



La qualité s'invente et se partage

mission
interministérielle
pour la qualité
des constructions
publiques

avril
2007

numéro
17

Annule et
remplace
le n° 5

médiations

La maîtrise d'œuvre des opérations de réhabilitation de bâtiment

Cette fiche « médiations » traite des opérations de réhabilitation de bâtiment entrant dans le champ d'application de la loi MOP.

Elle aborde successivement :

- La notion d'opération de réhabilitation (I) ;
- Les missions de maîtrise d'œuvre en réhabilitation en développant plus particulièrement la mission « études de diagnostic » (II) ;
- Les procédures de dévolution des marchés de maîtrise d'œuvre de réhabilitation (III) ;
- La négociation du contrat « mission de base » (IV) ;
- Le choix offert au maître d'ouvrage à propos des « études de diagnostic » et de la « mission de base » confiées à un même prestataire ou deux prestataires distincts (V) ;
- Le cas d'opérations mixant de la réhabilitation et de la construction neuve et celui d'opérations avec plusieurs tranches de travaux (VI).

I La notion d'opération de réhabilitation

La loi sur la maîtrise d'ouvrage publique du 12 juillet 1985 (loi MOP) s'applique à toute opération de construction neuve, de réhabilitation et de réutilisation d'un ouvrage de bâtiment ou d'infrastructure. Si la notion de « construction neuve » ne pose pas de problème, il n'en est pas de même pour celle de « réhabilitation ».

Comment définir la réhabilitation ? Comment la dissocier de la rénovation légère, de l'entretien, de la maintenance ? L'importance des travaux, leur possible assimilation à des travaux neufs sont des critères pertinents mais il n'y a nulle part de définition précise de la réhabilitation au sens de la « loi MOP ». La seule approche a été réalisée à l'annexe bâtiment du « Guide à l'intention des maîtres d'ouvrage publics pour la négociation des rémunérations des maîtres d'œuvre privés », établi par la MIQCP et le Ministère de l'Équipement. Sans valeur réglementaire, ce guide s'est appuyé, pour donner une définition à la réhabilitation, sur les débats parlementaires qui montrent que la loi MOP a été élaborée pour la réalisation d'opérations s'inscrivant dans le domaine de l'investissement.

L'opération de réhabilitation est ainsi définie : « la réhabilitation correspond à une remise en état

profonde d'un ouvrage ancien (par exemple : modification importante des volumes ou des façades, redistribution importante des espaces...).

Maintenance, travaux d'entretien, travaux ponctuels de gros entretiens ou de grosses réparations, ainsi que tous les travaux portant uniquement sur un équipement technique destiné à l'exploitation d'un bâtiment, sont donc exclus du champ d'application de la loi. Cette exclusion du champ de la loi MOP a ainsi pour principal effet de ne pas imposer au maître d'ouvrage la « mission de base » de maîtrise d'œuvre en bâtiment, cette nature de travaux ne nécessitant généralement pas une mission aussi complète. Le maître d'ouvrage composera une mission de maîtrise d'œuvre « à la carte » constituée des seuls éléments de mission de maîtrise d'œuvre dont il a besoin, en fonction de la nature des travaux à réaliser. Il en sera ainsi pour une opération de réfection à l'identique d'une toiture, une opération de ravalement de façades ou encore le remplacement d'une chaudière, d'un ascenseur.

Enfin, le terme « réutilisation » s'applique à toute opération de réhabilitation dans laquelle il y a un changement d'usage du bâtiment concerné, ce qui implique que ce sont souvent des opérations de réhabilitation très lourdes (par exemple : transformation de bureaux en logements, transformation de locaux industriels en bureaux...).

C'est avec cette notion de la réhabilitation appliquée au domaine du bâtiment qu'est développée la suite de cette fiche « médiations ».

II Les missions de maîtrise d'œuvre en réhabilitation

Le décret n° 93-1268 du 29 novembre 1993 dit décret « missions » et l'arrêté du 21 décembre 1993 pris en application de la loi MOP ont défini pour les opérations de réhabilitation en bâtiment les différents éléments de mission de maîtrise d'œuvre, en particulier les « études de diagnostic », et le contenu de la « mission de base ».

1 – Les « études de diagnostic »

Ce premier élément de mission de maîtrise d'œuvre, propre à la réhabilitation, précède « les études

d'avant projet » et n'est pas inséré dans la « mission de base » définie pour le bâtiment.

A partir d'une connaissance plus ou moins approfondie de l'ouvrage (état des lieux, expertise technique) et d'un pré-programme établi par le maître d'ouvrage, cet élément de mission de maîtrise d'œuvre consiste à mener, le cas échéant, des études complémentaires d'investigation et, pour l'essentiel, à confronter ce pré-programme avec l'ouvrage existant à réhabiliter. Il permet au maître d'ouvrage, grâce à un travail de conception se traduisant par une analyse volumétrique et technique des potentialités, d'établir un programme fonctionnel d'utilisation dont la faisabilité notamment financière aura pu être vérifiée. Le maître d'ouvrage réajuste ainsi son pré-programme en liaison avec le maître d'œuvre chargée des « études de diagnostic ». Il peut être des cas où des études de diagnostic concluent à une incompatibilité entre l'ouvrage existant et le pré-programme du maître d'ouvrage, faisant ainsi renoncer à la solution de la réhabilitation.

L'arrêté du 21 décembre 1993 précisant le décret « missions » définit ainsi pour le bâtiment la mission diagnostic :

« *Les études de diagnostic permettent de renseigner le maître de l'ouvrage sur l'état du bâtiment et sur la faisabilité de l'opération et ont pour objet :*

- d'établir un *état des lieux*. Le maître de l'ouvrage a la charge de remettre à la maîtrise d'œuvre, tous les renseignements en sa possession concernant le bâtiment. La maîtrise d'œuvre est chargée, s'il y a lieu, d'effectuer les relevés nécessaires à l'établissement de cet état des lieux ;
- de fournir une *analyse du fonctionnement urbanistique et de la perception architecturale* du bâti existant, ainsi que permettre une meilleure prise en compte des attentes des habitants et usagers ;
- de procéder à une *analyse technique* sur la résistance mécanique des structures en place et sur la conformité des équipements techniques aux normes en vigueur, et aux règlements d'hygiène et de sécurité ;
- de permettre d'établir un *programme fonctionnel* d'utilisation du bâtiment ainsi qu'une estimation financière et d'en déduire *la faisabilité de l'opération* ;

- de proposer éventuellement des *études complémentaires d'investigation des existants*. »

Quel est le contenu de cet élément de mission ?

C'est une mission dont le contenu variable est étroitement lié aux éléments de connaissance de l'ouvrage à réhabiliter déjà en possession du maître d'ouvrage. En effet cette mission ne dispense pas le maître d'ouvrage de mener, en amont de ces « études de diagnostic », des études préalables consistant en la connaissance de l'ouvrage à réhabiliter (levés de plans, expertises techniques...) et de définir un pré-programme.

Dans ce cadre, la mission « études de diagnostic » peut se décliner ainsi :

a – Relevés et analyses de l'ouvrage à réhabiliter

• Relevé d'état des lieux et investigations complémentaires

Ces relevés ont pour objet de compléter l'information du maître d'ouvrage sur l'état des ouvrages existants.

• Analyse du fonctionnement urbanistique et de la perception architecturale

Cette analyse consiste à reconstituer l'histoire de la construction et à repérer des éléments architecturaux susceptibles de retenir l'attention, à cerner l'ensemble des règles et contraintes applicables à l'opération (règles d'urbanisme, servitudes, réglementation incendie,...), à analyser les avoisinants et l'impact du bâtiment sur son environnement et à prendre en compte les attentes des habitants et usagers.

• Analyse technique

L'analyse technique basée sur des visites effectuées sur le site et sur les relevés d'état des lieux, consiste en une analyse réglementaire et technique des installations au regard du futur usage du bâtiment. Suite à un examen de l'état général et un repérage des désordres ou anomalies localisés, est définie la nature des solutions à apporter aux désordres constatés : modifications, réfection partielle ou totale, etc.

Cette analyse porte sur tout ou partie des domaines techniques suivants :

- voiries et réseaux extérieurs,
- structures,
- façades,
- second œuvre,
- fluides (chauffage, climatisation, ventilation, plomberie, fluides médicaux),
- électricité courants forts,
- électricité courants faibles,
- appareils élévateurs,
- sécurité incendie, accessibilité,
- impact environnemental, performances énergétiques.

Dès lors que des scénarios d'utilisation commencent à émerger, ces relevés et analyses se poursuivent dans le cadre des scénarios envisagés.

b – Faisabilité de l'opération – scénarios d'utilisation

À l'issue des analyses réglementaires, urbanistiques, architecturales et techniques, une synthèse est établie permettant de renseigner le maître d'ouvrage sur :

- l'état général du bâtiment en précisant notamment au regard de ses caractéristiques structurelles, techniques, fonctionnelles et architecturales, les ouvrages pouvant être conservés en l'état, ceux nécessitant une remise à niveau et ceux nécessitant un remplacement.
- l'état particulier de ses éléments constitutifs et d'équipement, notamment s'ils sont susceptibles de modifications ;
- l'éventuelle nécessité de confier des études complémentaires ou des travaux d'investigation au titulaire de la mission diagnostic, ou à des spécialistes habilités ;
- les conditions d'utilisation du bâtiment et sa qualité d'usage ;
- les adaptations rendues nécessaires par la réglementation.

Ce rapport permet d'appréhender aussi complètement que possible l'ensemble des contraintes à prendre en compte pour la conception et la réalisation du projet.

Des scénarios d'utilisation sont établis, proposant des orientations répondant au pré-programme défini par le maître d'ouvrage et des principes de solution et schémas fonctionnels et techniques de remise à niveau ou de réfection. Ces scénarios sont présentés et discutés avec la maîtrise d'ouvrage. Ils peuvent conduire à des études complémentaires d'investigation de l'équipement à réhabiliter.

Une estimation financière des travaux et une estimation sommaire de la mission de maîtrise d'œuvre ultérieure sont établies.

Le titulaire de la mission diagnostic transmet au maître d'ouvrage ses conclusions sur la faisabilité de l'opération.

Celles-ci permettent à la maîtrise d'ouvrage d'établir, sur la base du pré-programme, un programme compatible avec l'ouvrage existant et une enveloppe financière prévisionnelle du coût de l'opération.

Conformément aux dispositions de l'article 2 de la loi MOP, ce programme et cette enveloppe se préciseront, voire évolueront pendant la phase d'élaboration des avant-projets (APS, APD).

Pour un développement plus précis de la mission diagnostic on se reportera au modèle de contrat « Mission diagnostic » établi par les professionnels de la maîtrise d'œuvre en collaboration avec la MIQCP. Un cahier des clauses techniques particulières (CCTP) décrit précisément la mission.

A qui peut-on confier les « études de diagnostic » ?

S'agissant d'un élément de mission de maîtrise d'œuvre de la loi MOP, il fera l'objet dès lors qu'il est confié à un prestataire extérieur, d'un marché public de maîtrise d'œuvre conformément à l'article 74 du Code des Marchés Publics.

Le prestataire devra avoir des compétences multiples (architecture, ingénierie, économie...) et adaptées à la nature de la réhabilitation à mener. Mais il devra aussi faire preuve d'une capacité d'écoute, d'animation et d'observation et d'une grande indépendance d'esprit. Il sera d'autant plus efficace qu'il aura un regard extérieur et impartial. Les études de diagnostic devront être l'occasion de communiquer car la réussite d'un projet passe aussi par l'information, la participation et la

communication, il est impératif que les utilisateurs s'approprient la réhabilitation envisagée.

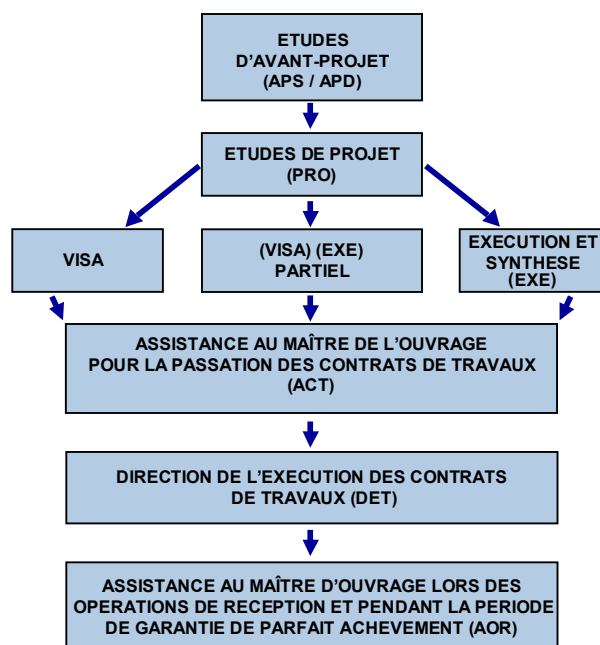
2 – La « mission de base » en réhabilitation

Le contenu de la « mission de base »

Le contenu de la « mission de base » insécable en bâtiment et de ses éléments constitutifs sont définis dans le décret « missions » d'application de la loi MOP et plus précisément dans l'annexe II de l'arrêté du 21 décembre 1993.

Pour les opérations de réhabilitation, elle est composée des éléments de mission de maîtrise d'œuvre suivants :

Mission de base pour les opérations de réhabilitation



Pour un développement plus précis de cette mission de base on se reportera au modèle de contrat « Mission de base en réhabilitation » établi par les professionnels de la maîtrise d'œuvre en collaboration avec la MIQCP. Un CCTP décrit précisément la mission.

III Modes de dévolution des marchés de maîtrise d'œuvre de réhabilitation

Qu'il s'agisse des « études de diagnostic » ou de la « mission de base », les modalités de dévolution des contrats correspondants sont définies à l'article 74 du Code des Marchés Publics, article relatif aux procédures spécifiques de passation des marchés de maîtrise d'œuvre.

1 – La procédure adaptée en maîtrise d'œuvre

En procédure adaptée, le maître d'ouvrage a toute latitude pour définir les modalités de sa commande sous la seule condition que le mode de désignation observe les principes généraux de la commande publique, tels qu'énoncés dans l'article 1 du Code des Marchés Publics :

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

Cette procédure utilisable en dessous des seuils européens (135 000 € H.T. pour l'Etat et 210 000 € H.T. pour les collectivités territoriales) se traduit par des modalités de publicité (jusqu'à 90 000 € H.T.) et de mise en concurrence librement déterminées par le maître d'ouvrage.

La fiche « médiations » n° 11-1 apporte des recommandations pour la mise en œuvre d'une procédure adaptée.

2 – Le concours de maîtrise d'œuvre en réhabilitation

Quand la procédure de concours reste-t-elle judicieuse en réhabilitation ?

L'exemption à l'obligation de concours prévue pour les opérations de réhabilitation à l'article 74 du Code des Marchés Publics ne dispense pas le maître d'ouvrage de se poser la question de l'opportunité de recourir à la procédure du concours.

Le rendu d'un concours est la base d'un projet en

devenir, qui reste à préciser et à développer, il ne décrit pas un produit fini.

Chaque fois que l'opération envisagée entraînera une restructuration importante des surfaces et des volumes, liée notamment à un changement d'usage ou à la recherche d'une affectation nouvelle, l'enjeu sera, au delà du choix d'un nouveau parti d'utilisation pour le ou les bâtiments à réhabiliter, de redonner un sens dans leur environnement à ces bâtiments souvent tombés en désuétude.

Dans cette hypothèse, le concours est un « outil » particulièrement adapté pour offrir à la réflexion du maître d'ouvrage, à travers les visions d'ensemble produites par les concurrents, différentes possibilités de revalorisation adaptées à l'enveloppe existante et aux besoins locaux, parmi lesquelles il choisira celle qu'il considère la plus porteuse d'avenir.

Par ailleurs, dès lors que l'opération de réhabilitation s'accompagnera d'une extension, sauf à ce qu'elle soit marginale (construction en pignon d'un escalier de secours...) le concours est vivement conseillé car il s'agira souvent d'opérations pour lesquelles les surfaces et les volumes seront profondément remaniés et là encore un choix de solutions est toujours avantageux pour la maîtrise d'ouvrage.

De plus dans un souci de sécurité juridique, dès lors que l'estimation des honoraires de maîtrise d'œuvre dépasse le seuil d'obligation de concours, le Code des Marchés Publics n'ayant pas explicitement prévu le cas de figure d'opération mixant réhabilitation et construction neuve, il convient d'appliquer la règle la plus contraignante pour la désignation du maître d'œuvre, c'est à dire la procédure du concours. Ce sera en tous cas une nécessité dès lors que la partie neuve l'emporterait sur la partie réhabilitée.

Par contre, lorsque les travaux de réhabilitation sont pour l'essentiel de nature purement technique, sans que les espaces et les volumes ne soient modifiés, le concours n'est pas approprié.

A quel niveau d'études lancer un concours pour une opération de réhabilitation ?

Deux cas peuvent être envisagés :

- soit, les « études de diagnostic » ont été réalisées en amont, permettant ainsi au maître d'ouvrage d'établir un programme clair et précis, et le concours aura un rendu pouvant se situer entre le niveau d'une esquisse et d'un APS. L'absence dans les textes de la loi MOP de l'élément de mission esquisse en réhabilitation n'interdit pas de définir

un niveau de rendu équivalent à cet élément, lors d'un concours ;

- soit, c'est une partie des « études de diagnostic » qui font l'objet d'un concours, ce dernier étant lancé sur la base d'un état des lieux complet du bâtiment (relevé, expertises techniques,...). Le rendu portera, dans ce cas, sur des propositions d'utilisation de l'immeuble concerné, dont la faisabilité sera traduite sous forme d'analyse volumétrique et d'évaluation financière sommaire.

Ce dernier cas risque de mélanger un approfondissement de la programmation, sans qu'elle puisse être validée par le maître d'ouvrage, avec un début de conception d'une solution choisie et proposée par le maître d'œuvre, dans son rendu de concours. Le jury risque alors d'avoir du mal à choisir entre des propositions hétérogènes des maîtres d'œuvre, car élaborées en l'absence d'un programme recentré et validé par la maîtrise d'ouvrage. Dans ce cas, une procédure de marchés de définition simultanés peut être préférée dès lors que l'opération présente une certaine complexité.

Il semble donc opportun d'organiser un concours sur la base « d'études de diagnostic » déjà réalisées, ayant permis au maître d'ouvrage d'arrêter un programme dont la compatibilité avec l'équipement à réhabiliter est vérifiée. Si le maître d'ouvrage communique aux concurrents les scénarios d'utilisation de l'équipement élaborés lors du diagnostic, il devra bien préciser qu'il s'agit là de solutions démontrant la faisabilité, mais ne s'imposant pas aux concurrents, afin de leur laisser une liberté de conception.

La fiche « médiations » n° 14-1 apporte des recommandations pour la mise en œuvre de la procédure du concours.

3 – La procédure négociée spécifique

Cette procédure négociée spécifique à la maîtrise d'œuvre sera mise en œuvre chaque fois que le maître d'ouvrage n'aura pas retenue la procédure du concours, en application de la dérogation à l'obligation de concours pour la réhabilitation prévue à l'article 74 du Code des Marchés Publics.

Pour retenir cette procédure, le maître d'ouvrage doit toutefois justifier qu'une des conditions requises à l'article 35 du même Code, pour recourir à une procédure négociée, est remplie.

Le maître d'ouvrage pourra, notamment, s'appuyer

sur la disposition figurant au 35.I.2 qui prévoit qu'il peut être passé des marchés négociés avec publicité préalable et mise en concurrence pour « les marchés et les accords-cadres de services, notamment [...] les marchés de prestations intellectuelles telles que la conception d'ouvrage, lorsque la prestation de services à réaliser est d'une nature telle que les spécifications du marché ne peuvent être établies préalablement avec une précision suffisante pour permettre le recours à l'appel d'offres ».

En effet, s'agissant des « études de diagnostic » ou d'une « mission de base », il ne fait aucun doute que les spécifications du marché, en particulier le programme de l'opération, ne constituent pas un cahier des charges intangible permettant le recours à l'appel d'offres. Ce programme peut évoluer, conformément aux dispositions de la loi MOP, pendant toute la durée des études d'avant-projet.

Par ailleurs, le marché relatif à la « mission de base » sera passé à prix provisoire conformément à cette même loi, rendant encore plus inadaptée une procédure d'appel d'offres. Sur cet aspect, le maître d'ouvrage pourrait également s'appuyer sur la disposition définie au 35.I.4 qui prévoit la possibilité de marchés négociés « dans des cas exceptionnels, lorsqu'il s'agit de travaux, de fournitures ou de services dont la nature ou les aléas qui peuvent affecter leur réalisation ne permettent pas une fixation préalable et globale des prix ».

La fiche « médiations » n° 12-1 apporte des recommandations pour la mise en œuvre de la procédure négociée spécifique.

4 – La procédure des marchés de définition simultanés

L'avantage essentiel de cette procédure analysée par la MIQCP dans le guide « La procédure des marchés de définition simultanés » est l'organisation permanente d'un dialogue entre le maître d'ouvrage et les trois équipes de maîtrise d'œuvre, un ajustement et une validation des propositions programmatiques peuvent ainsi être effectués tout au long de l'étude.

Il en est ainsi lorsque la réhabilitation est combinée avec une opération d'urbanisme. En effet, certaines opérations de réhabilitation de grands ensembles de logements sociaux sont souvent l'occasion, pour la collectivité publique, d'en faire une opération d'urbanisme dépassant le simple territoire des logements.

Devant la diversité des hypothèses possibles, un concours d'architecture et d'urbanisme n'est, dans ce cas, pas adapté. Les idées émises par une équipe ou par une autre, surtout lorsqu'elles touchent à des équipements privés ou publics dépendant d'autres administrations ou lorsqu'elles envisagent des démolitions partielles pour permettre de créer de nouveaux axes de circulation, doivent pouvoir être étudiées, évaluées et validées par un groupe de pilotage, si nécessaire, après enquête ou expertise.

C'est le travail en commun mené par les trois équipes avec le groupe de pilotage qui permettra de discuter, de tester et de valider les idées proposées jusqu'à définir et arrêter le programme de réhabilitation de cet ensemble. Conformément aux dispositions du Code des Marchés Publics (articles 73 et 74), le maître d'ouvrage pourra, retenir l'une des trois équipes pour lui confier un marché ou un « accord-cadre » de maîtrise d'œuvre pour réaliser l'opération.

5 – La procédure d'appel d'offres

La MIOCP déconseille vivement le recours à l'appel d'offres qui est totalement inadapté à ce type de prestations pour lesquelles il ne saurait y avoir un cahier des charges suffisamment précis et intangible pour recourir à cette procédure.

IV La négociation de la « mission de base »

La négociation du contrat relatif à la mission de base en réhabilitation devrait porter sur l'ensemble des clauses du contrat, à l'exception des clauses imposées par un texte réglementaire et donc non négociables. Ainsi, peuvent être négociées le contenu des prestations dans la limite des dispositions de la loi MOP, les délais, la rémunération, les taux de tolérance, les pénalités...

L'utilisation d'un pourcentage du montant des travaux pour établir le forfait de rémunération est encore plus mal adaptée aux opérations de réhabilitation qu'elle ne l'est aux opérations de construction neuve.

Le « Guide à l'attention des maîtres d'ouvrage pour la négociation des rémunérations des maîtres d'œuvre » précise : « la méthode proposée dans le présent guide, pour la détermination des rémunérations, ne peut s'appliquer directement aux missions concernant la

réhabilitation. Même si l'on peut s'inspirer de celle-ci il convient, en raison du caractère unique de chaque opération de réhabilitation, après une analyse fine des tâches à accomplir, de négocier la rémunération au cas par cas ».

Aucune grille, même indicative, n'ayant pu être fournie comme aide à la négociation, il conviendra d'estimer au cas par cas l'importance et donc le coût du travail effectué par la maîtrise d'œuvre pour des opérations de réhabilitation. Il faut rappeler que si la loi MOP impose au maître d'ouvrage l'élaboration d'un programme et d'une enveloppe financière prévisionnelle en amont des avant-projets, elle donne dans le cas de la réutilisation/réhabilitation la possibilité de poursuivre cette élaboration pendant les phases d'avant-projets (art.2 de la loi MOP). Il convient d'en tenir compte lors de la négociation.

Par ailleurs, la part d'aléas pouvant affecter une opération de réhabilitation étant généralement plus importante que pour une construction neuve, il conviendra d'en tenir compte lors de la négociation des taux de tolérance attachés aux engagements pris par le maître d'œuvre sur le respect des coûts.

V Les « études de diagnostic » et la « mission de base » confiées à un même prestataire ou à deux prestataires distincts

L'élément de mission « études de diagnostic » non inclus dans la « mission de base » en bâtiment pourra être séparé du reste de la mission de maîtrise d'œuvre et ainsi être confié à un maître d'œuvre distinct de celui titulaire de la « mission de base », mais ce n'est en aucun cas une obligation.

Le maître d'ouvrage aura le choix entre :

- confier les « études de diagnostic » et la « mission de base » à un même prestataire ;
- confier les « études de diagnostic » et la « mission de base » à deux prestataires distincts.

1 – Les « études de diagnostic » et la « mission de base » confiées à un même prestataire

Cette solution offre l'avantage de la continuité d'intervention d'une même équipe de maîtrise d'œuvre pour deux phases successives de conception. Ainsi, l'équipe de maîtrise d'œuvre aborde les études d'avant-projet avec une parfaite connaissance de l'ouvrage existant, sans être tentée de remettre en cause le travail effectué pendant la phase de diagnostic. Cette continuité, peut être également source de gain en termes de cohérence, de temps et de gestion économique du projet.

Toutefois, cette solution du même prestataire place ce dernier, lors de la réalisation des « études de diagnostic », dans un positionnement qui ne peut être considéré comme totalement neutre et impartial vis à vis de la faisabilité de la réhabilitation envisagée, ce qui peut être perçu comme un inconvénient par la maîtrise d'ouvrage.

Pour ce qui concerne le processus de mise en concurrence de la maîtrise d'œuvre, il convient pour disposer du même prestataire, de mener une consultation unique couvrant les deux missions. En effet, si deux consultations distinctes étaient organisées, le titulaire de la mission « études de diagnostic » objet de la première consultation, outre le fait qu'il n'aurait aucune garantie de remporter la seconde consultation, devrait même être écarté de la mise en concurrence pour la « mission de base » pour des raisons évidentes d'égalité des chances des concurrents. En effet, ayant participé au côté du maître d'ouvrage à l'élaboration finale du programme, il dispose ainsi, par rapport aux autres candidats, d'un avantage certain.

Cette mise en concurrence unique peut conduire à la conclusion d'un seul marché avec des tranches ou d'un « accord-cadre » avec des marchés subséquents.

a – Les « études de diagnostic » et la « mission de base » confiées à un même prestataire dans le cadre d'un seul marché

Il conviendra dans ce cas de figure de passer un marché avec une tranche ferme pour les « études de diagnostic » et une tranche conditionnelle pour la « mission de base ». La négociation de la tranche conditionnelle faite à la signature du contrat, donc

avant la réalisation du diagnostic, laisse subsister beaucoup d'incertitudes sur la nature et l'étendue de la réhabilitation.

De plus, si à l'issue du diagnostic le programme du maître d'ouvrage était amené à évoluer de manière importante par rapport aux données du pré-programme, la tranche conditionnelle pourrait également être amenée à évoluer de manière significative, ce qui ne serait pas sans poser de problème pour la conclusion de l'avenant correspondant.

Il ne s'agit donc pas là d'une solution idéale.

b – Les « études de diagnostic » et la « mission de base » confiées à un même prestataire dans le cadre d'un « accord-cadre »

Cette solution qui permet de poursuivre avec le même prestataire, dès lors que le maître d'ouvrage est pleinement satisfait de sa prestation au titre du diagnostic, présente le grand avantage, par rapport au cas précédent, de pouvoir conclure le contrat relatif à la « mission de base » une fois les « études de diagnostic » réalisées. C'est donc avec une part d'incertitudes beaucoup plus faible quant à la nature et l'étendue de la réhabilitation et avec un programme davantage stabilisé que le contrat « mission de base » est conclu.

Cette manière de procéder s'apparente à ce que la MIQCP préconisait dans la fiche « médiation » n°5 de mai 1997. Il s'agissait alors de lancer un avis d'appel public à la concurrence ayant pour objet les « études de diagnostic » éventuellement suivie d'une « mission de base » de maîtrise d'œuvre. Après avoir étudié les candidatures et notamment les références au regard des deux missions successives à réaliser, le maître d'ouvrage choisissait un prestataire à qui il confiait, dans un premier temps, les « études de diagnostic » et dans un second temps la « mission de base » dans le cadre d'un nouveau contrat.

Mais dès la transposition des dispositions européennes dans le Code des Marchés Publics en 1998 qui obligeait le maître d'ouvrage à négocier avec au moins trois candidats, il ne devenait plus possible de ne négocier la « mission de base » qu'avec le seul prestataire ayant réalisé les « études de diagnostic ». Il convenait donc, dès lors, de négocier les deux contrats en même temps, ce qui revenait à une situation semblable au cas d'un

marché à tranche ferme et tranche conditionnelle, avec les inconvénients développés ci-avant.

Cette option intéressante ne subsistait donc que lorsque le cumul des deux contrats restait inférieur aux seuils européens. Les deux contrats successifs peuvent ainsi être conclus aujourd'hui dans le cadre d'une procédure adaptée.

L'entrée de « l'accord-cadre » dans le Code des Marchés Publics « 2006 » permet aujourd'hui de retrouver pleinement ce mécanisme conduisant à avoir un même prestataire dans le cadre de deux marchés distincts.

L'utilisation de « l'accord-cadre » pour la maîtrise d'œuvre en réhabilitation

Il est possible de passer à un même prestataire un marché relatif aux « études de diagnostic » suivi d'un marché relatif à la « mission de base » sur le fondement d'un « accord-cadre » pour une opération de réhabilitation.

Conformément aux dispositions de l'article 76-I du Code des Marchés Publics, et s'agissant de prestations de maîtrise d'œuvre cet « accord-cadre » sera passé selon les procédures définies à l'article 74 du même Code. Ce sera la procédure adaptée si le cumul des deux contrats reste inférieur aux seuils européens ou la procédure négociée spécifique au-delà, sachant qu'elle est pleinement justifiée dans ce cas. En effet, le concours est non obligatoire et l'appel d'offres serait tout à fait antinomique avec l'utilisation de l'accord-cadre qui n'est en fait qu'un cadrage des deux marchés à passer sur la base d'un programme restant évolutif (voir III).

Ce sera donc la plupart du temps une procédure négociée spécifique qui sera utilisée pour passer l'accord-cadre. Les marchés subséquents seront dès lors aussi attribués à l'issue d'une négociation (voir « médiations » n°16, question relative à « l'accord-cadre » dans le domaine de la maîtrise d'œuvre).

Le premier marché relatif aux « études de diagnostic » sera passé dans la foulée de « l'accord-cadre », et c'est simultanément que seront négociés les termes de « l'accord-cadre » et ceux de ce premier marché.

Le second marché relatif à la « mission de base » sera négocié à l'issue de la réalisation des études

de diagnostic et de la validation par le maître d'ouvrage de son programme arrêté aux termes du diagnostic. Afin de laisser ouverte cette négociation, permettant ainsi une bonne prise en compte des résultats du diagnostic et de ses conséquences sur le programme, « l'accord-cadre » se limitera aux dispositions générales et essentielles, relatives à ce second contrat.

Ainsi, en vue de la conclusion de « l'accord-cadre », pourront être négociées les dispositions suivantes :

- éléments de contenu de la « mission de base » tels que les études d'exécution, les modalités de suivi des travaux... ;
- éléments de mission complémentaires (OPC, mobilier...) ;
- modalités d'établissement du forfait de rémunération, cela peut être :
 - un bordereau de prix (prix à la journée) en cas d'établissement du forfait sur la base d'un devis de temps à passer,
 - la méthode d'établissement du forfait en cas d'élaboration de ce dernier à partir d'un pourcentage du montant des travaux (la méthode pourra s'inspirer de celle définie pour la construction neuve dans le « Guide à l'intention des maîtres d'ouvrage publics pour la négociation des rémunérations des maîtres d'œuvre privés », établi par la MIQCP et le Ministère de l'Équipement) ;
- modalités de passage du forfait provisoire au forfait définitif ;
- modalités de révision ou d'actualisation des prix ;
- modalités d'engagement du maître d'œuvre, sans pour autant arrêter les taux de tolérance ;
- modalités de paiements ;
- conditions de résiliation.

L'article 76-V du Code des Marchés Publics précise que : « La durée des accords-cadres ne peut dépasser quatre ans, sauf dans des cas exceptionnels dûment justifiés, notamment par leur objet, ou par le fait que leur exécution nécessite des investissements dont la période d'amortissement aurait une durée supérieure à quatre ans ».

Cette durée de quatre ans sera, sauf cas exceptionnels, largement suffisante pour permettre de conclure dans ce délai le marché « mission de base ».

2 – Les « études de diagnostic » et la « mission de base » confiées à deux prestataires distincts

Cette solution, offre l'avantage de la totale impartialité du prestataire chargée des « études de diagnostic », pour qui la « mission de base » qui peut suivre ne présente aucun enjeu direct pour lui.

Toutefois, cette option, outre la perte des avantages liés à la continuité d'intervention d'un même prestataire, comporte le risque que les meilleurs prestataires pour réaliser les « études de diagnostic », ne s'abstiennent pour réserver leur candidature pour la « mission de base ».

La mise en œuvre de cette solution, ne présente aucune difficulté particulière. Il conviendra de mener séparément deux procédures de passation de marché de maîtrise d'œuvre, dans le cadre de l'article 74 du Code des Marchés Publics, sans oublier pour autant les règles de cumul des contrats pour la prise en compte des seuils fixés dans ce même code.

Le marché relatif aux « études de diagnostic » sera passé selon une procédure adaptée ou selon la procédure négociée spécifique à la maîtrise d'œuvre. Cette mission pourra parfois être traitée comme « petit lot » au sens du Code des Marchés Publics, et ressortir donc d'une procédure adaptée même si le cumul est supérieur aux seuils européens. La « mission de base » sera passée selon une procédure adaptée ou selon la procédure négociée spécifique ou encore selon la procédure du concours.

Si le maître d'ouvrage juge pertinent d'organiser un concours de maîtrise d'œuvre sur la base d'un programme arrêté à l'issue des « études de diagnostic », c'est alors ce choix de deux marchés attribués à deux prestataires distincts qui s'imposera.

Pour conclure, c'est sa connaissance du milieu professionnel de la maîtrise d'œuvre apte à réaliser les « études de diagnostic » et la « mission de base », mais aussi son choix d'organiser ou non un concours qui permettront au maître d'ouvrage de choisir entre un prestataire unique et deux prestataires distincts.

VI – Le contrat

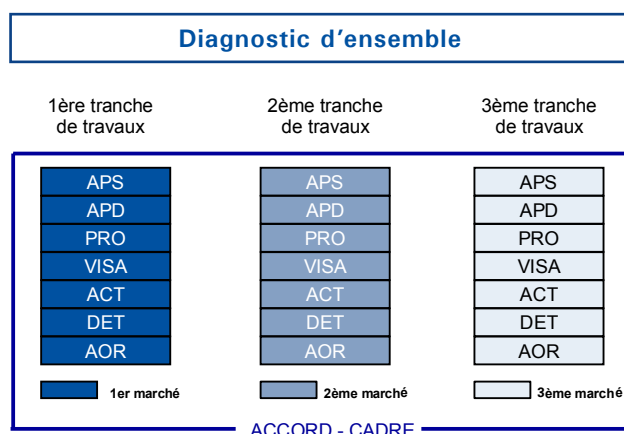
1 – Opérations mixant construction neuve et réhabilitation

En cas d'opération mixant du neuf avec de la réhabilitation, le contrat ne différenciera généralement pas ces deux natures de travaux, et la réhabilitation sera intégrée à la partie construction neuve, afin de satisfaire au contenu de la « mission de base » en construction neuve qui intègre l'esquisse.

Bien sûr, on suppose qu'il s'agit, dans ce cas, d'une seule et unique opération, et non de deux opérations distinctes qui auraient conduit à faire deux contrats séparés de maîtrise d'œuvre.

2 – Opérations de réhabilitation avec plusieurs tranches de travaux

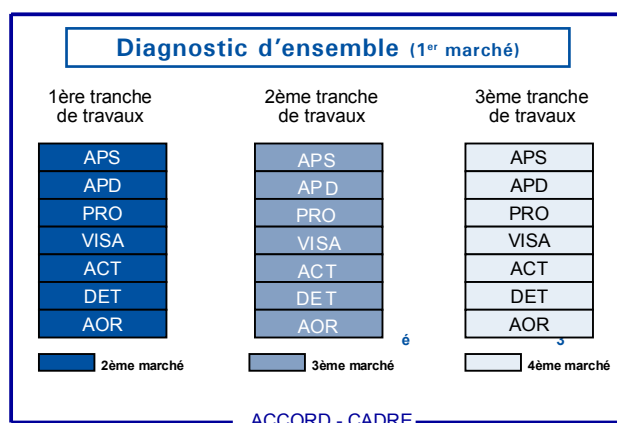
- Lorsqu'une opération fait l'objet de plusieurs tranches de travaux, il semble judicieux de réaliser les « études de diagnostic » permettant de bien définir les tranches de travaux et leurs incidences techniques les unes par rapport aux autres, puis de passer tranche de travaux par tranche de travaux des marchés de maîtrise d'œuvre (mission de base). Les contrats relatifs aux différentes tranches de travaux pourront être passés au même prestataire en utilisant un « accord-cadre » :



Deux maîtres d'œuvre distincts

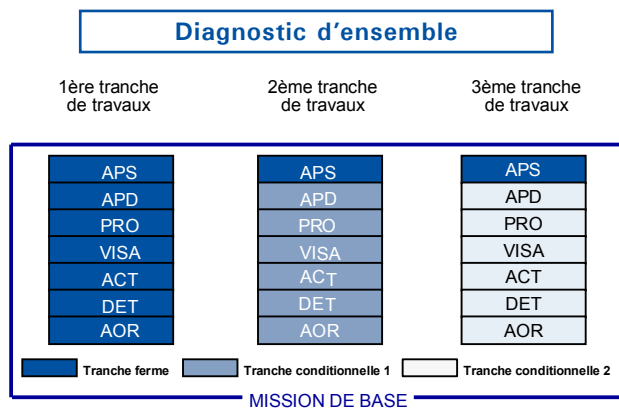
- un pour le diagnostic d'ensemble
- un pour l'accord-cadre et ses trois marchés subséquents relatifs à la mission de base pour chaque tranche de travaux

- « L'accord-cadre » peut en outre recouvrir le diagnostic d'ensemble :



Un seul maître d'œuvre titulaire d'un accord cadre avec quatre marchés subséquents (un pour le diagnostic d'ensemble et trois relatifs à la mission de base pour chaque tranche de travaux)

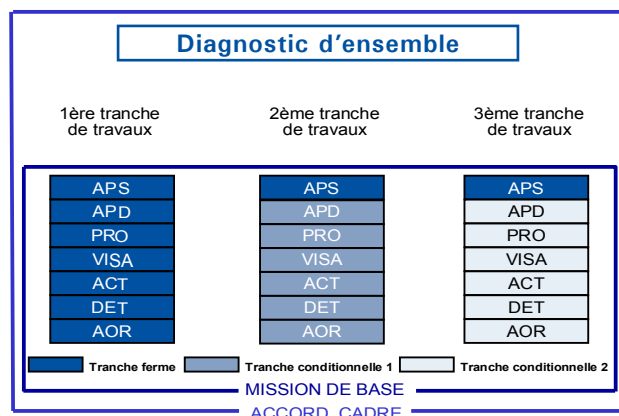
- Cependant dans le cas d'une réhabilitation à forte implication technique (hôpital par exemple) où un avant projet d'ensemble est nécessaire avant de commencer la première tranche de travaux, les obligations conjuguées de la mission de base et du contrat unique conduisent à la solution suivante :



Deux maîtres d'œuvre distincts

- un pour le diagnostic d'ensemble
- un pour la mission de base couvrant les trois tranches de travaux

- Un « accord-cadre » peut recouvrir le diagnostic d'ensemble et la mission de base pour les trois tranches de travaux :



Un seul maître d'œuvre titulaire d'un accord cadre avec deux marchés subséquents (un pour le diagnostic d'ensemble et un pour la mission de base couvrant les trois tranches de travaux)

- Pour des opérations de réhabilitation concernant des ensembles immobiliers importants, dont le programme d'investissement s'étalera sur de nombreuses années, se pose la question de définir une vision d'ensemble du projet global et surtout de faire en sorte que la cohérence initiale puisse perdurer au gré des différentes tranches, au gré d'éventuelles fluctuations programmatiques ou financières.

De telles opérations peuvent concerner des sites hospitaliers, des campus universitaires, de grands immeubles tertiaires dont la réhabilitation est lancée par tranches successives, quelquefois de nature différente : bureaux, hébergement, laboratoires, amphithéâtres, locaux techniques, espaces extérieurs...

Dans ce cas, le maître d'ouvrage pourra désigner un « maître d'œuvre général », chargé, dans le cadre d'un diagnostic d'ensemble, de définir un scénario ou concept d'ensemble, dans ses dimensions urbaines, architecturales, fonctionnelles, puis d'assister la maîtrise d'ouvrage lors du lancement des différentes tranches de travaux pour lesquelles il sera fait appel (par concours ou procédures négociées) à des maîtrises d'œuvre particulières.

