconiserions la mise en œuvre d'une isolation thermique extérieure de type bardage isolé sur structure métallique, indépendante des panneaux bois, fixée dans les éléments maçonnés de façades.

#### **DETAILS DE LA MISSION DE BASE : Etudes**

- Selon programme de travaux, examen technique des façades, des parties communes, des caves, visite de logements et constitution d'un dossier photos.
- Etablissement des Dossiers de Consultation des Entreprises (DCE) comprenant un cahier des charges technique, un quantitatif, un cahier des charges administratives, ainsi que des plans et des schémas nécessaires,
- Etablissement de la liste des entreprises à consulter avec le conseil syndical et envoi des consultations par voie électronique,
- Examen des offres, analyse technique et remise d'un rapport comportant un tableau comparatif des prix,
- Rencontre des entreprises pressenties avec le Conseil Syndical,
- Participation à l'Assemblée Générale et assistance technique à la Copropriété jusqu'au vote des travaux,

Montant HT des honoraires : 19 320,00 €

TVA applicable si réalisation des travaux par la suite : 10% , soit **21 252,00 € TTC**

TVA applicable si pas de réalisation des travaux par la suite : 20% , soit **23 184,00 € TTC**

*(La TVA applicable pour la phase d'études est de 20%, dans l'attente du vote de la copropriété quant à l'engagement des travaux.*

*En cas de vote positif, la TVA sera réduite à 10% et le trop perçu de TVA sera restitué.)*

- Honoraires fermes pour une commande reçue par la copropriété avant le mois de décembre 2025
- Facturation de la mission selon avancement : 60% à la remise du DCE pour relecture, 20% après envoi des consultations et 20% après analyse des offres

#### **DETAILS DE LA MISSION OPTIONNELLE (selon vote de travaux) : Suivi de l'exécution des travaux**

- Constitution des dossiers Marché de travaux,
- Assistance de la copropriété au choix des couleurs avec réalisation de maquettes de simulations des teintes en façades,
- Montage et dépôt de la déclaration préalable de travaux en Mairie de Meylan,
- Contrôle général de la qualité des travaux,
- Organisation et animation des réunions de chantier hebdomadaires et diffusion d'un compte-rendu par voie électronique,
- Etablissement d'un planning d'exécution, contrôle et suivi de son application,
- Contrôle et visa des situations de travaux mensuelles,
- Etablissement et contrôle des avenants éventuels,
- Réception des travaux et établissement des décomptes définitifs des travaux avec tableaux de répartition des dépenses privatives,

Montant des honoraires :

Dans l'attente de définition du phasage de travaux, la mission de suivi des travaux ne peut pas être forfaitisée.

Honoraires HT de suivi des travaux : 4,90 % du montant HT des travaux.

- Honoraires fermes pour une commande reçue par la copropriété avant le mois de décembre 2026
- Facturation de la mission de 10% après montage des dossiers marché de travaux, puis par situations mensuelles à l'avancement du chantier

#### CONDITIONS PARTICULIERES DE L'OFFRE

- Paiement par virement ou chèque bancaire à 30 jours
- Suivant année de construction de la copropriété et conformément à la réglementation en vigueur, la copropriété devra faire procéder à un diagnostic technique amiante avant travaux sur la base du cahier des charges établi pour la réalisation des travaux  
Il est conseillé pour cela que la copropriété vote, dès la phase de vote de maîtrise d'œuvre, une provision pour réalisation du diagnostic par un diagnostiqueur habilité et pour réalisation des prélèvements nécessaires (dont le nombre ne peut être défini dans l'attente de l'établissement de l'étude) à hauteur de 2.500 € TTC.  
En cas de présence d'amiante, la présente proposition d'honoraires pourra être modifiée.

Je reste à votre disposition pour étudier les détails de cette offre et vous prie de croire, Monsieur, en l'expression de mes cordiales salutations,

Yves TERRASSE, Président de RSO

