



mission
interministérielle
pour la qualité
des constructions
publiques

La qualité s'invente et se partage

Février
2023

numéro

32

Annule et
remplace le
Médiations
n° 17

médiations

La maîtrise d'œuvre des opérations de réhabilitation de bâtiment

Sommaire

I. La notion d'opération de réhabilitation

II. Les missions de maîtrise d'œuvre en réhabilitation

1. La "mission DIAG" : les "études de diagnostic" dans le code de la commande publique

Quel est l'objectif de la "mission DIAG" ?

Quel est le contenu de la "mission DIAG" ?

- Relevés et analyses de l'ouvrage à réhabiliter, bâti et site
- Faisabilité de l'opération - scénarios d'utilisation

À qui peut-on confier la "mission DIAG" ?

2. La mission de base en réhabilitation

Le contenu de la mission de base

III. Les modes de dévolution des marchés de maîtrise d'œuvre de réhabilitation

1. La procédure adaptée en maîtrise d'œuvre

2. Les procédures formalisées

La procédure avec négociation

La procédure du dialogue compétitif

3. Le concours de maîtrise d'œuvre en réhabilitation

Quand le concours est-il obligatoire ?

Quand le concours reste-t-il judicieux en réhabilitation ?

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

IV. La négociation du marché de maîtrise d'œuvre

V. La "mission DIAG" et la "mission de base" confiées à un ou deux prestataires

1. La "mission DIAG" et la "mission de base" confiées à un même prestataire

La "mission DIAG" et la "mission de base" confiées à un même prestataire dans le cadre d'un seul marché

La "mission DIAG" et la "mission de base" confiées à un même prestataire dans le cadre d'un accord-cadre

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

2. La "mission DIAG" et la "mission de base" confiées à deux prestataires distincts

VI. Droits attachés au bâti réhabilité

Annexes : 1. Selon le mode de consultation, nature de l'éventuelle prestation à fournir

2. Organisation des études entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre

Directeur de la Publication : **Christian Romon**
Rédaction : **Laurence Gibrat** et **Mireille Guignard**
Réalisation et communication : **Franck Vercruysse**

Propos introductif

Les opérations de réhabilitation se multiplient. Par la diversité des expériences et leurs enseignements, par la prise en compte des nouveaux enjeux, notamment écologiques (atténuation et adaptation au changement climatique, réduction de l'empreinte carbone, rénovation énergétique, etc.), et l'émergence de nouvelles problématiques de transformation (réemploi, réutilisation, préservation patrimoniale, goût pour l'altérité, etc.), ces projets tentent à bousculer les modèles architecturaux établis et le processus de réutilisation des constructions existantes.

Face à ce nouvel engouement des acteurs, aux exigences de la commande, aux besoins de montée en compétences de la maîtrise d'œuvre, étendant les questionnements méthodologiques et techniques habitués du bâti ancien à la transformation des architectures construites ces dernières décennies, il était impératif d'actualiser notre fiche technique Médiations n°17 datée d'avril 2007.

Ainsi, ont été introduits dans cette fiche : une actualisation des références réglementaires, des légers compléments quant à certains domaines techniques à aborder (en particulier les données historiques et l'appréhension du vivant), une clarification des contenus attendus lors des différentes consultations, l'évocation de certains éléments lacunaires (droit de propriété intellectuelle, procédure adaptée ou procédure avec négociation sur intention) et enfin, la mise en exergue de deux outils pouvant être particulièrement utiles aux opérations de réhabilitation : la mission Diagnostic, ci-après dénommée "mission DIAG", comme premier élément de mission de maîtrise d'œuvre afin de vérifier la faisabilité du projet et parfaire la connaissance du bâti existant, et l'accord-cadre, une technique pouvant garantir une certaine souplesse d'achat dans la passation des marchés et répondant ainsi aux surprises que peuvent réserver des travaux sur un site déjà construit, mais aussi, aux différentes missions de maîtrise d'œuvre pour accompagner un projet exigeant plus d'études connexes et d'investigations, ou encore des missions de conseils ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour accompagner la participation de la maîtrise d'usage, au suivi de l'opération ou à sa valorisation.

La présente Fiche "Médiations" traite des opérations de réhabilitation de bâtiment entrant dans le champ d'application de la loi MOP codifiée.

I. La notion d'opération de réhabilitation

Le terme de réhabilitation utilisé dans cette fiche est inscrit dans le code de la commande publique et ne fait pas état des nombreuses et diverses terminologies, ni de la subtilité des notions entrant dans le champ large des opérations concernées par l'intervention sur le bâti existant, termes et notions qui par ailleurs évoluent avec le temps.

La loi sur la maîtrise d'ouvrage publique du 12 juillet 1985 (dite "loi MOP") dont les dispositions figurent aujourd'hui dans le CCP, au livre IV de la 2^{ème} partie, distingue les opérations de construction neuve ou de réhabilitation d'un ouvrage de bâtiment ou d'infrastructure (article R. 2431-3 du CCP). Si la notion de construction neuve ne pose pas de problème d'appréhension, il n'en est pas de même pour celle de réhabilitation.

Que recouvre une opération de réhabilitation ? Comment la dissocier de la rénovation légère, de l'entretien, de la maintenance ou de la réparation ordinaire ? Comprend-elle la restructuration lourde, le façadisme, le curage ? L'importance des travaux, leur possible assimilation à des travaux neufs, le degré de transformation de l'existant, semblent des critères pertinents pour apprécier la frontière entre neuf ou réhabilitation. Cependant, il n'y a nulle part de définition précise du périmètre que recouvre la notion de réhabilitation au sens de la loi MOP. L'approche la plus explicite 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 MIOCP et le ministère de l'Équipement en 1994 et réactualisé en 2019.

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 désormais codifiée. Cette exclusion du champ de la loi MOP lors de sa rédaction 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 façade ou encore le remplacement d'une chaudière ou d'un ascenseur.

Enfin, il faut considérer que la notion de réhabilitation englobe la notion de réutilisation, utilisée initialement dans la loi MOP au terme de laquelle il y a changement d'usage du bâtiment concerné, ce qui implique que ce sont souvent des opérations de restructuration pouvant mener à des travaux importants, comme des restructurations lourdes, par exemple, la transformation d'immeubles de bureaux en logements ou de halles industrielles en bureaux ou en équipements culturels, etc.

Cette fiche ne traite pas des notions de réemploi et de réutilisation des produits du bâtiment qui participent aujourd'hui à l'allongement de leur durée de vie et de l'économie circulaire, selon les définitions de l'article L. 541-1-1 du code de l'environnement. On pourra se référer aux lois n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV), et à l'article 58 de la loi n°2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire, dite loi AGECE.

Ces différents textes avec ceux de la loi dite "Climat et Résilience" du 24 août 2021 portent sur de nombreuses mesures de réduction de l'empreinte carbone des bâtiments, leur rénovation énergétique, en particulier ceux classés comme passoires thermiques. Les dispositifs nécessaires à ces objectifs pourront logiquement intégrer le programme global de l'opération de réhabilitation à mener.

S'agissant d'opérations sur des édifices protégés au titre des monuments historiques :

- les dispositions issues de la loi MOP codifiée ne s'appliquent pas aux opérations de restauration effectuées sur des immeubles classés sur le fondement des articles L. 621-1 et suivants du code du patrimoine (article L. 2412-2 5° du CCP) ;
- il convient aussi de noter que les dispositions du code du patrimoine concernant l'autorisation, le contrôle et le choix de la maîtrise d'œuvre s'appliquent et que les travaux autorisés s'exécutent sous le contrôle scientifique et technique des services de l'État chargés des monuments historiques qui s'exerce tout au long des travaux jusqu'à leur achèvement (articles R. 621-23 et R. 621-65 du code du patrimoine). Les conditions d'applications diffèrent suivant le statut de l'édifice (que l'édifice appartienne à l'État ou non), la nature des travaux (distinction entre réparation, restauration ou modification), et la nature de la protection (classé ou inscrit).

C'est donc avec cette notion riche et multiple 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

À ce jour, pour les opérations de réhabilitation, les différents éléments de mission de maîtrise d'œuvre, en particulier les "études de diagnostic" ci-après dénommées "mission DIAG", et le contenu de la "mission de base" sont définis par les articles réglementaires du livre IV de la 2^{ème} partie du CCP (article R. 2431-19 à R. 2431-23) complétés par l'arrêté du 22 mars 2019 précisant les modalités techniques d'exécution des éléments de mission de maîtrise d'œuvre confiés par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé qui constitue l'annexe n°20 du CCP.

Des missions complémentaires telles que, par exemple, le commissionnement des installations techniques, la conception de la signalétique ou du mobilier, etc. peuvent s'y adjoindre.

1. La "mission DIAG" : les "études de diagnostic" dans le CCP

Quel est l'objectif de de la "mission DIAG" ?

La "mission DIAG", premier élément de mission de maîtrise d'œuvre propre à la réhabilitation, précède les études d'avant-projet et n'est pas insérée dans la mission de base définie pour le bâtiment.

À partir d'une connaissance plus ou moins approfondie de l'ouvrage (état des lieux, expertise technique) et des premiers éléments de programme établis 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 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 et des opportunités, d'établir un programme fonctionnel d'utilisation dont la faisabilité, notamment financière, aura pu être vérifiée. Le maître d'ouvrage réajuste ainsi son programme en liaison avec le maître d'œuvre chargé des "études de diagnostic". Il peut y avoir des cas où la "mission DIAG" conclut à une incompatibilité entre l'ouvrage existant et les souhaits programmatiques du maître d'ouvrage, faisant ainsi renoncer à l'opération dans ses dispositions initiales.

La "mission DIAG" se détaille en combinant l'article R. 2431-19 du CCP avec l'annexe 20 du même code (arrêté du 22 mars 2019 précisant les modalités techniques d'exécution des éléments de mission de maîtrise d'œuvre confiés par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé).

Aux termes de l'article R. 2431-19 du CCP, "Les études de diagnostic qui permettent de renseigner le maître d'ouvrage sur l'état du bâtiment et sur la faisabilité de l'opération ont pour objet :

1° D'établir un état des lieux ;

2° De fournir une analyse fonctionnelle, urbanistique, architecturale et technique du bâti existant ;

3° 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.

Le maître d'œuvre préconise, éventuellement, des études complémentaires d'investigation des existants."

L'annexe 20 du CCP prévoit quant à elle que " 1. Les études de diagnostic permettent, outre les éléments mentionnés à l'article R. 2431-19 du code de la commande publique :

- d'établir un état des lieux. A cette fin, le maître d'ouvrage a la charge de remettre à la maîtrise d'œuvre, tous les renseignements en sa possession concernant le bâtiment, son environnement, ses performances et son fonctionnement. Le maître d'œuvre est chargé, s'il y a lieu, d'effectuer les relevés nécessaires à l'établissement de cet état des lieux ;

- d'assurer 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."

En combinant les dispositions de l'article R. 2431-19 avec celles de l'annexe 20 du CCP on peut définir, pour le domaine bâtiminaire en réhabilitation, la mission diagnostic de la façon suivante :

La "mission DIAG", qui permet au maître d'ouvrage de disposer d'une connaissance experte sur l'état du bâtiment, sur ses capacités à être réhabilité, et sur la faisabilité de l'opération qu'il souhaite mener, a pour objet :

- d'établir ou d'approfondir l'état des lieux. À cette fin, le maître d'ouvrage a la charge de remettre à la maîtrise d'œuvre tous les renseignements en sa possession concernant le bâtiment avec son site, son histoire, son environnement, ses performances, son état sanitaire et son fonctionnement. Le maître d'œuvre est chargé, s'il y a lieu, d'effectuer les relevés complémentaires nécessaires à l'établissement de cet état des lieux ;
- de fournir une analyse fonctionnelle, urbaine, paysagère, architecturale et technique du bâti existant et de son site, ainsi que d'assurer une prise en compte des attentes des habitants et des 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, après l'exploration éventuelle des différents scénarios possibles et leur évaluation.

Le maître d'œuvre préconise, éventuellement, des études complémentaires d'investigation des existants.

Quel est le contenu de la "mission DIAG" ?

C'est une mission de maîtrise d'œuvre dont le contenu variable est étroitement lié aux éléments de connaissance de l'ouvrage à réhabiliter déjà en possession du maître d'ouvrage.

La commande de cette "mission DIAG" ne dispense pas le maître d'ouvrage de mener en amont les actions qui lui incombent : mener les études préalables afin de renseigner l'ouvrage à réhabiliter (relevés géométriques tels que plans et coupes, expertises techniques, diagnostics techniques obligatoires et réglementaires, etc.) et son site élargi (réglementation urbaine, servitudes, protections, diagnostics écologique et faune-flore, études de sols, études paysagères, etc.), récolter les différentes études déjà réalisées et entreprendre les contacts et dialogues nécessaires avec les institutions, riverains, habitants, utilisateurs ou toute autre personne concernée par le projet, ainsi que définir les premiers éléments de programme, incluant une enveloppe financière et l'exploration d'un calendrier opérationnel.

a – Relevés et analyses de l'ouvrage à réhabiliter, bâti et site

Les relevés, études, entretiens avec les acteurs originels et toutes investigations ont pour objet de compléter et d'approfondir les informations transmises par le maître d'ouvrage comme les études et diagnostics préalables.

• Relevé de l'état des lieux et investigations complémentaires

Ces relevés ont pour objet de compléter l'information donnée par le maître d'ouvrage sur l'état et la nature de l'édifice existant ainsi que de l'état de son site (parcelle, abords et grand paysage).

• Analyse urbaine, paysagère, et architecturale

Basée sur l'étude patrimoniale transmise par la maîtrise d'ouvrage, complétée si besoin par des investigations ciblées utiles à la compréhension de l'existant (documents d'archives, relevés de terrain, témoignages, expertises diverses, etc.), l'analyse consiste à comprendre l'évolution du bâti et de son site, de mettre en exergue les différentes phases temporelles avec les événements

importants (travaux, usages, modifications, occupations, etc.). Il s'agit de caractériser ensuite sous différents points de vue et valeurs, notamment architecturale et paysagère, les atouts qualitatifs, les potentialités et les dysfonctionnements, afin d'identifier tous les enjeux, en les hiérarchisant ou les qualifiant, sans négliger la spatialité, la matérialité, la lumière, les usages, et en prenant en compte les enjeux écologiques aujourd'hui inévitables et prioritaires que sont la préservation de la biodiversité, de l'eau, des sols, l'économie des ressources, la qualité de l'air et l'intégration des données climatiques.

Il s'agit également de dresser le portrait rigoureux de l'architecture à réhabiliter pour en qualifier sa structure, ses dispositions constructives, ses mises en œuvre et ses matériaux, et sa composition (en distinguant les éléments remarquables ou significatifs, utiles au projet, réemployables, mutables, etc.), de cerner l'ensemble des règles et contraintes applicables à l'opération (règles d'urbanisme, servitudes, réglementation incendie, etc.), d'analyser le site (qualifier le milieu, distinguer les contraintes urbaines et territoriales, les covisibilités, les orientations solaires, climatiques, géomorphologiques, etc.) et l'inscription du site dans le territoire à une plus grande échelle.

L'analyse se fondera sur une notice historique sérieuse ayant pu investiguer les archives et recueillir les documents anciens accessibles, en distinguant de façon didactique les différentes étapes diachroniques, les évolutions significatives attestées par les relevés.

Il s'agira également de procéder à une évaluation critique de la valorisation de l'existant, de prendre en compte sa réception, les enjeux de sa réhabilitation, l'ambition de la maîtrise d'ouvrage, l'attachement et les attentes des habitants et futurs utilisateurs.

• Analyse technique

L'analyse technique est basée sur des visites effectuées sur le site et sur les relevés d'état des lieux préalables. Elle consiste en la vérification de l'inventaire des éléments existants, et de l'analyse réglementaire, sanitaire et technique des installations au regard du futur usage du bâtiment et en fonction des différentes hypothèses programmatiques possibles. Suite à cet examen de l'état général, est réalisé un repérage des désordres ou anomalies localisés. L'analyse pourra alors émettre des premières hypothèses d'interventions en vue d'apporter des solutions aux désordres constatés, sous réserve des scénarios de projets possibles et de l'analyse patrimoniale et architecturale : réparation, réfection partielle ou totale, déconstruction, mesures de protection ou de confortement d'urgence, etc.

Cette analyse porte sur tout ou partie des domaines suivants :

- structures ;
- façades ;
- second œuvre ;
- fluides (chauffage, climatisation, ventilation, plomberie, fluides médicaux) ;
- électricité courants forts et faibles ;
- appareils élévateurs ;
- sécurité incendie ;
- accessibilité ;
- performances énergétiques ;
- réemploi des matériaux et traitement des déchets (obligation du diagnostic "produits, équipements, matériaux et déchets" au 01/01/2022 avant déconstruction de plus de 1000 m², éléments de second œuvre et pour les rénovations significatives de bâtiment) ;
- accès aux réseaux extérieurs ;
- prise en compte des réseaux de mobilité ;
- sols et eau ;
- biotope, faune flore ;
- ...

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, historiques, urbaines, paysagères, 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, architecturales, paysagères et urbaines, les ouvrages pouvant être conservés en l'état, ceux nécessitant une remise à niveau et ceux, éventuellement, nécessitant un remplacement ou une réparation. Cet état de l'existant doit prendre en compte les enjeux généraux de la transition écologique, ainsi que les ambitions de la maîtrise d'ouvrage sur les questions de réemploi et de préservation de l'existant ;
- l'état particulier de ses éléments constitutifs et d'équipement, notamment s'ils sont susceptibles de modifications ou d'attention particulière ;
- l'éventuelle nécessité de confier des études complémentaires ou des travaux d'investigation au titulaire de la mission diagnostic, ou à des spécialistes habilités ou encore à des experts sur des problématiques ou sujets spécifiques (mise en œuvre, matériaux, risques particuliers, etc.) ;
- les conditions d'utilisation du bâtiment et sa qualité d'usage ;
- les adaptations rendues nécessaires par la réglementation ;
- les potentialités d'extension ou d'évolution future permises par la réglementation ;
- les contraintes ou avantages relatifs à l'entretien, à la maintenance, ou à la gestion des dispositifs bâtis et spatiaux.

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

Sur ces données et analyses, des scénarios fonctionnels sont établis, proposant des orientations répondant au programme défini par le maître d'ouvrage, en déclinant autant que de besoin les variantes fonctionnelles et techniques, prenant en compte la mise aux normes, la réparation ou le remplacement nécessaires des éléments existants, ainsi que leurs coûts induits. Ces scénarios sont discutés avec le maître d'ouvrage. Ils peuvent conduire à des études complémentaires, des investigations de la construction.

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

Le titulaire de la "mission DIAG" transmet au maître d'ouvrage sa note finale qui expose ses conclusions sur la faisabilité de l'opération.

Celles-ci permettent au maître d'ouvrage d'établir, sur la base des éléments initiaux du programme, un programme conforté compatible avec l'ouvrage existant et une enveloppe financière prévisionnelle du coût de l'opération. Suivant les conclusions du livrable issu de la "mission DIAG", il peut y avoir un scénario qui propose une modification radicale des premières intentions de la maîtrise d'ouvrage : soit de revoir totalement le programme pour une meilleure adaptation au bâti existant, soit d'abandonner l'opération pour un site plus adéquat.

Conformément aux dispositions du 1° de l'article L. 2421-4 du CCP, ce programme et cette enveloppe pourront se préciser et évoluer pendant la phase d'élaboration de l'avant-projet (APS, APD).

Pour un développement plus précis de la “mission DIAG”, on se reportera au modèle de contrat de marché public de maîtrise d’œuvre proposé par le conseil national de l’Ordre des architectes (CNOA) et les organisations professionnelles de la maîtrise d’œuvre avec l’aval de la MIOCP (l’article 10 du modèle de CCTP est consacré à la “mission DIAG”), disponible sur le site Internet de la MIOCP.

[...] La méthode est de s’approprier les avantages du déjà-là, en pliant avec délicatesse l’insertion du nouveau programme, en acceptant de jouer – si on le découvre – avec le génie du lieu. D’où l’importance de la phase de diagnostic architectural, mené avec précision, réclamant relevés in situ, exécutés de préférence par la maîtrise d’ouvrage.
(Patrick Rubin, Canal Architecture, d’Architectures n°294, novembre 2021, p.23)

À qui peut-on confier la “mission DIAG” ?

S’agissant d’un élément de mission de maîtrise d’œuvre, il fera l’objet, dès lors qu’il est confié à un prestataire extérieur, d’un marché public de maîtrise d’œuvre, conformément aux articles R. 2172-1 à R. 2172-3 du CCP.

Le prestataire devra avoir des compétences multiples (architecture, ingénierie, économie et, éventuellement, d’autres selon la spécificité du projet) et des expériences 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. La “mission DIAG” devra être l’occasion d’échanger avec l’ensemble des parties concernées par l’opération de réhabilitation (maîtrise d’ouvrage, assistants, financeurs, programmiste, utilisateurs, riverains, institutions, etc.). En effet, la réussite d’un projet de réhabilitation doit inscrire dans ses facteurs de réussite l’échange avec les tenants du “déjà-là”, dialogue qui facilitera l’appropriation du projet, l’instauration d’un climat de confiance entre acteurs, qui permettra de mieux faire face aux conflits et d’apaiser les débats, de préparer et d’accompagner le changement des pratiques.

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 est défini aux articles R. 2431-4 et R. 2431-5 du CCP complétés par l’arrêté du 22 mars 2019 précisant les modalités techniques d’exécution des éléments de mission de maîtrise d’œuvre confiés par des maîtres d’ouvrage publics à des prestataires de droit privé qui constitue l’annexe n°20 du CCP.

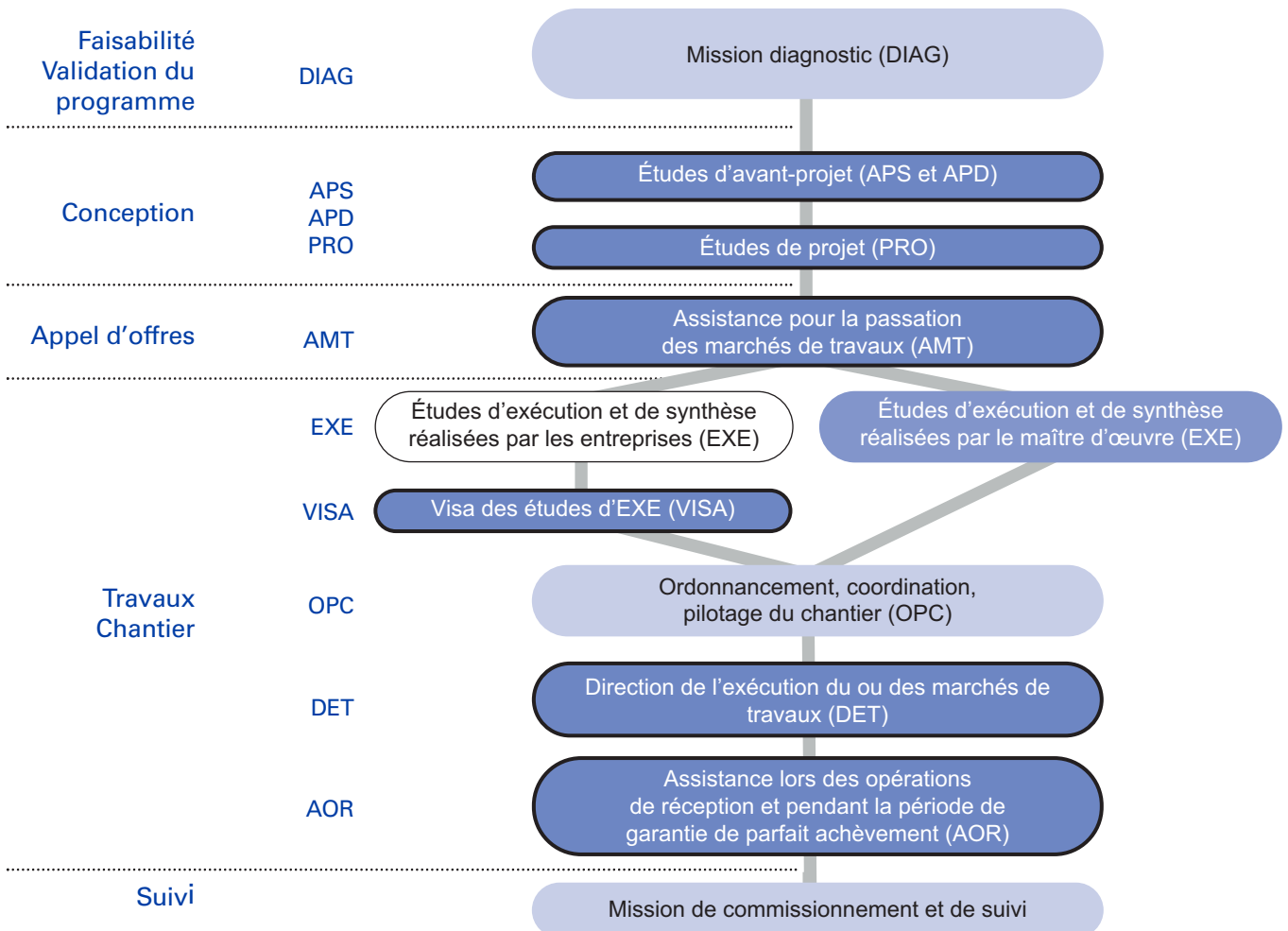
Pour les opérations de réhabilitation, elle est composée des éléments de mission de maîtrise d’œuvre en couleur bleu foncé dans le schéma ci-contre. Notons que la mission OPC (l’ordonnancement, la coordination, et le pilotage de chantier) ne fait pas partie de la mission de base, mais que c’est une mission complémentaire qui peut être confiée à la maîtrise d’œuvre. Rappelons également que la “mission DIAG” peut être confiée à la maîtrise d’œuvre comme mission complémentaire, ainsi qu’il a été explicité ci-avant.

Point de vigilance : au regard de la complexité des travaux de réhabilitation dans le cadre de transformation ou modification importante du bâti existant, la mission de base pourrait être utilement étendue à tout ou partie de la mission EXE notamment pour ce qui concerne la synthèse.

Pour un développement plus précis de la mission de base, on se reportera au modèle de marché public de maîtrise d’œuvre proposé par le CNOA et les organisations professionnelles de la maîtrise d’œuvre avec l’aval de la MIOCP.

MISSION DE BASE ET ÉLÉMENTS DE MISSION COMPLÉMENTAIRE

PHASES



Légende des éléments de mission de maîtrise d'œuvre

- Élément de la mission de base
- Élément de la mission de base optionnel
- Élément de mission complémentaire

Autres missions complémentaires

- Signalétique
- Coordination des systèmes de sécurité incendie (SSI)
- Mobilier
- Animation
Participation citoyenne
- Assistance pour l'insertion du 1% artistique
- ...

III. Les modes de dévolution des marchés de maîtrise d'œuvre de réhabilitation

En application de l'article L. 2172-1 du CCP, *"préalablement à la passation d'un marché de maîtrise d'œuvre ayant pour objet la réalisation d'un ouvrage de bâtiment, l'acheteur soumis aux dispositions du livre IV organise un concours, dans des conditions et sous réserve des exceptions, fonction du montant du marché ou de la nature des projets confiés, prévues par voie réglementaire."* Pour des opérations concernant le bâtiment, le mode de dévolution des marchés de maîtrise d'œuvre est donc, sauf exception, le concours.

Les opérations de réhabilitation réalisées par les opérateurs soumis au livre IV du CCP (État, collectivités territoriales, leurs établissements publics...) entrent cependant dans le champ des exceptions au principe de l'obligation d'organiser un concours. En effet, l'article R. 2172-2 du CCP dispose que *"l'acheteur n'est pas tenu d'organiser un concours pour l'attribution d'un marché de maîtrise d'œuvre :*

1° Relatif à la réutilisation, ou à la réhabilitation d'ouvrages existants, ou à la réalisation d'un projet urbain ou paysager ; "

Enfin, l'article R. 2172-3 du CCP prévoit que *"Pour les autres acheteurs, les marchés de maîtrise d'œuvre qui répondent à un besoin dont la valeur estimée est égale ou supérieure aux seuils de procédure formalisée sont passés selon l'une des procédures mentionnées au chapitre IV du titre II ou, si les conditions mentionnées au chapitre II du titre II sont remplies, sans publicité ni mise en concurrence préalables."*

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 du code de la commande publique, tels qu'énoncés dans l'article L. 3 du CCP :

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

Cette procédure utilisable en dessous des seuils européens (140 000 € H.T. pour l'État et 215 000 € 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°25 sur la procédure adaptée et la fiche Médiations n°30 qui traite de la procédure adaptée sur prestation d'intention apportent des recommandations pour sa mise en œuvre. Ces fiches sont disponibles sur le site Internet de la MIQCP.

2. Les procédures formalisées

Dès lors qu'une opération de réhabilitation nécessite des prestations de conception, le maître d'ouvrage peut utiliser les deux procédures formalisées suivantes : la procédure avec négociation ou le dialogue compétitif. En effet, aux termes du 3° de l'article R. 2124-3 du CCP : *"Le pouvoir adjudicateur peut passer ses marchés selon la procédure avec négociation dans les cas suivants (...) : lorsque le marché comporte des prestations de conception"*. De même, l'article R. 2124-5 du CCP prévoit la même condition pour le recours au dialogue compétitif.

Le maître d'ouvrage peut également, dans certains cas, organiser un concours, même si celui-ci n'est pas obligatoire (Cf. point 3).

Pour mémoire, la procédure avec négociation et le dialogue compétitif sont des procédures obligatoires au-dessus des seuils européens de procédure, mais elles peuvent également être mises en œuvre par choix du maître d'ouvrage en deçà des seuils si le maître d'ouvrage ne souhaite pas recourir à une procédure adaptée.

La procédure avec négociation

L'article L. 2124-3 du CCP énonce que la procédure avec négociation est la procédure par laquelle l'acheteur négocie les conditions du marché avec un ou plusieurs opérateurs économiques.

Le recours à cette forme de procédure offre l'opportunité au maître d'ouvrage de discuter tous les aspects du futur marché avec chacun des candidats admis à soumissionner. Si, dans la plupart des cas, il n'est pas utile de prévoir la remise de prestations, il reste cependant possible, au stade de l'offre, de demander, en plus de la note méthodologique, une prestation d'intention (Cf. Médiations n°30). Ce complément, sans aller jusqu'à un rendu de conception tel que la faisabilité de la "mission DIAG" ou l'avant-projet de la mission de base, peut présenter une lecture critique du programme, une analyse du site et exposer les grands principes d'intervention sur le bâtiment objet de la réhabilitation, sous forme de dessins, schémas, références ou de photo-montages, et exprimer ainsi les principes, les outils et la méthode qui guideront le projet. Cette prestation d'intention a pour objectif d'enrichir le dialogue avec les candidats et ainsi de mieux guider le choix du maître d'ouvrage qui pourra s'adjoindre un comité de suivi consultatif. Ces prestations complémentaires doivent être rémunérées et strictement encadrées dans leur contenu dans le règlement de la consultation afin d'éviter toute surenchère dans le cadre de la mise en concurrence.

La procédure avec négociation est obligatoirement restreinte et se déroule en deux phases : la phase candidature sur références, compétences et moyens, puis, la phase offre, avec la remise des offres par les candidats sélectionnés, analysées avant d'amorcer la négociation avec chacun des candidats.

En application de l'article R. 2161-12 du CCP, la procédure avec négociation comporte des délais minimaux de réception des candidatures : trente jours minimum à compter de la date d'envoi de l'avis de marché, réduit à quinze jours minimum en cas de situation d'urgence dûment justifiée qui rendrait le délai de droit commun (trente jours) impossible à respecter.

Pour apprécier les candidatures et, le cas échéant, les prestations d'intention, le maître d'ouvrage pourra s'entourer d'un cercle de personnalités réuni sous la forme d'un comité de suivi consultatif ou d'un jury. La procédure avec négociation ne prévoit pas explicitement le recours à un jury formalisé ou à une quelconque commission ou comité d'aide à la décision. Toutefois, même si le maître d'ouvrage dispose d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) expérimentée ou de fortes compétences en interne, compte tenu de l'enjeu que représente la sélection des candidats, le maître d'ouvrage gagnera à s'entourer d'un comité de suivi consultatif composé de collègues différenciés (professionnels, personnalités qualifiées, représentants de la maîtrise d'usage), à même de le guider dans cette sélection. Il pourra aussi profiter de cet exercice d'intelligence collective pour enrichir la qualification des enjeux et des différents scénarios de déroulement de l'opération de réhabilitation, toujours à titre consultatif.

S'agissant des offres, le maître d'ouvrage en application des articles R. 2161-14 et R. 2161-15 du CCP doit respecter des délais minimaux de réception des offres initiales qui, dans la grande majorité des cas, sont les suivants : trente jours à compter de la date d'envoi de l'invitation à soumissionner. Ce délai peut être ramené à vingt-cinq jours si les offres sont transmises par voie électronique et à dix jours lorsqu'une situation d'urgence, dûment justifiée, rend le délai minimal impossible à respecter.

À noter que l'article R. 2161-16 du code de la commande publique autorise, sous certaines conditions, qu'un pouvoir adjudicateur fixe la date limite de réception d'un commun accord avec les candidats sélectionnés.

Après avoir établi la liste des candidats admis à proposer une offre, le maître d'ouvrage transmet le cahier des charges, avec le programme, l'enveloppe financière ainsi que le projet de marché de maîtrise d'œuvre aux équipes sélectionnées. Il s'agit, ensuite, de répondre aux éventuelles questions avant la réunion d'information commune (une à deux semaines après avoir transmis l'ensemble des documents). Séance de questions-réponses, réunions et visites de site sont organisées avec les candidats sélectionnés, afin de lever toute interrogation ou élément lacunaire. Ces étapes restent aussi primordiales pour bien préparer la phase de négociation et clarifier le cahier des charges du dossier de consultation. Ils sont aussi l'occasion pour le maître d'ouvrage de présenter les enjeux du site, son récit, et le contexte territorial, ainsi que l'ensemble des ambitions portées par les parties prenantes, souvent plurielles. Il s'agit aussi d'un premier contact avec les équipes candidates sélectionnées.

En application du principe d'égalité de traitement des candidats, le maître d'ouvrage veillera à ce qu'ils bénéficient tous des mêmes informations.

La procédure avec négociation permet d'organiser autant de rencontres qu'il est souhaitable.

La phase offre comprend trois temps : la remise d'une offre initiale par les candidats sélectionnés, un temps de négociation avec autant d'allers et retours que nécessaires avec chaque candidat ayant remis une offre, et la remise d'une offre finale par ces mêmes candidats.

Les adaptations du dossier de consultation qui résulteraient de la négociation ne peuvent remettre en question l'économie générale du projet ou les conditions de la consultation.

Le contenu de l'offre initiale est défini par le maître d'ouvrage dans son règlement de consultation. Ce contenu est corrélé avec les critères de jugement qu'il aura retenus et leur pondération. Les discussions menées en bilatéral entre le maître d'ouvrage et chaque candidat pourront porter sur des points différents, sans qu'il soit nécessaire de répercuter sur toutes les équipes les conclusions de ces échanges. En revanche, les décisions prises par le maître d'ouvrage concernant des évolutions du marché pouvant avoir un impact sur les propositions des candidats seront portées à la connaissance de tous les candidats ayant remis une offre, afin de respecter l'égalité de traitement.

Sur la base des prescriptions du projet remis par le maître d'ouvrage, l'offre initiale comprend la proposition de marché (projet de CCAP) éventuellement amendée par le candidat, une note financière (avec honoraires et calendrier prévisionnel), ainsi qu'une note méthodologique. Les honoraires sont établis à partir de la nature des tâches à réaliser, du temps prévisionnel imparti, de la qualification et du nombre des intervenants et des différentes tâches qui incombent à l'équipe mobilisée. Ils tiennent compte des risques, des aléas et de la complexité de la mise en œuvre. Leur estimation est fonction de la situation et du contexte. La note méthodologique peut être plus ou moins détaillée.

La MIOCP recommande d'encadrer fortement la rédaction de ce document primordial pour la future conduite du projet et les modalités d'organisation des parties prenantes. Comme énoncé ci-avant, l'offre peut aussi comprendre une remise de prestation d'intention qui fait l'objet d'une indemnité définie par le maître d'ouvrage dans les documents de la consultation en évaluant le temps passé à sa réalisation. Lorsque le maître d'ouvrage considère qu'il est allé au terme des discussions dans le cadre des négociations, permettant à chacun des soumissionnaires de produire une offre finale cohérente avec le cahier des charges, il clôt la négociation et les équipes sont invitées à produire une offre finale conforme aux conclusions de la négociation.

Le maître d'ouvrage classe ces offres finales selon les critères annoncés dans le règlement de consultation et choisit l'offre économiquement la plus avantageuse. Pour retenir la "meilleure offre", des critères de sélection des offres devront être établis dans les documents de la consultation. On distingue le critère technique (pertinence des moyens matériels et humains mobilisés, méthodologie, organisation et suivi du projet, planning prévisionnel, etc.) et le critère prix (montant de l'offre). Ces deux critères sont pondérés entre-eux sur la base de 100%, avec une répartition le plus souvent fixée à 70 % ou 60% pour le critère technique, et 30% ou 40% pour le prix, la qualité devant avoir la préséance.

La procédure du dialogue compétitif

L'avantage essentiel de cette procédure, présentée par la MIOCP dans le Médiations n° 26 "Quelles procédures formalisées pour choisir son équipe de maîtrise d'œuvre par un maître d'ouvrage, pouvoir adjudicateur ? La procédure concurrentielle avec négociation et la procédure du dialogue compétitif", est l'organisation permanente d'un dialogue entre le maître d'ouvrage et les équipes de maîtrise d'œuvre avec un ajustement et une validation des propositions programmatiques pouvant être effectués tout au long du dialogue.

La procédure du dialogue compétitif peut être utilisée pour la réhabilitation d'ouvrage, quelle qu'en soit sa nature, dès lors que la maîtrise d'ouvrage s'interroge sur la solution à retenir, par exemple pour une opération en site occupé ou pour un édifice qui implique une grande diversité de transformations possibles. Dans cette hypothèse, le maître d'ouvrage prendra soin, dans le cadre de l'élaboration du programme de consultation, de faire réaliser les études permettant d'avoir une bonne connaissance de l'état de l'ouvrage qui doit être réhabilité. Les prestations à remettre au cours du dialogue doivent permettre d'étudier les moyens et les solutions optimales pour répondre et compléter le programme de consultation. Au titre des prestations à fournir sont prévues l'étude des différents scénarios possibles et la mise en exergue de celui susceptible de satisfaire au mieux les objectifs, contribuant ainsi à l'évolution et à l'affinement du programme. Ces éléments sont constitutifs de la "mission DIAG".

Le dialogue compétitif est une procédure formalisée qui participe pleinement de l'aide à la décision pour le maître d'ouvrage. Il a explicitement pour objet d'explorer les différentes conditions dans lesquelles le programme peut trouver sa place auprès du bâtiment existant. L'article L. 2124-4 du CCP dispose, en effet, que *"le dialogue compétitif est la procédure par laquelle le maître d'ouvrage dialogue avec les candidats admis à y participer en vue de définir ou développer les solutions de nature à répondre à ses besoins et sur la base desquelles ces candidats sont invités à remettre une offre"*. Organisé en mode restreint, il comporte une phase de dépôt des candidatures pour sélectionner les équipes qui pourront participer au dialogue, constituant une phase avec une ou plusieurs réunions intermédiaires et une phase de remise des offres finales. Dans le cadre de cette procédure, en application de l'article R. 2161-25 du CCP, le délai minimal de réception des candidatures est de trente-sept jours à compter de la date d'envoi de l'avis de marché ou de trente jours lorsque cet avis a été envoyé par voie électronique.

Cette procédure exige une maîtrise d'ouvrage relativement outillée pour lancer et suivre la consultation, encadrer les équipes, répondre à leurs interrogations, élaborer les réponses souvent en lien avec les partenaires et animer les diverses réunions. Elle demande, également, une bonne préparation et un certain investissement financier, les prestations des différentes équipes devant être indemnisées à leur juste valeur. Le temps du dialogue pour approfondir les hypothèses et les intentions développées par chaque équipe doit être anticipé dès le démarrage. Le nombre de réunions et de visites de site est libre. Pour mener un dialogue compétitif dans des conditions satisfaisantes, il faut compter quatre à dix mois en fonction de la complexité, des prestations finales souhaitées et du nombre d'acteurs concernés devant participer. Il est conseillé de définir précisément les livrables à l'avance pour éviter toute surenchère ou investissement inutile qui nuirait à l'organisation et à la juste rémunération des équipes.

Cette procédure est parfois considérée comme difficile ou quelque peu laborieuse. Il faut cependant en relativiser le contexte et la mise en œuvre pour en juger. La durée de la procédure peut se limiter à quelques mois, avec seulement un ou deux rendus et échanges entre la maîtrise d'ouvrage, accompagnée de son comité de suivi, et les équipes de maîtrise d'œuvre. Le nombre d'acteurs concernés peut être limité, ce qui simplifiera aussi considérablement l'organisation et les modalités de ces réunions.

La prestation contenue dans l'offre finale ne vaut pas début de mission de base, contrairement au concours de maîtrise d'œuvre. Ce livrable élaboré progressivement et aboutissant à la production de tout ou partie de la "mission DIAG" permet de garantir une offre finale en adéquation avec les attentes du maître d'ouvrage.

La procédure d'appel d'offres

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

3. Le concours de maîtrise d'œuvre en réhabilitation

Quand le concours est-il obligatoire ?

Le code de la commande publique n'a pas explicitement prévu le cas de figure d'opérations mixant réhabilitation et construction neuve. Il sera nécessaire d'apprécier l'opération envisagée avant le démarrage de l'opération et donc avant, dans certains cas, le jugement de l'opportunité de la préservation ou la déconstruction par le maître d'œuvre. Ainsi, au regard du programme et de l'ambition du maître d'ouvrage, cette interprétation pourra se faire en fonction des trois critères différenciés suivants (qualitatif/quantitatif/coût) :

- l'enjeu architectural et paysager ;
- l'enjeu de la masse de travaux envisagée ;
- l'enjeu financier.

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.

Quand le concours reste-t-il judicieux en réhabilitation ?

L'exemption à l'obligation de concours prévue pour les opérations de réhabilitation à l'article R. 2172-2 1° du CCP pris en application de l'article L. 2172-1 du même code, 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. Il nécessite toutefois une bonne connaissance de l'existant permettant de renseigner suffisamment le dossier de consultation pour permettre aux candidats d'apporter des réponses pertinentes et techniquement recevables.

Chaque fois que l'opération envisagée entraînera une restructuration importante du bâti existant, liée notamment à un changement d'usage ou à la recherche d'une affectation nouvelle impliquant la création de volumes nouveaux, d'extensions non négligeables ou de nouvelles façades, l'enjeu sera, au-delà du choix d'un nouveau parti d'utilisation pour le ou les bâtiments à réhabiliter, de leur redonner un sens dans leur environnement et de les intégrer au mieux dans le paysage. Dans cette hypothèse, et dans le contexte où l'existant est connu et bien documenté, et le programme suffisamment étudié, le concours sera 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, parmi lesquelles il choisira celle qu'il considère la plus conforme à ses attentes et la plus porteuse d'avenir.

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 ne semble pas approprié.

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

Deux cas peuvent être envisagés :

- soit, la "mission DIAG" a été réalisée 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 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 livrables de la "mission DIAG" qui fait 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. Toutefois, le manque de dialogue dans le concours et la diversité des solutions envisageables conduisent alors plutôt à choisir une procédure de dialogue compétitif.

Il semble donc opportun d'organiser un concours sur la base d'une "mission DIAG" déjà réalisée, 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 du bâtiment 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.

Le guide de la MIOCP "Le concours de maîtrise d'œuvre : dispositions réglementaires et modalités pratiques d'organisation" et la fiche Médiations n° 29 "Le concours de maîtrise d'œuvre - Questions/réponses" apportent des recommandations pour la mise en œuvre d'un concours.

IV. La négociation du marché de maîtrise d'œuvre

La négociation du contrat relatif à la mission de maîtrise d'œuvre 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 négociés le contenu des prestations dans la limite des dispositions du code de la commande publique, les délais, la rémunération, les taux de tolérance, les pénalités, etc.

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, aujourd'hui, aux opérations de construction neuve.

Le "Guide à l'attention des maîtres d'ouvrage pour la négociation des rémunérations des maîtres d'œuvre" (MIQCP, 2019) 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 les dispositions du code de la commande publique issues de la loi MOP imposent 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 réhabilitation la possibilité de poursuivre cette élaboration pendant les phases d'avant-projets (article L. 2421-4 du CCP). 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. La "mission DIAG" et la "mission de base" confiées à un ou à deux prestataires

L'élément de "mission DIAG" 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 la "mission DIAG" et la "mission de base" à un même prestataire ;
- confier la "mission DIAG" et la "mission de base" à deux prestataires distincts.

1. La "mission DIAG" 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 d'un même prestataire place ce dernier, lors de la réalisation de la "mission DIAG", 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.

L'intérêt de cette option pour le maître d'ouvrage se situe dans un gain en terme de continuité d'intervention et dans le fait qu'il n'aura pas à organiser une interface entre deux prestataires différents.

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.

La "mission DIAG" 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 la "mission DIAG" et une tranche optionnelle pour la mission de base. La négociation de la tranche optionnelle 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 programme, la tranche optionnelle pourrait également être amenée à évoluer de manière significative, ce qui ne serait pas sans poser de problème juridique pour la conclusion de l'avenant correspondant.

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

La "mission DIAG" 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 la "mission DIAG" réalisée. C'est donc avec une part d'incertitude 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.

L'accord-cadre, introduit par le code des marchés publics de 2006 et repris dans le code de la commande publique en tant que technique d'achat (article L.2125-1 du CCP) permet 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 à la "mission DIAG" suivi d'un marché relatif à la mission de base sur le fondement d'un accord-cadre mono attributaire pour une opération de réhabilitation.

S'agissant de prestations de maîtrise d'œuvre, cet accord-cadre sera passé selon les procédures définies aux articles R. 2172-2 et R. 2172-4 du CCP. Ce sera la procédure adaptée si le cumul du montant des deux marchés reste inférieur aux seuils européens, ou la procédure avec négociation 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 (Cf. III). Ce sera donc, la plupart du temps, une procédure avec négociation qui sera utilisée pour passer l'accord-cadre. Les marchés subséquents seront dès lors, aussi attribués à l'issue d'une négociation.

Le premier marché relatif à la "mission DIAG" 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 de la "mission DIAG" 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, etc. ;
- éléments de mission complémentaires (OPC, mobilier, etc.) ;
- 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") ;
- 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 L. 2125-1 1° précise que : *"La durée des accords-cadres ne peut dépasser quatre ans pour les pouvoirs adjudicateurs (...), sauf dans des cas exceptionnels dûment justifiés, notamment par leur l'objet ou par le fait que leur exécution nécessite des investissements amortissables sur une durée supérieure"*. Cette durée de quatre ans, sauf cas exceptionnels, est largement suffisante pour permettre de conclure dans ce délai le marché subséquent relatif à la mission de base, marché subséquent qui peut avoir une durée allant au-delà du terme de l'accord-cadre.

2. La "mission DIAG" et la "mission de base" confiées à deux prestataires distincts

Cette solution, offre l'avantage de la totale impartialité du prestataire chargé de la "mission DIAG", 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 la "mission DIAG" 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 des articles R. 2172-2 et R. 2172-3 du CCP, 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 à la "mission DIAG" sera passé selon une procédure adaptée ou selon la procédure avec négociation. Cette mission pourra parfois être traitée comme "petit lot" au sens de l'article R. 2123-12° du CCP, et ressortir donc d'une procédure adaptée même si le cumul est supérieur aux seuils de procédure européens. La "mission de base" sera passée selon une procédure adaptée ou selon la procédure avec négociation ou encore, selon la technique d'achat 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 de la "mission DIAG", 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 la "mission DIAG" 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 ou deux prestataires distincts.

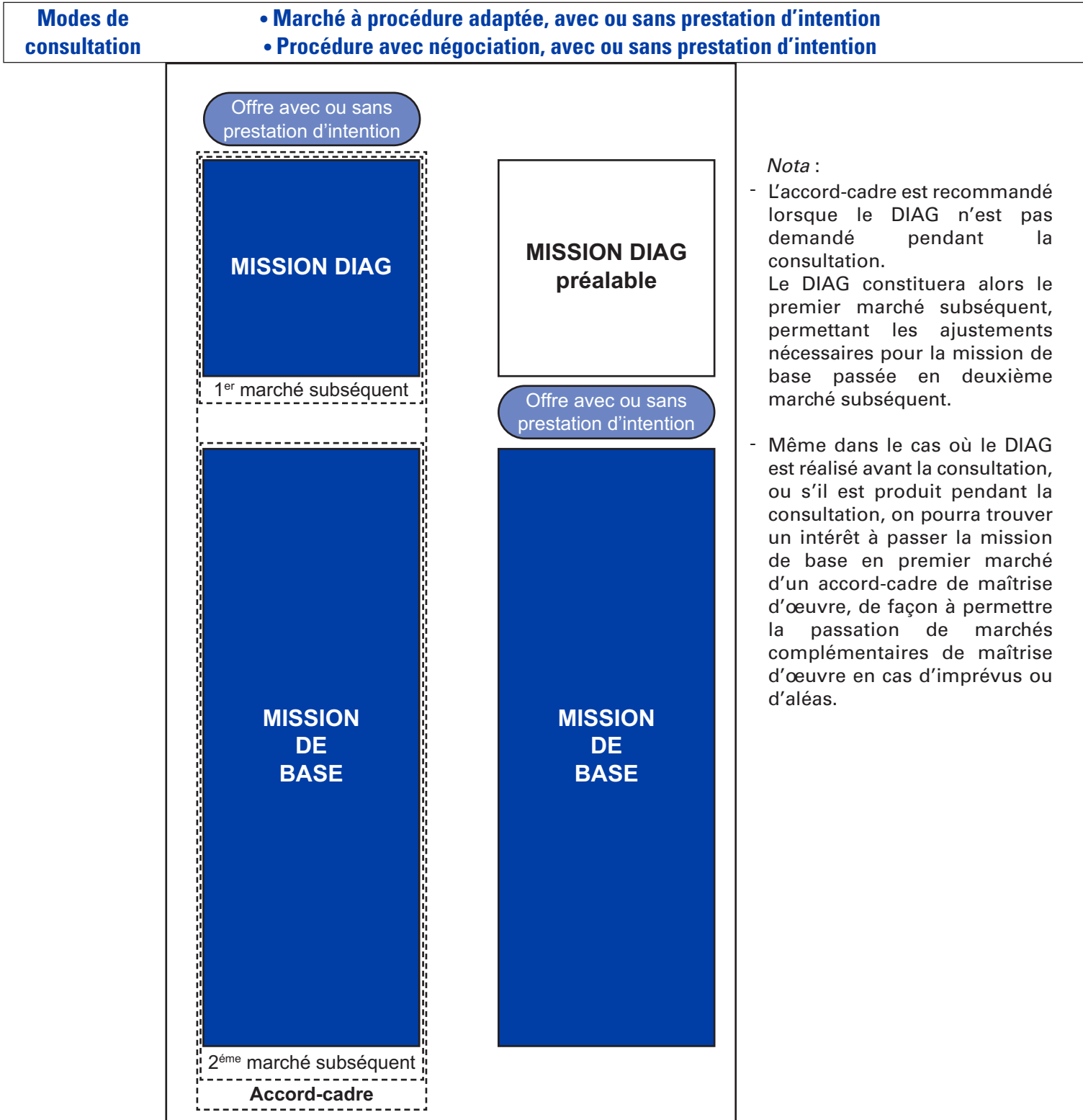
VI. Droits attachés au bâti réhabilité

En application de l'article L. 112-2 7° du code de la propriété intellectuelle (CPI) les *"œuvres d'architecture"* sont considérés comme des *"œuvres de l'esprit"*. À ce titre, un certain nombre de droits et de protections s'y attachent, au premier rang desquels le droit d'auteur posé par l'article L. 111-1 du CPI qui prévoit que *"l'auteur d'une œuvre de l'esprit jouit sur cette œuvre, du seul fait de sa création, d'un droit de propriété incorporelle exclusif et opposable à tous. Ce droit comporte des attributs d'ordre intellectuel et moral ainsi que des attributs d'ordre patrimonial"*.

Ces dispositions du code de la propriété intellectuelle sont rappelées à l'article 24 de l'arrêté du 30 mars 2021 portant approbation du cahier des clauses administratives générales des marchés publics de maîtrise d'œuvre (CCAG maîtrise d'œuvre) et, dans ce cadre, font l'objet d'une recommandation au maître d'ouvrage consistant à informer le maître d'œuvre initial : *"en cas de réutilisation ou de réhabilitation susceptibles d'altérer ou de dénaturer l'œuvre, le maître d'ouvrage respecte le droit moral du concepteur initial et lui donne les moyens de s'assurer du respect de son œuvre. Il l'informe avant toute intervention de cette nature sur son œuvre."* (24.2.1.3. du CCAG maîtrise d'œuvre).

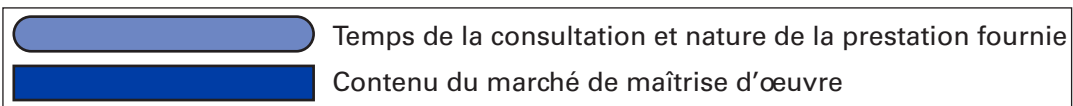
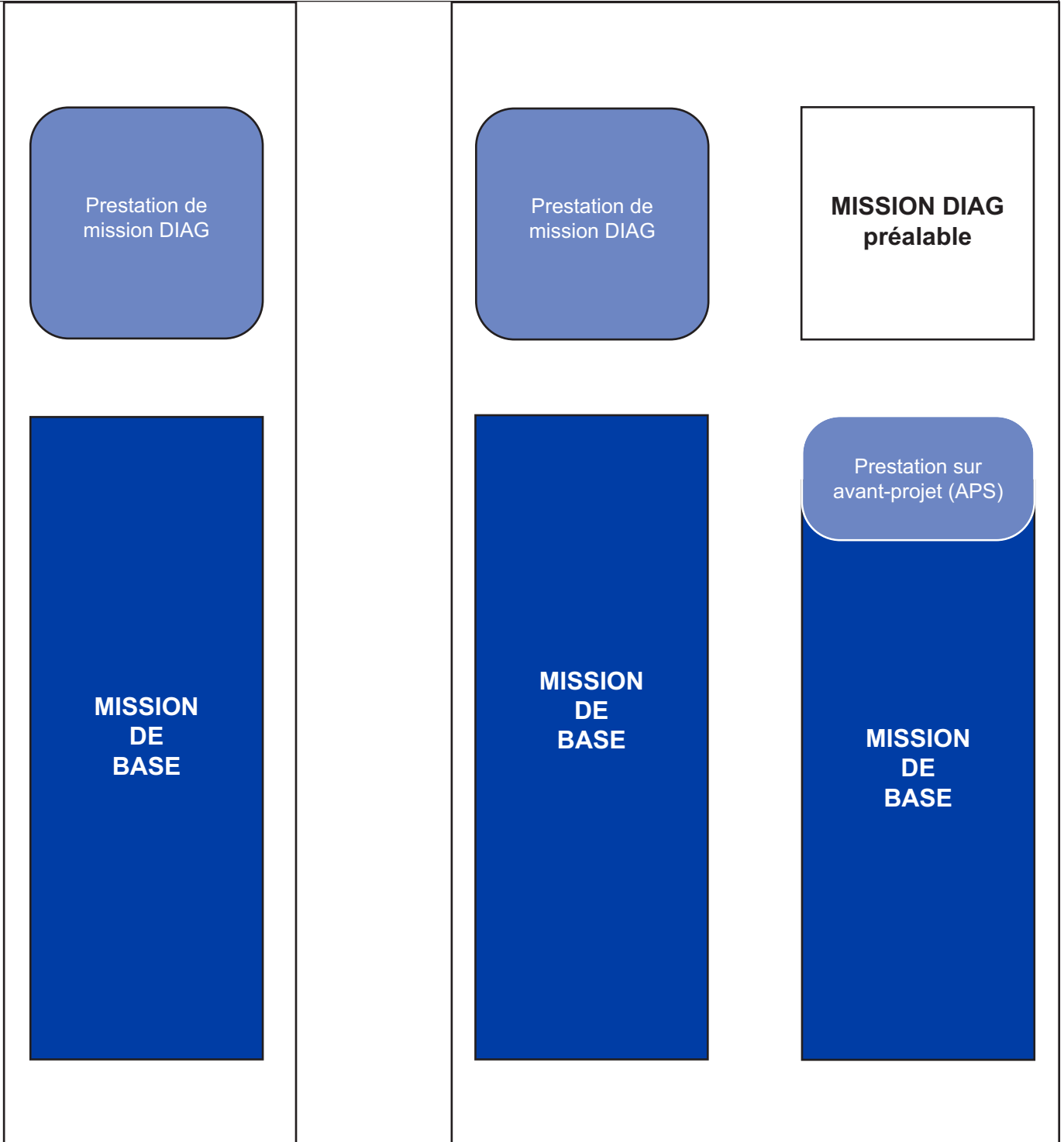
La Mission attire l'attention des maîtres d'ouvrage sur la nécessité de consulter l'auteur de l'œuvre initial ou ses ayants-droits avant toute intervention sur l'existant.

Annexe 1 : Selon le mode de consultation, nature de l'éventuelle prestation à fournir



• Dialogue compétitif

• Concours de maîtrise d'œuvre



Annexe 2 : Organisation des études entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre

Schéma réalisé par Pierre Lesbats

