Le juste prix... Estimer les coûts de travaux en phase programme... est un vaste programme !

Cela revient tout d'abord à donner des caractéristiques relativement précises à un objet inconnu : le futur projet d'un maître d'œuvre. Pour certains, c'est fumeux et divinatoire... En réalité, c'est avant tout une question de méthode. Il s'agit d'abord de distinguer deux cas : la construction et la réhabilitation. Un projet de construction est d'une certaine manière plus ouvert qu'un projet de réhabilitation. La réponse architecturale est imprévisible et c'est tant mieux. Pour autant une des missions du programmiste est d'aider le maître d'ouvrage à arrêter l'enveloppe travaux et l'enveloppe opération. Pour y parvenir nous nous fondons sur des données objectives permettant d'affiner une approche au ratio :

- les caractéristiques du site et notamment le contexte géotechnique,
- l'observation des prix de la construction pour des ouvrages de taille et fonctions similaires (ce qui signifie alimenter et renseigner une base de données détaillée et réactualisée),
- les particularités du futur bâtiment comme son profil technique ou environnemental...

Ces indicateurs permettent d'estimer un prix probable, c'est-à-dire statistique, avec une incertitude d'environ 13 à 15%. Une réhabilitation est généralement plus prévisible qu'une construction neuve. Il s'agit alors d'identifier la méthode la plus adaptée à l'estimation de chaque type de travaux. Certains travaux pourront en effet être chiffrés avec plus de pertinence par la méthode classique de l'avant métré et des prix unitaires (mise en accessibilité PMR, création d'issues, création d'ouverture, reprise en sous œuvre, réfection de fenêtres...). D'autres seront avantageusement estimés sur la base de ratios globaux (recloisonnement, réfection de tel ou tel lot technique). C'est au cas par cas, et seule l'expérience peut éclairer le choix. L'estimation des prix des travaux en phase programme est délicate. Pour autant elle peut être abordée de manière raisonnée et conduire à établir une enveloppe travaux réaliste. Réaliste : c'est-à-dire qui ne complique pas le déroulement opérationnel du projet ! Pour ce faire, le programmiste doit avancer les bons chiffres, le juste prix... au risque de déplaire...

O.T.