



Définir et conduire un projet de bâtiment public



Le rôle du maître d'ouvrage

Les obligations du maître d'ouvrage sont fixées par la réglementation : 3 textes encadrent la conduite de ces projets publics :

- La loi sur l'architecture de 1977 : « la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels et urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public ».

- La loi MOP du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée.

« Le maître d'ouvrage est la personne morale pour laquelle l'ouvrage est construit. Responsable principal de l'ouvrage, il remplit une fonction d'intérêt général dont il ne peut se démettre »

Il lui appartient de :

- s'assurer de la faisabilité et de l'opportunité de l'opération envisagée
- déterminer sa localisation
- définir le programme
- arrêter l'enveloppe financière prévisionnelle
- assurer le financement
- choisir le processus selon lequel l'ouvrage sera réalisé
- conclure avec les maîtres d'œuvre et les entrepreneurs qu'il choisit, les contrats ayant pour objet les études et l'exécution des travaux.

- Le code des marchés publics

Il pose les principes qui concourent à l'efficacité de la commande publique et « la bonne utilisation des deniers publics », ce qui exige « une définition préalable de besoins ».

La construction ou la réhabilitation d'un bâtiment public est un acte fort pour une collectivité qui engage sa responsabilité.

Sa qualité repose à la fois sur la définition du projet par le maître d'ouvrage, la participation des usagers, la compétence du maître d'œuvre, la qualification des entreprises.

Un bâtiment public est l'expression du projet politique, social, urbain, environnemental et économique de la collectivité.

Les grandes phases d'un projet de l'intention à l'utilisation

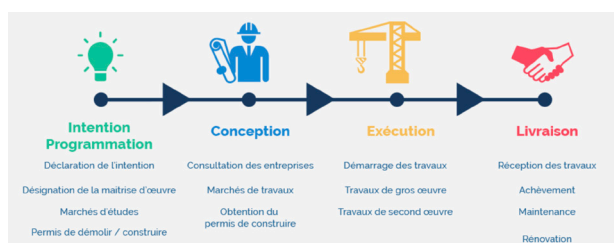
- Réflexion sur l'opportunité et la faisabilité
- La programmation : définition des besoins, des volontés, des exigences, des contraintes
- La conception : réponses au programme
- La réalisation
- L'évaluation

Chaque phase est importante et déterminante pour la qualité du projet et fait appel à des compétences spécifiques.

Assistances au maître d'ouvrage

Les conseils en amont : divers organismes peuvent apporter leurs conseils dans la phase réflexion du projet : le CAUE, l'Ordre des Architectes, l'ATDA, le SDE, la MIQCP... Le programmiste : professionnel qui assiste, aide le maître d'ouvrage à exprimer ses besoins dans le document programme.

Le mandataire : dans la limite du programme et de l'enveloppe financière, le maître d'ouvrage peut déléguer à un mandataire en son nom et pour son compte l'exercice d'une partie de ses attributions (voir art.3 de la loi MOP). Le conducteur d'opération : il assure une assistance générale à caractère administratif, financier et technique. La conduite d'opération est exclusive de toute maîtrise d'œuvre.





La programmation étape essentielle et incontournable pour tout projet même le plus modeste

Le programme de l'opération définit les **OBJECTIFS**, les **BESOINS**, les **CONTRAINTES** et les **EXIGENCES** du projet sur les plans social, urbain, architectural, environnemental, économique, technique, fonctionnel relatifs à la conception et à l'utilisation de l'ouvrage.

L'usage et la fonction

L'équipement public est destiné à rendre service à la population. Il doit donc être adapté à tous les publics, son accessibilité notamment est essentielle.

Bien appréhender les besoins garantit une bonne appropriation future du bâtiment tout en envisageant son évolution.

L'image de la collectivité

Le bâtiment public représente l'institution, la fonction.

Il est le reflet de l'architecture de son époque et a vocation à devenir le « patrimoine » de demain. Le bâtiment public donne l'exemple.

Exprimer l'identité souhaitée de la collectivité demande aussi réflexion et communication.

L'organisation urbaine

Le bâtiment s'intègre dans un ensemble construit et organisé, il va compléter et poursuivre le développement de la ville.

Réfléchir à l'insertion de l'équipement par rapport à l'ensemble urbain permet un accès facilité des usagers, limite les déplacements et offre une composition d'ensemble harmonieuse.

L'environnement

Le choix du site d'implantation est essentiel pour optimiser tous les potentiels naturels : lumière, apport énergétique, vents, gestion de l'eau, du bruit... La démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) décline tous ces aspects et peut servir de base.

Affirmer des exigences en amont permet de réaliser des économies significatives sur le coût de fonctionnement et minimise l'impact environnemental de l'équipement.

La technique

La qualité de la réalisation repose sur la pertinence des choix de conception et la bonne exécution de l'ouvrage jusque dans ses détails.

Définir des objectifs en matière de qualité et de durabilité des matériaux ou de types d'énergie guide le concepteur vers des solutions adaptées.

L'économie

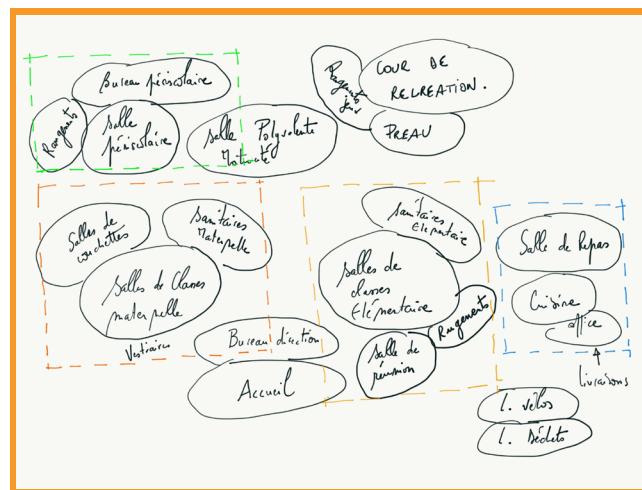
Le projet doit être compatible avec les moyens de la collectivité. Un projet réussi n'impose pas nécessairement des choix techniques très coûteux.

Exiger une approche en terme de coût global (investissement et coûts induits de fonctionnement, maintenance) évite les mauvaises surprises sur le moyen et long terme.

Le programme est réalisé en plusieurs temps :

Le pré-programme : une première approche

- identification des besoins, des dysfonctionnements
- évaluation des surfaces à réhabiliter ou à créer
- vérification des contraintes d'urbanisme
- proposition d'une organisation fonctionnelle
- évaluation du coût des besoins exprimés
- comparaison du coût au budget du maître d'ouvrage - discussion sur les impératifs de mise en service



Le programme : l'expression de toutes les personnes concernées

Cette concertation permet de bien appréhender tous les aspects du projet (les besoins et les contraintes de chacun). Un comité de pilotage peut être composé des élus, des usagers, du personnel d'entretien...

Le programme : un document contractuel

- le concept, l'organisation fonctionnelle : les liaisons entre espaces, les possibilités d'extension ou d'évolution
- le détail des exigences et contraintes concernant le site, le bâtiment
- l'organigramme : forme schématique de l'organisation
- le tableau de surfaces
- l'estimation du coût d'objectif permettant une première estimation du montant du futur marché de maîtrise d'œuvre

Le programme est remis par le Maître d'ouvrage au Maître d'œuvre. Son contenu conditionne et encadre le travail de conception du projet. Un programme clair et détaillé permet au maître d'œuvre de trouver des solutions adaptées aux besoins exprimés. C'est le document de référence qui facilite le dialogue entre les deux parties. Il est garant de la qualité.



Le choix du maître d'oeuvre

des procédures, un dialogue pour trouver la meilleure réponse au programme

L'estimation du marché de maîtrise d'oeuvre préalable au choix de la procédure.

L'enveloppe financière du projet définie dans la programme va déterminer le marché de maîtrise d'oeuvre. Le montant des honoraires dépend de l'importance de l'opération et de sa complexité (se référer au guide de la MIQCP et au simulateur d'honoraires sur le site Internet).

Le choix du maître d'oeuvre est guidé par les 3 grands principes du code des marchés publics.

- la liberté d'accès à la commande publique
- l'égalité de traitement des candidats
- la transparence des procédures

Pour toute procédure, le maître d'ouvrage peut se faire accompagner d'une assistance à maîtrise d'ouvrage : AMO

Les seuils de chaque procédure :

L'importance de l'opération situe le niveau du marché par rapport à des seuils européens déterminant le choix des procédures. Des modalités de publicité correspondent à chaque procédure. Pour les collectivités territoriales retenons : (les seuils sont donnés à titre indicatif, ils sont susceptibles d'évoluer)

- **Marché inférieur à 25 000 €** : pas d'obligation en matière de publicité, de mise en concurrence préalable.

- **Marché entre 25 000 et 221 000 €** : procédure adaptée entre 25 000 et 144 000 € : publicité suffisante permettant une mise en concurrence effective

à partir de 144 000 € : avis d'appel public à concurrence publié soit au BOAMP (Bulletin Officiel des Annonces des Marchés Publics) soit un journal habilité aux annonces légales (profil acheteur).

- **Marché à partir de 221 000 €** : procédure formalisée qui fixe des règles obligatoires en matière de délai, jury, indemnisation avec différentes possibilités :

Le concours de maîtrise d'oeuvre : il offre la possibilité de choisir entre plusieurs projets remis par les candidats admis à concourir dans le cadre d'une procédure très encadrée.

Il est toutefois possible d'organiser un concours en dessous du seuil lorsque le maître d'ouvrage le juge opportun.

Deux autres procédures organisées avec un jury :

La procédure négociée spécifique : lorsque le concours n'est pas obligatoire (réhabilitation d'un ouvrage existant, ouvrage d'infrastructure notamment) qui permet au maître d'ouvrage de négocier avec plusieurs candidats (3 ou plus).

L'appel d'offres : pour des marchés sans mission de conception, l'Ordonnancement, Pilotage et Coordination de chantier OPC par exemple. Choix de l'offre économiquement la plus avantageuse sur la base de critères objectifs.



Zoom sur la procédure adaptée

Le maître d'ouvrage retient la procédure adaptée pour un marché en dessous de 221 000 € HT pour les collectivités territoriales.

Cette procédure est souple et permet au maître d'ouvrage de dialoguer avec des candidats.

Les modalités sont fixées librement par le maître d'ouvrage. Il est recommandé de préciser dans les documents de consultation :

- le descriptif de l'opération et le lieu d'exécution
- l'enveloppe financière des travaux
- les compétences souhaitées
- le contenu du dossier de candidature
- la date limite et le lieu de réception des candidatures
- les critères de sélection sont à préciser : ils sont déterminés en fonction de la nature, la complexité et l'importance de l'opération comme par exemple :
 - la qualité de la production architecturale : références (images et valeur d'usage)
 - le degré d'expérience : références (échelle, contexte, montant de travaux...)
 - les qualifications et les compétences spécifiques de l'équipe (urbanisme, paysage, environnement, économie...)
 - les études ou recherches effectuées
 - les moyens humains et matériels
 - le recours à la sous-traitance

Cette procédure offre deux possibilités :

- **le choix sur compétences, références et moyens** : procédure la plus courante et la plus pertinente qui favorise le dialogue avec les candidats.

- **le choix sur remise de prestations** : préciser alors le contenu des prestations demandées et prévoir l'indemnisation des candidats admis (au moins 80% de la valeur des prestations demandées)

La procédure se déroule en deux temps :

- **le choix des candidatures** analyse des dossiers de références et expériences pour estimer les potentialités de l'architecte et de son équipe. Le maître d'ouvrage peut s'entourer d'un conseil.

- **la négociation** : pour une opération simple négociation avec un candidat, pour une opération plus importante avec 3 candidats par exemple.

La négociation va porter sur le programme, les contraintes de l'opération, l'approche du maître d'oeuvre, les exigences du contrat : calendrier, délais...

Fournitures & services	Procédures Adaptées (MAPA)		Procédures Formalisées
	Seuils jusqu'au 31.12.17	Seuils à partir du 01.01.18	
Etat	135 000€ HT	De 25 000€ à 144 000€ HT	> 144 000€ HT
Collectivités	209 000€ HT	De 25 000€ à 221 000€ HT	> 221 000€ HT
Marchés de Défense			
Entités Adjudicatrices			
Secteurs de l'eau, de l'énergie, des transports et des services postaux	418 000€ HT	De 25 000€ à 443 000€ HT	> 443 000€ HT
Travaux	Procédures Adaptées (MAPA)		Procédures Formalisées
	Seuils jusqu'au 31.12.17	Seuils à partir du 01.01.18	
Etat & Collectivités	5 225 000€ HT	De 25 000€ à 5 548 000€ HT	> 5 548 000€ HT

Les publications de l'Ordre des architectes et de la MIQCP (Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques) donnent toutes les précisions sur les différentes procédures.



Le rôle du maître d'oeuvre

Les missions qui peuvent être confiées à un maître d'oeuvre sont fixées par la loi MOP de 1985.

La mission de base

Pour les constructions publiques, la loi a fixé le principe d'une mission indivisible comprenant :

- les études d'esquisses (en construction neuve)
- les études d'avant-projet : APS(sommaire) - APD(définitif) - les études de projet : PRO
- l'assistance au maître d'ouvrage pour la passation des contrats de travaux : ACT
- les études d'exécution et de synthèse, leur visa si ces études sont réalisées par l'entreprise : EXE ou VISA
- la direction de l'exécution des contrats de travaux : DET - l'assistance au maître d'ouvrage lors des opérations de réception et pendant la période de garantie de parfait achèvement : AOR

Autres éléments de mission :

- l'ordonnancement, la coordination et le pilotage du chantier : OPC
- les études de diagnostic (en réhabilitation) : DIA
- les études d'exécution et de synthèse : EXE, SYN

L'ordre des architectes a établi une charte d'engagement en faveur du développement durable.

Le marché de maîtrise d'oeuvre

- le contrat est passé une fois que l'attributaire a été choisi - l'équipe de maîtrise d'oeuvre ne peut pas travailler sans contrat, le maître d'ouvrage est tenu « de notifier le marché avant tout commencement d'exécution » en application de l'article 81 du code des marchés publics
- la mission de base fait l'objet d'un contrat unique
- le contrat comporte un acte d'engagement, le CCAGPI (cahier des clauses administratives générales), le CCAP (cahier des clauses particulières), le CCTP (cahier des clauses techniques particulières)
- l'acte d'engagement est la pièce signée dans laquelle le maître d'oeuvre présente son offre et adhère aux clauses que la personne publique a rédigées
- le marché de maîtrise d'oeuvre est conclu à « prix provisoire » et prévoit les conditions de détermination du prix définitif

Relations maître d'ouvrage - maître d'oeuvre :
Au delà des procédures et des contrats, le dialogue entre les deux parties est essentiel pour le bon déroulement d'une opération de bâtiment public.

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Allier (CAUE)

Association à caractère public chargée de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement. Architectes et paysagistes apportent des conseils gratuits et indépendants aux particuliers et aux collectivités locales, sur leurs projets de construction, d'aménagement, d'urbanisme, d'exploitation agricole, de gîte..., sans faire de maîtrise d'oeuvre.

Hôtel de Rochefort 12, cours Anatole France - 03000 Moulins Tél. 04 70 20 11 00 contact@caue03.fr
www.caue03.com

Avant tout projet, le temps de la réflexion avec le CAUE

> Dialoguer et bénéficier de conseils •

Le regard d'un professionnel de notre équipe sur votre projet en toute neutralité, objectivité et désintéressement économique

> Se renseigner sur les démarches

- Les étapes du projet
- Les réglementations urbanisme, thermique, construction, etc.
- Les acteurs privés (architectes / maîtres d'oeuvre, bureaux d'études techniques, géotechnique, thermique, étanchéité à l'air, artisans, etc.)
- Les acteurs publics et le rôle de chacun

> Faire part de vos interrogations

- La prise en compte de vos besoins au regard des contraintes climatiques, paysagères, architecturales et réglementaires du site, d'implantation de votre projet
- > Échanger sur les choix :
 - L'énergie et les systèmes de chauffage ou de ventilation
 - L'isolation thermique
 - Les matériaux en fonction de leurs caractéristiques, etc.

> Consulter notre documentation

- Architecturale • Technique • Paysagère • Locale, etc...

Un accompagnement sur les différentes phases clefs

- Programmation / faisabilité
- Choix procédure
- Sélection maître d'ouvrage

Contacts utiles

Conseil Régional de l'Ordre des Architectes
Organisme de droit privé, chargé de missions de service public. Doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, il est placé sous la tutelle du ministre de la Culture. Il est constitué de 29 000 architectes agréés en architecture et détenteurs de récépissés remplissant les conditions fixées par la loi pour exercer leur profession. Conseil Régional de l'Ordre des Architectes Auvergne Rhône-Alpes 7 Rue Duhamel / 69002 LYON Téléphone : 04 78 29 09 26 Accueil téléphonique : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 Email : croa-ara@architectes-ara.org www.architectes.org

Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publique (MIQCP)
La MIQCP envoie, sur demande des maîtres d'ouvrage, ses architectes consultants dans les jurys de maîtrise d'oeuvre pour participer dans le cadre du tiers de maîtres d'oeuvre obligatoire. La MIQCP est avant tout un organisme de conseil et d'assistance gratuits, expert et légitime. Pour vous aider dans vos démarches, elle dispose d'une équipe pluridisciplinaire. Arche Sud - 92055 La Défense Tél. 01 40 81 23 30 - www.miqcp.gouv.fr