

A.D.A.C

Agence Départementale d'Aide
aux Collectivités Locales

34 Place de la Préfecture
37000 TOURS
Tel 02 47 31 49 53 – Fax 02 47 31 49 72
www.adac37.fr

LA CONDUITE DE PROJET SUR LES BATIMENTS PUBLICS

Demi-journée thématique du 7 février 2013

à

Sainte-Maure-de-Touraine

1^{ère} Partie : Comment avoir recours à un architecte : les règles des marchés publics

DEFINITIONS

LE MAITRE D'OUVRAGE

La loi sur la maîtrise d'ouvrage publique dite « loi MOP » du 12 juillet 1985 précise que :
« **Le maître d'ouvrage est la personne morale pour laquelle l'ouvrage est construit. Responsable principal de l'ouvrage, il remplit dans ce rôle une fonction d'intérêt général dont il ne peut se démettre** ».

Les responsabilités du maître d'ouvrage sont ainsi clairement délimitées par la loi quelle que soit l'opération donnée.

Il doit :

- s'assurer de la faisabilité et de l'opportunité de l'opération ;
- déterminer la localisation de l'ouvrage ;
- arrêter l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération ;
- assurer le financement ;
- définir et approuver le programme de l'opération ;
- fixer le processus de réalisation ;
- déterminer les modalités de la consultation ;
- conclure les contrats.

L'ensemble de ces missions a pour but d'obtenir un ouvrage dans le respect des délais et des coûts.

LE MAITRE D'ŒUVRE

Le maître d'œuvre est le responsable de la conception de l'ouvrage et doit superviser sa réalisation par les entreprises jusqu'à la réception.

Le maître d'œuvre est la personne chargée par le maître d'ouvrage de concevoir l'objet à construire ou à rénover selon le programme fourni par le maître d'ouvrage, de préparer la consultation des entreprises, de diriger l'exécution des marchés de travaux, de proposer le règlement des travaux et leur réception. C'est lui qui répond au programme fonctionnel fixé par le maître d'ouvrage. Véritable bras droit du maître d'ouvrage, il lui propose une solution technique et esthétique qui permet de réaliser ce programme dans l'enveloppe budgétaire et les délais qui lui sont assignés.

LES MARCHES DE MAITRISE D'OEUVRE

REGLEMENTATION APPLICABLE

- Loi n°85-704 du 12 Juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, dite « loi MOP » ;
- Décret n°93-1268 du 29 Novembre 1993 relatif aux missions de maîtrise d'œuvre confiées par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé ;
- Arrêté du 21 Décembre 1993 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 ;
- Code des Marchés Publics, article 74 :
« Les marchés de maîtrise d'œuvre ont pour objet, en vue de la réalisation d'un ouvrage ou d'un projet urbain ou paysager, l'exécution d'un ou plusieurs éléments de mission définis par

l'article 7 de la loi du 12 juillet 1985 susmentionnée et par le décret du 29 novembre 1993 susmentionné ».

PIECES CONSTITUTIVES DU MARCHÉ

- le programme de l'opération et son chiffrage : définition du besoin par le maître d'ouvrage ;
- l'acte d'engagement : proposition financière du candidat, et son annexe : grille de répartition des prestations et honoraires en cas de co-traitance ;
- le Cahier des Clauses Administratives Particulières (C.C.A.P.) qui fixe les dispositions administratives et financières applicables au marché. Ce document doit faire référence au Cahier des Clauses Administratives Générales applicables aux marchés publics de prestations intellectuelles (C.C.A.G.-P.I.).
- le Cahier des Clauses Techniques Particulières (C.C.T.P.) qui décrit la mission et ses modalités techniques d'exécution. Ce document précise les éléments de mission de maîtrise d'œuvre définis à l'annexe 1 de l'arrêté du 21/12/1993.

Ces deux derniers documents peuvent être réunis en un seul, notamment pour les marchés de faible montant.

PROCEDURE DE CONSULTATION

Marchés de maîtrise d'œuvre inférieurs à 15.000 euros H.T. :
« Aucune obligation de publicité et de mise en concurrence »

Le maître d'ouvrage doit cependant respecter les principes fondamentaux de la commande publique. Il doit ainsi veiller à :

- choisir une offre répondant de manière pertinente au besoin ;
- respecter le principe de bonne utilisation des deniers publics ;
- ne pas contracter systématiquement avec le même maître d'œuvre (dans la mesure où il existe une pluralité d'offres potentielles susceptibles de répondre au besoin).

PUBLICITE (VOIR ANNEXE N°1)

LA PUBLICITE ADAPTEE :

- **MARCHES DE MAITRISE D'ŒUVRE ENTRE 15.000 €HT ET 90.000 €HT**

La publicité doit être suffisante pour permettre une mise en concurrence effective :

Affichage en mairie OU/ET Presse OU/ET Internet.

LA PUBLICITE DETERMINEE PAR LE CODE DES MARCHES PUBLICS :

- **MARCHES DE MAITRISE D'ŒUVRE ENTRE 90.000 €HT ET 200.000 €HT**

Avis de marché au Bulletin Officiel des Annonces de Marchés Publics (BOAMP)

OU

Avis de marché dans un Journal d'Annonces Légales (JAL)

ET

Plateforme dématérialisée.

- **MARCHES DE MAITRISE D'ŒUVRE SUPERIEURS A 200.000 EUROS H.T.**

Avis de marché au Bulletin Officiel des Annonces de Marchés Publics (BOAMP)

ET

Avis de marché au Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE)

ET

Plateforme dématérialisée.

PROCEDURE (VOIR ANNEXE N°1)

LA PROCEDURE FORMALISEE

- **MARCHES DE MAITRISE D'ŒUVRE SUPERIEURS A 200.000 €HT**

LE CONCOURS : PROCEDURE PRESENTEE COMME LA PROCEDURE DE DROIT COMMUN.

Définition

La personne publique choisit, après mise en concurrence et avis d'un jury, un plan ou un projet, notamment dans le domaine de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, de l'architecture et de l'ingénierie.

Procédure de sélection

Le concours de maîtrise d'œuvre est toujours restreint et se déroule en deux phases :

Une phase de sélection des candidats admis à remettre une prestation et une phase de choix du lauréat.

Indemnisation

L'indemnisation des candidats est obligatoire car les concurrents réalisent une partie de la prestation qu'ils effectuent habituellement dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'œuvre.

Le montant de la prime est au minimum de 80% du prix estimé des études (art.74, III CMP).

Exception

La procédure du concours n'est pas obligatoire pour les marchés de maîtrise d'œuvre

- relatifs à la réutilisation ou la réhabilitation d'ouvrages existants ;
- relatifs à des ouvrages d'infrastructure ;
- relatifs à des ouvrages réalisés à titre de recherche, d'essai ou d'expérimentation ;
- qui ne confient aucune mission de conception au titulaire.

La personne publique qui ne retient pas la procédure du concours, peut appliquer l'une des deux procédures suivantes :

LA PROCEDURE NEGOCIEE SPECIFIQUE

Définition

Procédure par laquelle le maître d'ouvrage, après avis d'un jury, dresse la liste des candidats admis à négocier, dont le nombre ne peut être inférieur à 3, et engage les négociations avec ces derniers afin de choisir le titulaire du marché.

Procédure de sélection

La procédure se déroule en deux phases :

Une phase de sélection de candidatures sur dossier et une phase de négociation.

L'APPEL D'OFFRES

Définition

Le maître d'ouvrage choisit l'offre économiquement la plus avantageuse, sans négociation, sur la base de critères objectifs préalablement portés à la connaissance des candidats.

Cette procédure ne semble toutefois pas adaptée aux opérations de réhabilitation/réutilisation au cours desquelles le programme peut évoluer, conformément aux dispositions de la loi « MOP », pendant toute la durée des études d'avant-projet.

Il est donc difficile, pour ces opérations, d'avoir un cahier des charges suffisamment précis et intangible.

Toutefois, l'appel d'offres peut être utilisé pour certains types de marchés pour lesquels les offres peuvent être objectivement comparées comme l'ordonnancement, le pilotage et la coordination de chantier (OPC).

LE DIALOGUE COMPETITIF

Introduit à l'article 74 du Code des marchés publics, le dialogue compétitif permet à un maître d'ouvrage qui ne peut pas définir précisément ses besoins ni son projet, de consulter plusieurs équipes en vue d'obtenir des propositions sur les solutions envisageables. A la fin du dialogue, les candidats remettent une offre qui servira de base à un marché de maîtrise d'œuvre ultérieur.

Il n'est possible de recourir à la procédure du dialogue compétitif que sous certaines conditions générales posées à l'article 36 du Code des marchés publics. La commande doit en effet être complexe. Autrement dit, le pouvoir adjudicateur « n'est objectivement pas en mesure de définir seul et à l'avance les moyens techniques pouvant répondre à ses besoins » et/ou il « n'est objectivement pas en mesure d'établir le montage juridique ou financier d'un projet ».

Le dialogue compétitif n'est par ailleurs possible que « pour la réhabilitation d'un ouvrage ou la réalisation d'un projet urbain ou paysager » (article 74 du Code des marchés publics).

LA PROCEDURE ADAPTEE

- **MARCHES DE MAITRISE D'ŒUVRE INFÉRIEURS A 200.000 €HT**

Principe

Le maître d'ouvrage détermine « librement » les modalités de mise en concurrence dans le respect des grands principes de la commande publique (art.1 CMP) que sont :

- la liberté d'accès à la commande publique : *l'appel de candidatures ne doit pas contenir d'exigences autres que celles définies par la réglementation et qui aboutiraient à exclure certains candidats ;*
- l'égalité de traitement entre les candidats : *chaque candidat doit recevoir les mêmes informations, dans les mêmes conditions et dans les mêmes délais que ses concurrents ;*
- la transparence de la procédure : *chaque candidat doit savoir, dès l'appel à candidature, de quelle manière sa candidature/son offre va être sélectionnée ou éliminée.*

Deux possibilités

LE MAITRE D'OUVRAGE CHOISIT LIBREMENT SA PROCEDURE ADAPTEE

Procédure simplifiée : choix du titulaire sur ses compétences, références, moyens.

Procédure plus lourde : choix du titulaire sur remise d'une prestation « intention architecturale » (approche du projet sans déboucher sur des plans formalisés de conception) devant donner lieu à indemnisation.

LE MAITRE D'OUVRAGE FAIT REFERENCE A L'UNE DES PROCEDURES FORMALISEES (CONCOURS, PROCEDURE NEGOCIEE SPECIFIQUE, APPEL D'OFFRES, DIALOGUE COMPETITIF).

Intérêt du concours en « procédure adaptée » :

Le choix du concours peut être opportun dans le cadre d'une procédure adaptée dès lors que l'opération envisagée présente un fort enjeu architectural ou patrimonial et notamment :

- lorsque l'opération envisagée entraîne une restructuration importante des surfaces et des volumes, liée notamment à un changement d'usage ou à la recherche d'une affectation nouvelle ;
- lorsque l'opération de réhabilitation s'accompagne d'une extension, sauf à ce qu'elle soit marginale (construction en pignon d'un escalier de secours...).

Cette procédure permet en effet de faire émerger plusieurs propositions avant de choisir.

MISSION DE MAITRISE D'OEUVRE

MISSION DE MAITRISE D'OEUVRE « BATIMENT » (VOIR ANNEXES N°2 ET 3) (CONSTRUCTION NEUVE + REHABILITATION/REUTILISATION)

Mission de base obligatoire pour les ouvrages de bâtiment, de construction neuve, de réhabilitation ou de réutilisation qui va de l'élément esquisse (en construction neuve) ou avant-projet sommaire (en réhabilitation/réutilisation) à l'assistance aux opérations de réception jusqu'à l'année de parfait achèvement.

Cette mission de base ne peut pas être scindée et doit être confiée dans son intégralité, par contrat unique à l'équipe choisie.

MISSION DE MAITRISE D'OEUVRE «INFRASTRUCTURE» (CONSTRUCTION NEUVE + REHABILITATION/REUTILISATION)

Il n'y a pas de mission de base obligatoire.

Le maître d'ouvrage peut confier certains éléments de mission à un prestataire extérieur et en conserver certains en interne.

Le maître d'ouvrage a la possibilité de confier à la maîtrise d'œuvre une mission complète analogue à la mission de base telle que définie pour le bâtiment.

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...) ».

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

MISSIONS COMPLEMENTAIRES DE MAITRISE D'ŒUVRE

En « Bâtiment » et « Infrastructure » pour des opérations de construction et de réhabilitation/réutilisation :

Ordonnancement Pilotage Coordination (OPC) :

Cette mission de maîtrise d'œuvre permet d'harmoniser les actions des différents intervenants et de mettre en application les mesures d'organisation.

En « Bâtiment » et « Infrastructure » pour des opérations de réhabilitation/réutilisation :

Diagnostic (DIAG) :

Cette mission de maîtrise d'œuvre, propre à la réhabilitation, précède « les études d'avant-projet ». Elle permet d'avoir des éléments sur la faisabilité de l'ouvrage (état des lieux).

En « Infrastructure » pour des opérations de construction :

Etudes préliminaires (EP) :

Cette mission de maîtrise d'œuvre permet de vérifier la faisabilité de l'opération, proposer la mise au point du programme, préciser la nature et l'importance des études et reconnaissances complémentaires.

REMUNERATION DU MAITRE D'ŒUVRE

REMUNERATION PROVISoire

La mission de maîtrise d'œuvre donne lieu à une rémunération forfaitaire et provisoire calculée en fonction de l'étendue de la mission, de son degré de complexité et du coût prévisionnel des travaux (art.9 de la loi MOP).

Si les deux premiers éléments (étendue et degré de complexité de la mission) peuvent généralement être déterminés avec précision dès le début de la mission confiée au maître d'œuvre, il n'en est pas de même du coût prévisionnel des travaux qu'il n'est pas possible d'arrêter définitivement dès la conclusion du contrat.

REMUNERATION DEFINITIVE

La rémunération du maître d'œuvre a vocation à évoluer jusqu'à l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, laquelle est réalisée par le maître d'œuvre au stade APD (avant-projet définitif).

Ce n'est en effet qu'à ce stade que la rémunération définitive du maître d'œuvre peut être établie.

Cette modification apportée au contrat initial doit faire l'objet d'un **avenant** signé par les deux parties.

2^{ème} Partie : Pourquoi avoir recours à un architecte : les règles du droit de l'urbanisme

La loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture établit au bénéfice des architectes un monopole de la conception architecturale des ouvrages soumis à permis de construire. L'intervention de l'architecte doit permettre de garantir la qualité architecturale des constructions.

LA QUALITE D'ARCHITECTE

Le nom du professionnel et son numéro d'inscription à l'ordre sont mentionnés dans le formulaire de demande de permis de construire. La loi exige dans tous les cas une inscription au tableau régional des architectes ou, par exception pour les ressortissants étrangers à l'Union Européenne, une autorisation spécifique. Des professionnels sont assimilés aux architectes pour l'application de ces dispositions : les agrées en architecture et les détenteurs de récépissé. Dès leur inscription au tableau régional ou à son annexe, les agrées en architecture et les détenteurs de récépissé jouissent des mêmes droits et sont soumis aux mêmes obligations que les architectes.

LE RECOURS OBLIGATOIRE DE CONCEVOIR LE PROJET ARCHITECTURAL

L'obligation légale ne concerne que la conception du bâtiment sur laquelle l'architecte engage sa responsabilité. Le projet architectural, défini par des plans et documents, décrit l'implantation de la construction du bâtiment, sa composition, son organisation, l'expression de son volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs. Il précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel du bâtiment ainsi que le traitement de son accès et de ses abords (L.431-2 du code de l'urbanisme). Il doit comprendre les pièces mentionnées aux articles R.431-8 à R.431-12 du code de l'urbanisme.

L'architecte engage sa responsabilité professionnelle sur le projet qu'il a conçu. Il devra répondre des désordres matériels liés à un défaut de conception.

La mission obligatoire de l'architecte ne s'étend pas au-delà des limites du projet architectural. Il en résulte que la phase finale de la conception et la direction des travaux peuvent être confiées à un autre prestataire.

LE RECOURS A L'ARCHITECTE ET LES AUTORISATIONS D'URBANISME

L'obligation de recourir à un architecte ne concerne que les demandes de permis de construire et les permis d'aménager s'il y a construction. Le recours à un architecte dépend de l'emprise au sol et de la surface de plancher de la construction. L'ordonnance du 16 novembre 2011 a supprimé les notions de SHON et de SHOB pour les remplacer par la notion de surface de plancher.

Les deux notions de surface de plancher et d'emprise au sol doivent être prises en compte pour apprécier si le recours à l'architecte est obligatoire.

Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux conduisant à dépasser l'un des plafonds fixés par l'article R. 431-2 du code de l'urbanisme, soit :

- une construction à usage autre qu'agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol [...] de la partie de la construction constitutive de surface de plancher excèdent cent soixante-dix mètres carrés ;
- une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol [...] excèdent huit cents mètres carrés ;

- des serres de production dont le pied-droit à une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol [...] excèdent deux mille mètres carrés.

Ne relèvent pas du monopole des architectes les travaux concernant exclusivement l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modification visible de l'extérieur.

Pour les personnes morales (Etat, collectivités...) le recours à l'architecte est obligatoire en cas de permis de construire.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R. 420-1 du code de l'urbanisme).

Les garages et les constructions non closes ne sont plus pris en compte (décret n°2012-677 du 7 mai 2012 relatif à une des dispenses de recours à un architecte).

C'est à l'architecte qu'incombe l'obligation de recueillir les informations nécessaires à l'établissement du projet, et partant, à la réalisation d'un programme opérant (Cass. 3eme Civ. 23 novembre 1978 n°77-12.393). Il doit notamment :

- Renseigner le client sur le risque de travaux projetés (Cass. 3^e civ. 22 novembre 1968).
- Préciser les postes sur lesquels des économies sont possibles et ceux sur lesquels il faut prévoir des dépenses importantes.

Architecture et Monument classé au titre des monuments historiques

Lorsque la maîtrise d'œuvre porte sur un édifice classé au titre des monuments historiques, le contrat doit être conclu avec un architecte titulaire du diplôme de spécialisation « architecture et patrimoine ». Lorsqu'aucun architecte n'est retenu, la maîtrise d'œuvre est assurée par l'architecte en chef des monuments historiques (décret n°2009-749 du 22 juin 2009).

LA MISSION OBLIGATOIRE DE RENSEIGNEMENT ET DE CONSEIL

L'architecte doit en permanence une obligation de renseignement et de conseil au maître d'ouvrage ainsi qu'aux constructeurs chargés de la réalisation de l'ouvrage.

Cette obligation de renseignement et de conseil résulte, selon un arrêt, « de la loi, des usages, et de l'équité » (Cass. 1^e civ. 29/06/1964 n°62-13.629) et est affirmée par plusieurs dispositions du code de déontologie des architectes.

L'obligation est permanente et continue. Elle naît avec la conclusion du contrat et se prolonge jusqu'à l'achèvement de l'ouvrage.

Au stade de la conception, l'architecte avertit le maître d'ouvrage de la faisabilité de l'opération. Par exemple, il peut le mettre en garde contre l'état du sol.

Au stade de la réalisation, l'architecte conseille notamment le maître d'ouvrage sur la qualité et les caractéristiques des matériaux utilisés.

A la réception l'architecte peut alerter le maître d'ouvrage sur les vices et les malfaçons apparents.

L'obligation est générale. Le devoir de conseil de l'architecte intervient dans le domaine technique, juridique et financier.

L'obligation d'information et de conseil de l'architecte porte sur certaines questions juridiques et, notamment, sur :

- Le droit de construire du maître d'ouvrage
- La législation d'urbanisme
- Le cahier des charges d'un lotissement
- Le respect des servitudes de droit privé

Le devoir d'information et de conseil s'étend aux règles de constructibilité de l'ouvrage envisagé en fonction :

- Du terrain et des contraintes du sol
- Des contraintes liées aux voisinages
- Des risques présentés par les travaux envisagés

L'architecte doit informer et conseiller le maître d'ouvrage à propos des questions financières, en particulier s'il a déterminé l'enveloppe financière des travaux. A titre d'exemple, l'architecte doit attirer l'attention du maître d'ouvrage sur les conséquences d'économies excessives.

Architecture et contraintes juridiques

L'architecte doit établir son projet en tenant compte des contraintes juridiques qui gouvernent l'art de bâtir et la constructibilité du terrain.

Par contraintes juridiques, il faut entendre :

- Normes applicables à l'ouvrage (règlement de sécurité contre l'incendie ERP, normes parasismiques, réglementation sur l'accessibilité, réglementation thermique, règlement concernant l'acoustique ...)
- Prescriptions administratives qui conditionnent l'obtention du permis de construire et plus généralement des règles d'urbanisme (prescription du PLU, prescription du PPRI, accord de l'ABF...).

L'ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE

Cette assurance permet au maître d'ouvrage d'obtenir de son assureur, avant toute recherche de responsabilité, et dans des délais raisonnables, le financement des réparations nécessaires à la suite d'un dommage entrant dans le champ de la responsabilité décennale, et uniquement dans ce cas.

Ce sont les désordres de nature physique décennale définis à l'article 1792 du code civil, c'est-à-dire « ceux qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination ».

Le contrat d'assurance dommage ouvrage doit être conclu avant la notification de l'ordre de service de début des travaux.

Le maître d'ouvrage déclare à son assureur tout sinistre apparu à l'expiration de la garantie de parfait achèvement soit un an après la réception de l'ouvrage et qui lui semble entrer dans le champ de la

responsabilité décennale. A compter de cette date, l'assureur dispose d'un délai de 60 jours pour notifier au maître d'ouvrage sa décision d'inscrire les dommages dans le cadre de la garantie décennale et du contrat d'assurance dommage ouvrage.

Les collectivités locales, personnes morales de droit public faisant réaliser des travaux de bâtiment pour un usage autre que l'habitation (article. L.242-1 C.ass.) ne sont pas obligés de souscrire une assurance dommage-ouvrage. Dans le cas où elles font procéder à des travaux de constructions à usage d'habitation, les collectivités locales et leurs établissements publics sont tenus de souscrire, avant l'ouverture du chantier, cette assurance est obligatoire.

Cependant, lorsqu'un sinistre a lieu, la recherche des causes de cet événement peut être longue et difficile. D'où l'intérêt de souscrire à cette assurance qui accorde une indemnité qui permet de payer, sans franchise et sans attendre de découvrir les responsables, les travaux de réparation. Elle se superpose à l'assurance du constructeur, qui a, de son côté, obligation de garantir sa responsabilité.

ANNEXE N°1

CONSULTATION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

PUBLICITÉ

Seuils	< à 15.000 € HT	De 15.000 € HT à 90.000 € HT	De 90.000 € HT à 200.000 € HT	> à 200.000 € HT
PUBLICITÉ	Aucune obligation de publicité	« Publicité adaptée » Affichage en mairie <i>OU/ET</i> - Presse <i>OU/ET</i> - Site internet	« Publicité formalisée » - BOAMP <i>OU</i> - JAL - Plateforme dématérialisée	« Publicité formalisée » - BOAMP <i>ET</i> - JOUE - Plateforme dématérialisée

PROCÉDURE

Seuils	< à 15.000 € HT	De 15.000 € HT à 200.000 € HT	> à 200.000 € HT
PROCÉDURE	Aucune obligation de mise en concurrence	« Procédure adaptée » ■ Le maître d'ouvrage choisit sa procédure : ▪ procédure simplifiée : « compétences, références, moyens » ▪ procédure plus lourde : « intention architecturale » ■ Le maître d'ouvrage fait référence à une procédure formalisée : concours, procédure négociée spécifique, appel d'offres	« Procédure formalisée » ■ Concours (Procédure de droit commun) ■ Procédure négociée spécifique ■ Appel d'offres

ANNEXE N°2

MISSION DE BASE « BÂTIMENT »

ESQUISSE (uniquement en construction neuve)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Organisation d'ensemble des opérations. ▪ Faisabilité des opérations par rapport aux contraintes et à l'enveloppe financière.
AVANT-PROJET (Avant-Projet Sommaire et Avant-Projet Définitif)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aspect extérieur, dimensions des locaux, dispositions constructives retenues. ▪ Estimation du coût des travaux. ▪ Calendrier prévisionnel de réalisation. <p>Ces études comprennent également l'établissement des dossiers à déposer en vue de l'obtention des autorisations administratives (notamment permis de construire).</p>
PROJET	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Définition complète de l'ouvrage et de ses caractéristiques techniques. ▪ Estimation établie par corps d'état et sur la base d'un avant-métré.
ASSISTANCE AUX CONTRATS DE TRAVAUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etablir le dossier de consultation des entreprises. ▪ Examiner les candidatures obtenues. ▪ Analyser les offres des entreprises. ▪ Préparer les mises au point permettant la passation du ou des contrats de travaux.
ÉTUDES D'EXÉCUTION	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schémas fonctionnels, notes techniques, plans d'exécution, devis détaillés par lots. ▪ Calendrier prévisionnel des travaux par lots. ▪ Mise en cohérence technique des documents fournis par les entreprises.
OU VISA	<p>Si les études d'exécution sont partiellement réalisées par les entreprises, le maître d'œuvre doit s'assurer que les documents établis respectent le projet. Dans ce cas, il leur délivre son VISA.</p>
DIRECTION DE L'EXÉCUTION DES TRAVAUX	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vérifier la conformité des documents d'exécution ainsi que des ouvrages en cours ; ▪ Organiser et diriger les réunions de chantier. ▪ Vérifier les demandes d'acompte présentées par les entreprises. ▪ Assister le maître d'ouvrage en cas de différend.
ASSISTANCE AUX OPÉRATIONS DE RÉCEPTION	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Organiser les opérations préalables à la réception de travaux. ▪ Assurer le suivi des réserves formulées lors de la réception des travaux jusqu'à leur levée. ▪ Procéder à l'examen des désordres désignés par le maître d'ouvrage. ▪ constituer le dossier des ouvrages exécutés nécessaire à leur exploitation.

ANNEXE N°3

RÉPARTITION INDICATIVE DE LA RÉMUNÉRATION MISSION DE BASE « BÂTIMENT »

ÉLÉMENTS DE MISSION	POURCENTAGE DE RÉMUNÉRATION
ESQUISSE (uniquement en construction neuve)	entre 4 % et 6 %
AVANT-PROJET : APS APD	entre 26 % et 28 % entre 9 % et 10 % entre 17 % et 18 %
PROJET	entre 19 % et 21 %
ASSISTANCE AUX CONTRATS DE TRAVAUX	entre 7 % et 8 %
PHASE ÉTUDE	entre 56 % et 63 %
VISA	entre 8 % et 9 %
DIRECTION DE L'EXÉCUTION DES TRAVAUX	entre 24 % et 28 %
ASSISTANCE AUX OPÉRATIONS DE RÉCEPTION	entre 5 % et 7 %
PHASE TRAVAUX	entre 37 % et 44 %