

DE LA MAISON D'HABITATION À LA MAISON DE LA CULTURE ET DES ASSOCIATIONS



COMMUNE DE JEANLAIN
CANTON DE LE QUESNOY OUEST



L'étude de faisabilité réalisée par le C.A.U.E ne peut en aucun cas être prise pour un projet à mettre en oeuvre tel quel.

Elle se veut un document d'aide à la réflexion permettant à l'équipe municipale de juger de l'opportunité d'une opération, en fonction d'un programme et de l'évaluation du coût de sa mise en oeuvre.

Après discussion, une fois la décision prise, il revient à la Commune de prendre contact avec les maîtres d'oeuvre les plus qualifiés vis à vis de la problématique mise à jour et de mobiliser le partenariat le plus pertinent par rapport au projet à réaliser.

Il est d'ores et déjà possible de soumettre l'étude à la commission de sécurité qui pourra donner un avis autorisé sur l'esquisse et compléter utilement le programme soumis au maître d'oeuvre de l'opération.

(voir textes en annexes concernant l'obligation de dossier permis de construire).

Commune de Jenlain

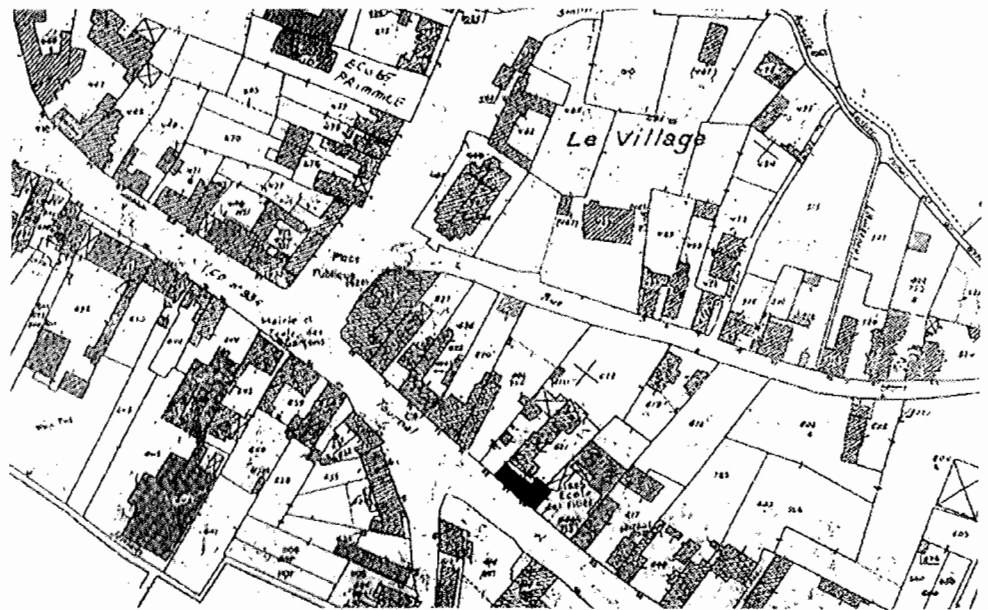
Canton de Le Quesnoy Ouest

Préambule	1
Avant propos	2
Le projet	
Analyse de l'existant	3
Urbanisme (la parcelle & le bâti / dans la commune)	
Architecture (plan, coupe, façade)	
Structure du bâtiment	
Programme	9
Option 1	10
Organigramme	
Organisation spatiale	
Option 2	12
Organigramme	
Organisation spatiale	
La méthode	
Les acteurs	35
Le maître d'ouvrage public	
L'assistant à la maîtrise d'ouvrage et le conducteur des opérations	
Les contrats	43
Le marché de maîtrise d'oeuvre	
Les lettres de commande	
Les procédures et études	53
Les études préalables	
Les études de programme	
La mission de maîtrise d'ouvrage	
Annexes	

Analyse de l'existant

Urbanisme (la parcelle & le bâti dans la commune)

La position centrale de la parcelle correspond bien à la vocation d'un équipement public.



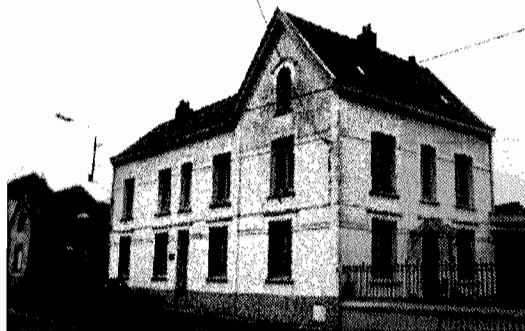
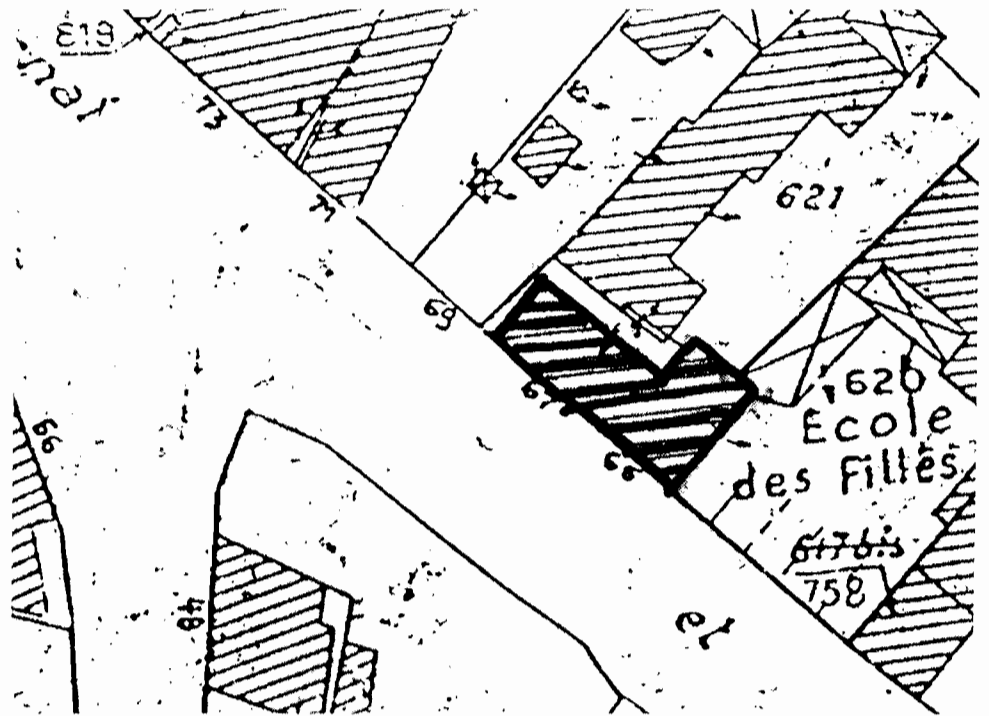
La maison dans le village

Le volume du bâti participe à la vision globale de la commune depuis la ligne de crête qui le surplombe



Urbanisme (la parcelle & le bâti dans la commune)

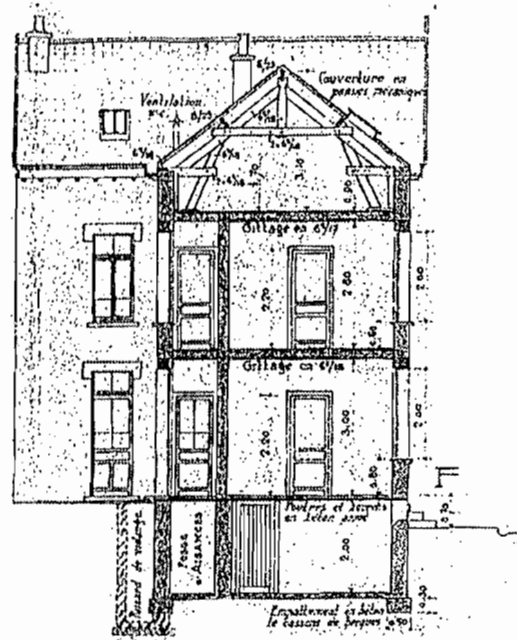
L'ensemble du bâtiment participe à l'alignement de la rue principale, tout en créant une façade en retour sur l'entrée de l'école



L'espace "servant" du bâtiment (dégagé des contraintes de la rue) se situe sur la cour d'entrée de l'école.

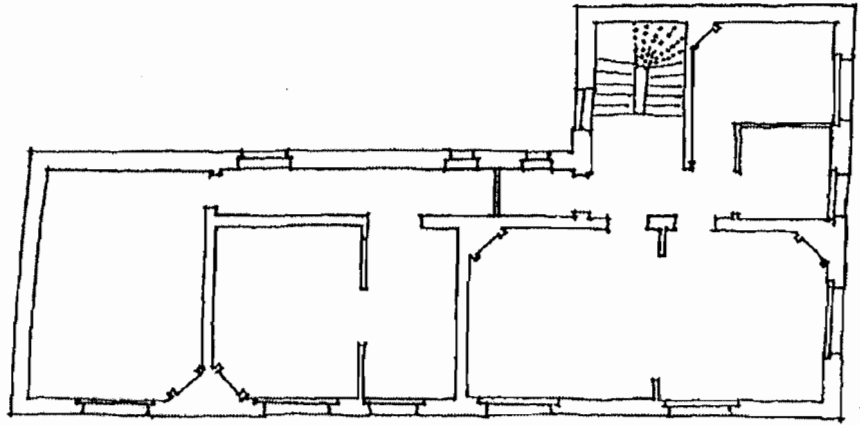


Architecture (plan, coupe, façade)

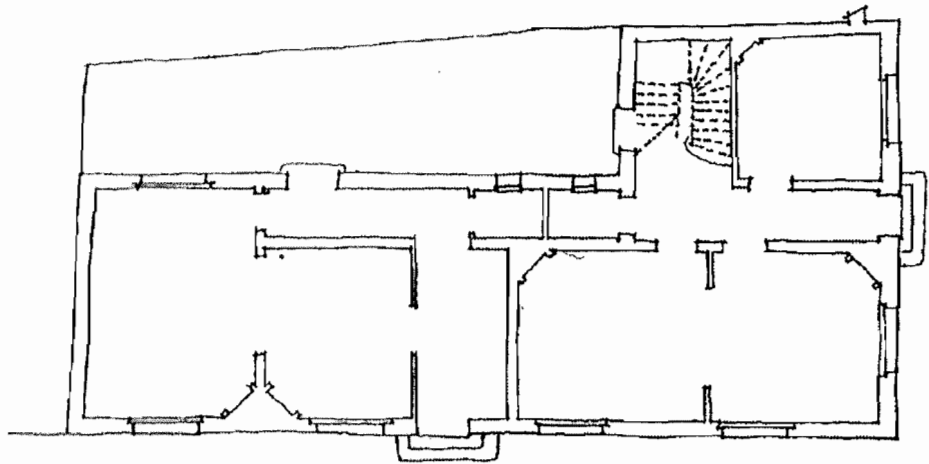


Architecture (plan, coupe, façade)

1^{ère} étage

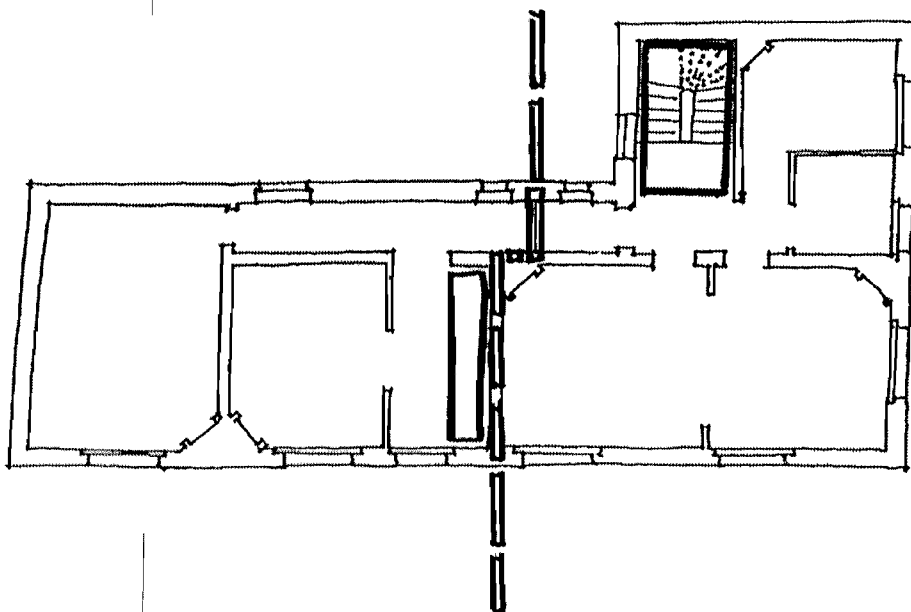


Rez-de-chaussée



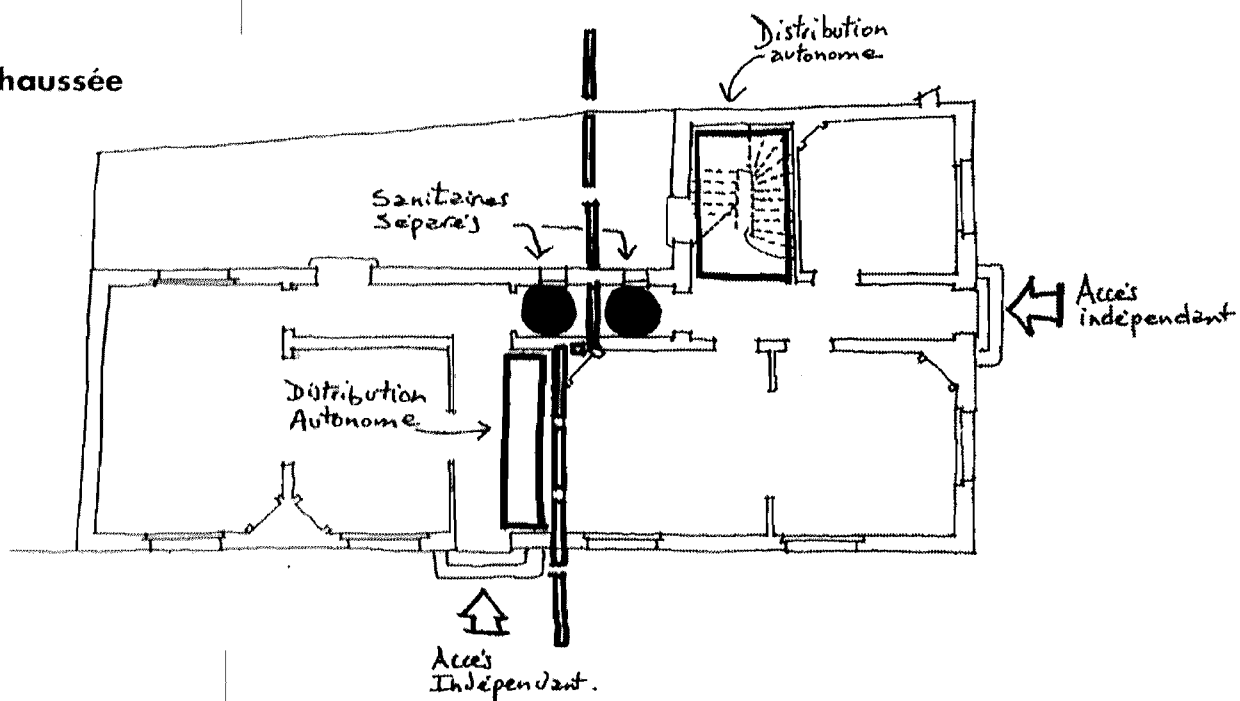
Structure du bâtiment

1^{ère} étage



Si le bâtiment constitue un ensemble homogène, sa disposition et son cloisonnement actuel, le separe en deux ensembles autonomes.

Rez-de-chaussée



Le programme

Le projet consiste à créer dans un même lieu : "La maison de la culture et des associations", le regroupement de différentes activités : bibliothèque, réunions d'associations, soutien scolaire et musique.

Il s'agit de pouvoir disposer dans les meilleures conditions de cohabitation :

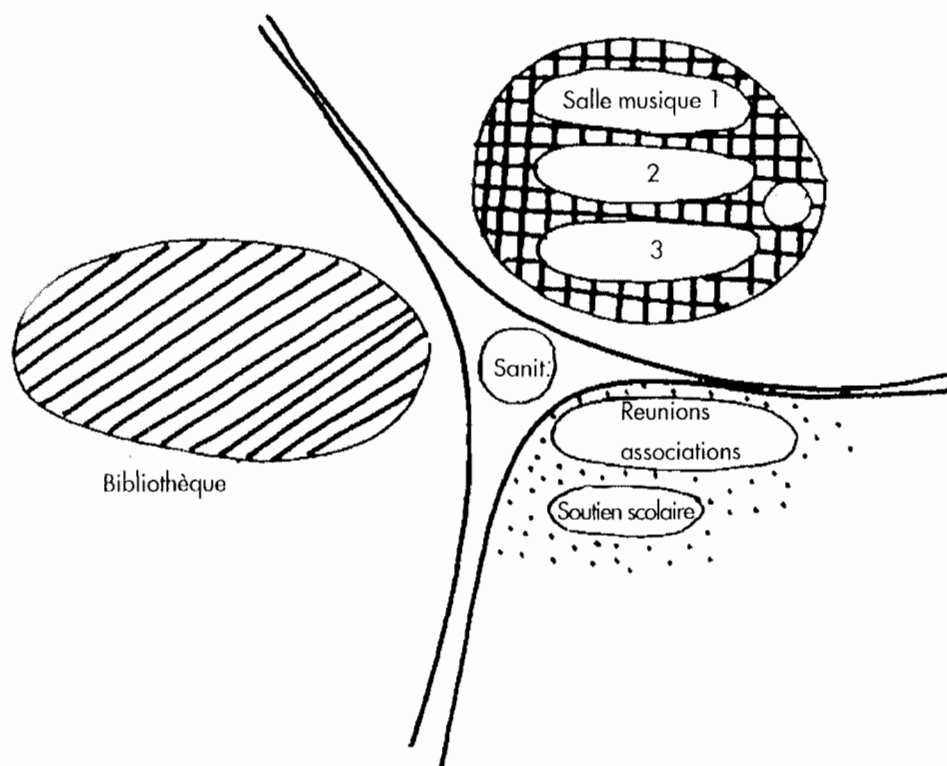
- Une bibliothèque d'environ 80 m²
- une salle de réunion pour les associations 30 m²
- Une pièce pour accueillir le soutien scolaire et l'apprentissage de l'informatique 20 m²
- Un ensemble de 3 salles de musique d'environ 20 m² et un local de rangement pour les instruments
- Des sanitaires

La juxtaposition d'éléments de programme aussi contrastés dans un même lieu, nécessite de bien comprendre les contraintes d'utilisation de chaque élément, de rechercher les potentialités de mise en relation et de définir les limites physiques, visuelles et sonores, de chaque espace.

De la même manière les relations avec l'extérieur : accès, sécurité, accessibilité aux handicapés, doivent être intégrées dans la démarche.

Option 1

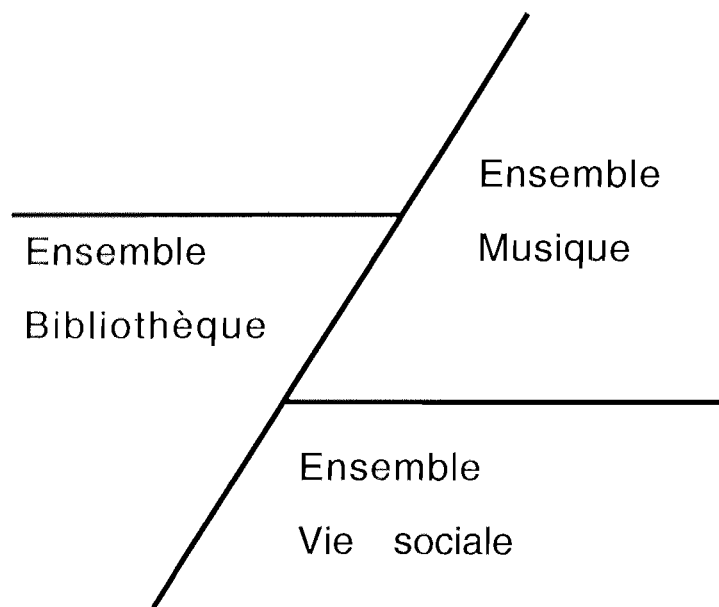
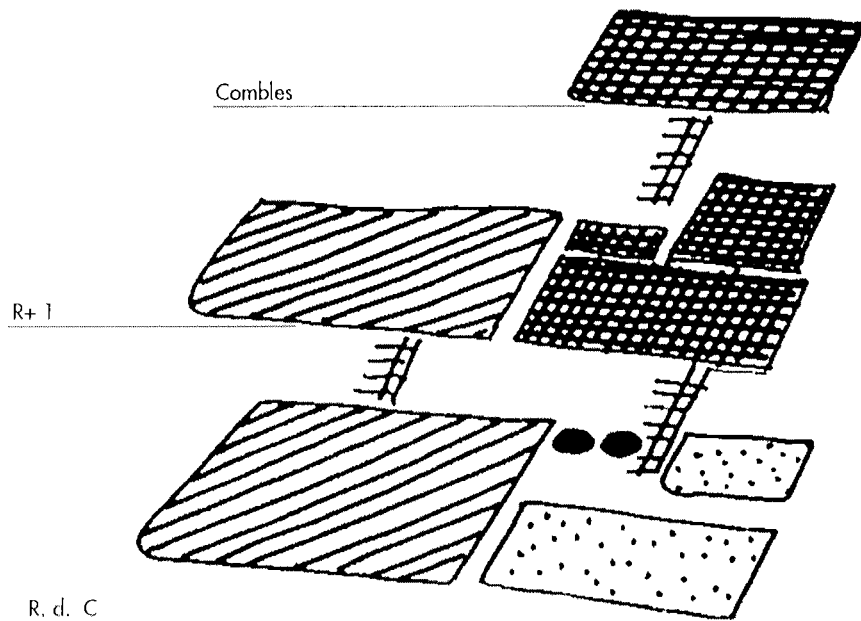
Organigramme



3 ensembles se distinguent

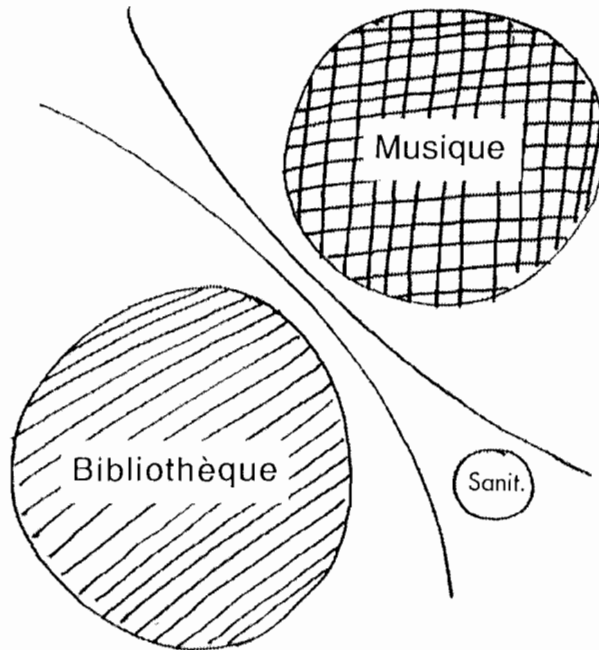
	1) Bibliothèque	2) Vie sociale	3) Musique
Activités principales	Lecture Prêt de livre	Rencontre Formation	Répétition Enseignement
Contraintes	Accès Calme Lumière	Accès Aménagements intr Convivialité	Sécurité Insonorisation

Organisation spatiale



Option 2

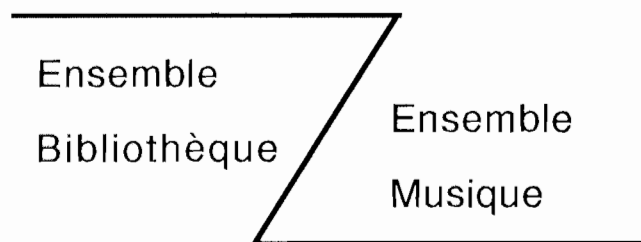
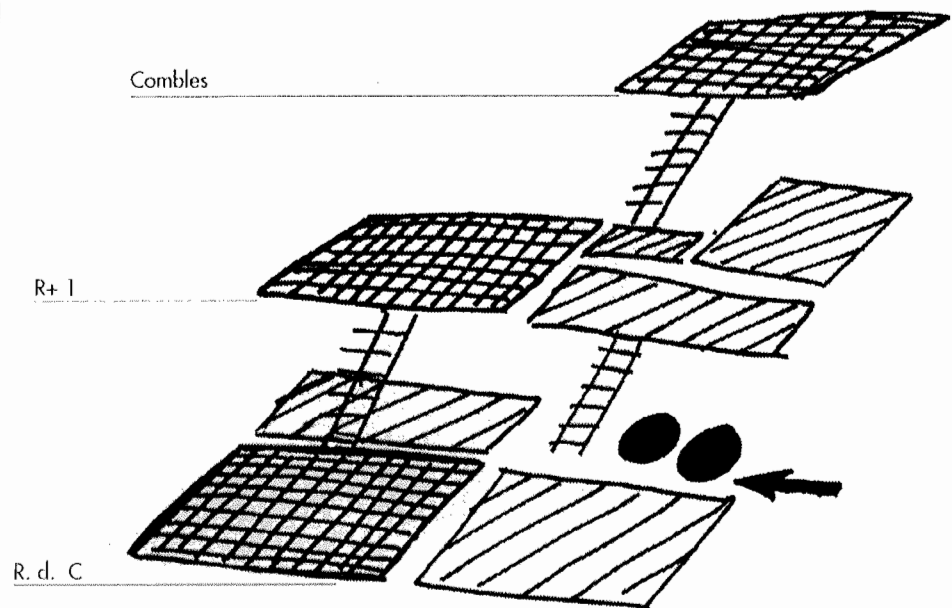
Organigramme



2 ensembles se distinguent

	1) Bibliothèque	2) Musique
Activités principales	Lecture Prêt de livre	Répétition Enseignement
Contraintes	Accès Calme Lumière	Sécurité Insonorisation

Organisation spatiale



Les Acteurs

Le maître d'ouvrage public

Définition

Le Maître d'Ouvrage Public est la collectivité pour laquelle l'ouvrage est construit.

Missions et obligations

"Responsable principal de l'ouvrage, le Maître d'Ouvrage remplit dans ce rôle une fonction d'intérêt général, dont il ne peut se démettre" (loi M.O.P.), mission qui peut être traduite par une série d'étapes, qui sont autant d'obligations :

Le Maître d'Ouvrage Public :

- s'assure de la faisabilité de l'ouvrage,
- choisit la localisation,
- définit le programme,
- arrête l'enveloppe financière prévisionnelle,
- arrête les conditions du financement,
- choisit le processus de réalisation,
- choisit le Maître d'Oeuvre et conclut le marché de maîtrise d'œuvre,
- choisit les entreprises et conclut les marchés de travaux,
- prononce la réception des travaux.

De plus, le Maître d'Ouvrage Public (comme tout maître d'ouvrage) peut être, en fonction des caractéristiques de l'ouvrage, soumis à des obligations complémentaires dont les plus fréquentes sont :

- le contrôle technique,
- le respect des règlements de sécurité et d'accessibilité,

Contribution à l'objectif de qualité

Le représentant du Maître d'Ouvrage Public est le **premier garant de la qualité de l'ouvrage** : son engagement personnel assure l'atteinte de l'objectif de qualité au travers de la mobilisation des différents acteurs de l'étude et de la réalisation du projet.

La qualité des choix primordiaux que le Maître d'Ouvrage Public arrête par ses délibérations (choix du site, faisabilité, enveloppe financière,...) conditionne la qualité du résultat de la démarche de réalisation du projet, c'est pourquoi il ne peut s'en dessaisir.

Il donne le "sens du projet", son contenu en tant que projet politique.

Il est le dépositaire de l'histoire du projet et il reçoit les informations qui permettent de le faire évoluer au besoin. Il est à l'origine des remises en questions qui peuvent s'avérer nécessaires au cours du processus de réalisation, par exemple, si les besoins ont évolué au cours des études.

L'assistant à la maîtrise d'ouvrage et le conducteur des opérations

Définitions

L'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage est une mission d'assistance ponctuelle, au niveau de la définition du programme et de l'enveloppe prévisionnelle.

"Le Conducteur d'Opération apporte au maître de l'ouvrage une assistance générale à caractère administratif, financier et technique", la mission de Conduite d'Opération est exclusive à toute mission de Maîtrise d'Oeuvre (les deux missions ne peuvent être confiées à un même prestataire).

Le Maître d'Ouvrage Public peut faire appel, pour une mission de Conduite d'Opération :

- aux services de l'Etat, à une collectivité territoriale, à leurs établissements publics (par exemple un office H.L.M. ou O.P.A.C.), principalement des personnes morales de droit public,
- à des personnes morales disposant d'une compétence particulière et autorisées par arrêté interministériel (il en existe peu).

Missions et obligations

Le recours à un Conducteur d'Opération ou un Assistant à la Maîtrise d'Ouvrage n'est pas obligatoire, il est cependant vivement conseillé. Il devra faire l'objet d'un contrat. Il doit permettre au Maître d'Ouvrage de mener à bien son projet dans les meilleures conditions du point de vue :

- administratif : respect des procédures et des règlements (notion de sécurité juridique),
- technique : respect du programme, qualité des prestations d'études, etc...
- financier : aide au montage financier, maintien des coûts et des délais.

A chaque étape du processus de réalisation du projet, le conducteur d'opération propose au Maître d'Ouvrage les éléments nécessaires pour prendre les décisions qui lui appartiennent. Le Conducteur d'Opération :

- 1/ produit les études préalables et de programme, et/ou assiste le Maître d'Ouvrage pour le choix du programmeur et anime les études préalables et de programme.
- 2/ assiste le Maître d'Ouvrage pour le choix du processus de réalisation et du mode de conclusion des marchés de maîtrise d'oeuvre.
- 3/ assiste le Maître d'Ouvrage Public pour les procédures préalables au choix du Maître d'Oeuvre et la négociation du marché de maîtrise d'oeuvre.
- 4/ contrôle les études : délais, conformité au programme,

- 5/ assiste le Maître d'Ouvrage pour la conclusion des marchés de travaux,
- 6/ prépare pour le Maître d'Ouvrage les contrats divers : levés topographiques, études géotechniques, mission de coordination, contrôle technique, assurance dommages-d'ouvrage, etc...
- 7/ assiste le Maître d'Ouvrage pendant la durée des travaux,
- 8/ assiste le Maître d'Ouvrage pendant la réception des travaux et la période de garantie,
- 9/ établit le bilan financier de l'opération.

Contribution à l'objectif de qualité

Le Conducteur d'Opération met à la disposition du Maître d'Ouvrage qui ne dispose pas des compétences techniques nécessaires dans ses propres services, ses compétences et son expérience dans les domaines administratifs, techniques et financiers. Il veille au bon déroulement de l'opération et libère le Maître d'Ouvrage de l'exécution des tâches techniques, lui permettant ainsi de se concentrer sur l'essentiel de sa mission : les choix et les décisions qui restent de son ressort.

Il aide le Maître d'Ouvrage à approfondir les réflexions préalables à la prise de décision quant à l'opportunité de l'opération, au choix de la localisation, etc... Pour les opérations moyennes, il peut mettre en forme le programme de l'opération, à partir des résultats des études préalables et en fonction des décisions du Maître d'Ouvrage. Si ce document, qui constitue la base de travail du Maître d'Oeuvre, n'est pas l'unique source de qualité d'une opération, à l'inverse, l'absence de programme, ou son manque de qualité est une cause fréquente et quasi certaine d'échec.

Conditions de réussite

Si le Maître d'Ouvrage envisage de recourir à un Conducteur d'Opération, il doit le faire au plus tôt, dès qu'il apparaît que la réponse de la collectivité à un besoin se traduira par une construction.

Les contrats

Le marché de maîtrise d'oeuvre

Cadre législatif et réglementaire

Code des Marchés Publics (CMP)

Cahier des Clauses Administratives Générales "Prestations intellectuelles" (CCAG-PI)

Décrets d'application de la loi MOP (cf. fiche mission de maîtrise d'oeuvre).

Modalités

Les marchés de Maîtrise d'Oeuvre sont des marchés négociés.

nota : quel que soit le montant prévisionnel du forfait de rémunération, y compris s'il est inférieur à 300 000 F TTC, la mission de maîtrise d'oeuvre doit être traitée sous la forme d'un marché public.

1/ Les modalités de la sélection des candidats et de la négociation dépendent du montant prévisible du marché (et non pas de l'opération, comme pour les marchés de travaux). Le Code des Marchés Publics fait référence à deux seuils actuellement fixés à 450 000 F et 900 000 F TTC, le seuil de 300 000 F TTC applicables à l'ensemble des marchés est également à prendre en compte.

1.1. - Le montant prévisionnel du marché est inférieur à 300 000 F TTC

Le Maître d'Ouvrage Public négocie librement avec plusieurs concepteurs qu'il a choisis, sans être tenu de publier au préalable un avis d'appel public à la concurrence. Seule une consultation sommaire, au moins écrite, est nécessaire. Il est recommandé de consulter au moins trois candidats.

1-2 - Le montant prévisionnel du marché est compris entre 300 000 F TTC et 450 000 F TTC

La négociation est précédée de la publication d'un avis d'appel public à la concurrence. Le Code des Marchés Publics prévoit que le choix est effectué par le Maître d'Ouvrage Public au vu de deux critères : les compétences et les moyens réunis par chaque équipe candidate. Le Maître d'Ouvrage Public

pour
méthode

peut prévoir d'utiliser des critères complémentaires de choix (ex : des références), sous réserve de l'indiquer dans l'avis d'appel public à la concurrence.

1-3 - Le montant prévisionnel du marché est supérieur à 450 000 F TTC mais inférieur à 900 000 F TTC

La négociation est précédée de la publication d'un avis d'appel public à la concurrence, le choix est effectué par l'assemblée délibérante de la collectivité, après avis d'une commission composée comme suit :

- le Maire (ou le Président du groupement de collectivité), président de la commission et 3 ou 5 conseillers en fonction de la population de la collectivité (inférieure ou supérieure à 3500 habitants),
- Des personnalités compétentes désignées par le président de la commission.
- Des Maîtres d'Oeuvre compétents, représentant un tiers des membres de la commission. Le Comptable public de la collectivité, et le représentant de la Direction Départementale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DDCCRF) assistent à la commission et peuvent émettre un avis.

Le Code des Marchés Publics impose que la sélection des candidats se fasse au vu des trois critères suivants au moins : compétence, moyens et références.

Contenu du marché

Outre les clauses minimales de tout marché : les contractants, l'objet, le délai et le prix, le marché de maîtrise d'oeuvre définit très précisément les obligations réciproques des contractants (MOP et MCE), en particulier :

- l'enchaînement des éléments de mission, les délais d'exécution de chaque phase, les délais et conditions de réponses du Maître d'Ouvrage Public,
- les conditions de l'engagement du MCE sur le coût de l'ouvrage et les pénalités qu'il encourt.

Compte tenu de la complexité de ces clauses, il est conseillé au Maître d'Ouvrage Public d'utiliser pour la rédaction du marché le modèle établi par la Commission Centrale des Marchés (CCM).

Situation dans le planning

Le marché de maîtrise d'oeuvre est négocié dès que l'état d'avancement de l'élaboration du programme le permet et que le financement des études est mis en place.

Les lettres de commande

Cadre législatif et réglementaire

Le code des Marchés Publics

Prestations concernées :

Pour des opérations moyennes, le montant des prestations suivantes :

- lever topographique,
- études géotechniques,
- reproduction des dossiers de consultation, permet en général de les traiter sans recourir à la procédure de marché public. Il est en effet généralement admis de considérer, pour l'application des seuils du Code des Marchés Publics et pour ces prestations, le montant de chaque commande et non pas le montant de l'opération.

Ces dispositions ne sont pas applicables à la mission de Maîtrise d'Oeuvre qui doit faire l'objet d'un marché.

Modalités

Une collectivité peut traiter par simple lettre de commande les travaux, fournitures et services lorsque le montant annuel, pour un même prestataire, est inférieur à un seuil actuellement fixé à 300 000 F TTC et la durée de la prestation inférieure à trois mois. Pour les prestations décrites ci-dessus, on se réfère au montant prévisionnel des commandes passées par le Maître d'Ouvrage à un même fournisseur, sur une période d'un an et non pas au montant de l'opération.

Le recours à une procédure simplifiée ne dispense par le Maître d'Ouvrage de faire appel à la concurrence, sous une forme libre, mais néanmoins écrite, avant de passer commande de ces prestations.

Contenu minimal de la commande

Collectivité contractante, titulaire, contenu de la mission et conditions d'exécution, résultat à obtenir, délai, montant.

Limites juridiques

Le recours à la lettre de commande ne peut se faire que dans des conditions précises :

- le montant est inférieur à 300 000 F TTC (cf.ci-dessus pour plus de détail),
- la durée de la prestation est inférieure à trois mois.

Par ailleurs,

- le prix doit être ferme (il ne pourra pas être révisé),
- il ne peut pas être versé d'acomptes,
- le Maître d'Ouvrage ne dispose pas des garanties liées à un marché public (garantie de parfait achèvement, retenues, pénalités, etc...).

Les procédures et études

Les études préalables

Définition

Les études préalables ont pour objet de permettre au Maître d'Ouvrage de prendre les décisions que la loi MOP lui confie et relatives à :

- 1/ **l'opportunité** : engager ou non la collectivité dans la réalisation d'un projet,
- 2/ **la faisabilité** : définir les conditions administratives, économiques et techniques de la réalisation du projet,

en toute connaissance de cause et dans les meilleures conditions de sécurité.

Elles sont bien entendu définies à l'échelle du projet, plus il est important, plus elles seront lourdes ; néanmoins le plus petit projet induit toujours un minimum d'études préalables.

Cadre législatif et réglementaire

La loi MOP

Contenu et déroulement

Etudes d'opportunité :

Les études d'opportunité s'inscrivent dans la logique d'un projet au sens politique du terme, recouvrant des aspects sociaux urbains (ou ruraux) et économiques, par exemple : développer la pratique d'activités sportives ou culturelles, maintenir les ménages jeunes au pays, etc... Le projet politique pourra se traduire par un projet de construction ou de réhabilitation, qui en sera la traduction concrète et en permettra, en tout ou en partie, la réalisation.

Les études d'opportunité comprennent principalement :

- * l'analyse et la description des besoins et des attentes (une salle pour la pratique de certains sports dans certaines conditions : le loisir ou la compétition, par exemple)
- * l'étude de validité de ces besoins, et de leur évolution prévisible dans le temps,
- * la description du contexte : les caractéristiques du territoire concerné, l'existence de projets concurrents ou complémentaires, etc..

Etude de faisabilité :

Les études de faisabilité doivent éclairer les choix du Maître d'Ouvrage, quant aux conditions de réalisation du projet :

- * administratives ou juridiques : décrire les modes de réalisations envisageables (Maîtrise d'Ouvrage, mandat, concession, etc...) les procédures administratives préalables (étude d'impact, permis de construire, etc...) les servitudes particulières qui s'appliquent aux sites envisagés, etc...
- * techniques : comparer les sites envisageables (situation dans le contexte urbain, paysage environnant, topographie et nature du sol, desserte par la voirie, les réseaux, etc...) réhabiliter ou construire, avec quelles techniques, etc...,
- * financières : aides disponibles, capacité d'autofinancement et d'emprunt, compte d'exploitation prévisionnel le cas échéant, etc...

Etudes de diagnostic

Les études de diagnostic concernent la réutilisation ou la réhabilitation de bâtiments. Elles constituent la première phase de la mission de Maîtrise Oeuvre (cf. fiche 44 Mission de Maîtrise d'Oeuvre).

Les études de programme

Définition

Les études de programme ont pour objet la mise en forme du programme préalablement à son approbation. Elles peuvent être organisées en phases successives au cours desquelles le programme sera affiné.

Cadre législatif et réglementaire

La loi MOP

Contenu et déroulement

On considère dans la description qui suit que :

- on dispose des résultats de l'étude d'opportunité : définition des objectifs du projet, et expression des besoins (sinon, le chargé de l'étude du programme devra au préalable s'attacher à les obtenir),
- l'étude de faisabilité est menée simultanément à l'étude du programme et ses résultats sont disponibles en temps utile.

Recueil des données : relatives au site : situation, environnement, desserte, réseaux, orientation, topographie, nature du sol, etc...

Recueil des contraintes : servitudes publiques ou privées, règlement particulier d'urbanisme etc...

Expression des besoins et des exigences : exprimés en surface de locaux, liaisons, équipements, éléments de confort, etc... Il est préférable de passer du général au particulier en laissant le temps aux utilisateurs de mûrir leur réflexion : l'expression des besoins de locaux dans un premier temps et l'approche de l'organisation d'ensemble, la validation de cette première étape et l'expression des exigences dans un second temps. Le fonctionnement de l'ensemble est mis en évidence par l'organigramme qui recense les locaux, les proximités, les accès et les liaisons.

L'étude des besoins s'appuie sur leur expression par les utilisateurs ; néanmoins le Maître d'Ouvrage Public dispose d'autres moyens : le recours à des modèles de programme de la littérature spécialisée, la visite de réalisations récentes, des entretiens avec les Maîtres d'Ouvrage. Ces moyens lui permettent de ramener les besoins exprimés par les utilisateurs dans des proportions raisonnables.

Mise en forme du programme exprimant de façon synthétique, pour être exploitable, mais exhaustive :

- les objectifs du projet,
- les données et les contraintes,
- les besoins et les exigences.

Evaluation de l'enveloppe du coût des travaux, à partir de la surface des locaux définie par le programme et de coûts moyens pour des constructions similaires.

Situation dans le planning

Comme leur nom l'indique, elles se situent avant le démarrage de l'opération. Néanmoins l'étude de faisabilité, peut être poursuivie après le début de l'étude du programme dans la mesure où elles s'enrichissent mutuellement.

Nota : si le Maître d'Ouvrage Public n'est pas propriétaire des terrains d'assiette du projet, il devra obtenir une autorisation préfectorale avant de faire procéder aux levés topographiques et sondages à l'intérieur des propriétés privées.

Rôle du Maître d'Ouvrage Public

Le Maître d'Ouvrage Public définit le contenu des études, les réalise ou les fait réaliser. Il peut dès ce stade se faire assister par un Conducteur d'Opération ou Assistant à la Maîtrise d'Ouvrage.

Au vu des résultats des études d'opportunité, le Maître d'Ouvrage Public doit pouvoir :

- * affiner la définition du projet sous ses divers aspects : projet politique, urbain (ou rural) social et économique,
- * prendre la décision d'abandonner le projet, de l'ajourner ou de poursuivre par l'étude de faisabilité.

Au vu des résultats des études de faisabilité le Maître d'Ouvrage Public doit pouvoir :

- * vérifier la faisabilité de l'ouvrage,
- * choisir la localisation,
- * arrêter les grandes lignes du programme, qui sera affiné par la suite, et une première estimation de l'enveloppe financière prévisionnelle,
- * définir les conditions du financement,
- * définir les conditions de réalisation.

A l'issue des études préalables, un préprogramme est mis en forme, il reprend les données du projet ainsi que les études réalisées et leurs conclusions. Il propose la localisation, une première approche de la définition des besoins et de l'enveloppe financière. Le préprogramme est approuvé par l'assemblée délibérante.

Pour assurer le bon déroulement des études, il est utile de mettre en place un groupe de travail regroupant des représentants du Maître d'Ouvrage Public et des utilisateurs, qui sans se substituer à l'assemblée délibérante, donnera au chargé de l'étude du programme les moyens de progresser.

On pourra prévoir la validation de l'étude par étapes, approbation d'un avant-programme et approbation définitive du programme.

Il est utile de prendre conseil également, dès les études préalables, auprès des représentants des administrations qui seront appelées à donner un avis sur le projet dans le cadre des instructions diverses auxquelles il sera soumis, on citera à titre d'exemple : le permis de construire, le respect des règles d'accessibilité et de sécurité, l'homologation des installations sportives. Dans le cas d'une salle de sports, le Maître d'Ouvrage prendra également conseil auprès de fédérations sportives concernées sur l'application des normes et règles particulière à chaque sport.

Situation dans le planning

L'étude de programme opérationnel commence lorsque le préprogramme a été établi à la suite des études préalables et approuvé par l'assemblée délibérante.

Rôle du Maître d'Ouvrage Public

Pour les opérations courantes, le Maître d'Ouvrage Public confie les études du programme à un professionnel qualifié qui peut soit appartenir à ses propres services, soit être son Conducteur d'Opération ou un Assistant à la Maîtrise d'Ouvrage. Dans des cas complexes ou pour des ouvrages techniques, il devra faire appel à un spécialiste : le programmeur.

Le programme doit être approuvé par l'assemblée délibérante.

La mission de maîtrise et d'études

Définition

La Maîtrise d'Oeuvre a pour objet d'apporter une réponse architecturale, technique et économique au programme défini par le Maître d'Ouvrage. La mission comprend les études et la direction des travaux.

Cadre législatif et réglementaire

La loi MOP

Le décret "missions" n° 93-1268 du 29 Novembre 1993

L'arrêté du 21 Décembre 1993

Contenu et déroulement

La mission de Maîtrise d'Oeuvre est décomposée en éléments normalisés successifs. Le contenu et le niveau des prestations correspondant à chaque élément est fixé par le décret "missions" précité.

En bâtiment, il existe une mission dite de base, qu'on ne peut réduire, c'est-à-dire, qu'elle doit être confiée à une même équipe de conception. Elle couvre l'ensemble de la Maîtrise d'Oeuvre, de l'esquisse à la réception des travaux. Cette disposition permet au Maître d'Oeuvre d'assurer la responsabilité de l'ensemble du processus de conception et de réalisation de l'ouvrage.

Le contenu et l'enchaînement des éléments de la mission et des décisions du Maître d'Ouvrage sont détaillés sur le tableau ci-joint.

La suite logique des éléments permet de progresser dans les études, du général au particulier :

- * l'esquisse donne l'organisation d'ensemble du projet et permet de vérifier la faisabilité de l'ouvrage par rapport aux contraintes et à l'enveloppe financière (échelle des plans : 1/500° et détails au 1/200°),
- * l'avant-projet précisera l'aspect extérieur, les dimensions des locaux, les dispositions constructives retenues et permettra d'établir l'estimation du coût des travaux et le calendrier prévisionnel de réalisation (échelle des plans : 1/200° et détails au 1/100° ou 1/150°),
- * le projet définit complètement l'ouvrage et ses caractéristiques techniques, l'estimation est établie par corps d'état, sur la base d'un avant-métré (échelle des plans : 1/50° et détails variant de 1/20° à 1/2).

Situation dans le planning

La mission de Maîtrise d'Oeuvre recouvre la majeure partie du délai du processus de réalisation. Elle commence dès que le Maître d'Ouvrage remet au Maître d'Oeuvre le programme (ou son ébauche) et lui confie l'étude, à commencer par l'esquisse. Elle se termine à la fin de l'année de garantie de parfait achèvement des travaux, ou plus tard, à la levée des réserves.

Rôle du Maître d'Ouvrage Public

Au-delà des décisions qui lui confie la loi, le Maître Ouvrage Public est appelé à se prononcer à la fin de chaque phase d'étude :

- * l'esquisse,
- * l'avant-projet sommaire,
- * l'avant-projet définitif,
- * le projet

Il doit vérifier la conformité des études aux dispositions du programme et le respect de l'enveloppe financière. Dans le cas où le programme n'est pas définitivement arrêté au début des études, le Maître d'Ouvrage doit l'approuver au plus tard à la fin des études d'avant-projet.

Les études de Maîtrise d'oeuvre sont quelquefois engagées alors que le projet est déjà en retard sur le calendrier prévisionnel. Le Maître d'Ouvrage prendra garde cependant à réserver un délai suffisant pour la bonne exécution des études. Dans le cas contraire, il prend le risque d'engager des travaux sur la base d'études insuffisamment approfondies et de générer d'inévitables surcoûts.

Notes de renvoi du tableau

(1) - Mission de base : en bâtiment, il existe une mission indissociable, dite mission de base. Le Maître Ouvrage Public ne peut en confier l'exécution à plusieurs Maîtres d'Oeuvre différents, par éléments successifs ; le même Maître d'Oeuvre (ou la même équipe) doit assurer la responsabilité de la mission du début à la fin. La dernière colonne du tableau précise les éléments qui sont inclus dans cette mission.

(2) - Pour les opérations de réhabilitation, l'élément Esquisse est remplacé par un élément Diagnostic qui ne fait pas partie de la mission de base et peut être traité séparément du marché de Maîtrise d'Oeuvre. Le Diagnostic vise à établir un état des lieux, à vérifier la compatibilité entre le programme et le bâtiment (surfaces, volumes, état de conservation) et à établir une estimation financière de l'opération. Les conclusions de l'étude de Diagnostic permettront au Maître d'Ouvrage de prendre la décision de réhabiliter ou non le bâtiment et dans quelles conditions.

(3) - Sauf recours à une technique de construction très particulière, le Maître d'Ouvrage a intérêt à confier au Maître d'Oeuvre les études d'exécution. L'équipe de conception doit être composée en conséquence : architecte et bureaux d'études techniques.

(4) - L'élément de mission OPC (Ordonnancement, Pilotage et Coordination du chantier) n'est pas un élément de la mission de base, toutefois, pour des opérations moyennes, et sauf cas particulier, le Maître d'Ouvrage a intérêt, ne serait-ce que par mesure de simplification, à en confier l'exécution au Maître d'Oeuvre s'il dispose des compétences et références nécessaires. Dans ce cas, l'élément OPC sera intégré au marché de Maîtrise d'Oeuvre et fera l'objet d'une rémunération spécifique.