

**A.D.A.C**

Agence Départementale d'Aide  
aux Collectivités Locales

34 Place de la Préfecture  
37927 TOURS Cedex 9  
Tel 02 47 31 49 53 - www.adac37.fr

## LES MARCHÉS DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

### RÉGLEMENTATION APPLICABLE A LA MAÎTRISE D'ŒUVRE

- 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 les maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé ;
- Ordonnance relative aux marchés publics du 23 juillet 2015 et l'article 90 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics :  
« 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 ».

### RECOURS AU MARCHÉ DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

Le recours à un architecte est obligatoire pour établir le projet architectural qui fait l'objet d'une demande de permis de construire (voir en ce sens l'article L.431-1 du Code de l'urbanisme).

Cette obligation ne concerne que les demandes de permis de construire et non pas les déclarations préalables relatives à des constructions.

Cette obligation concerne toutes les constructions, même celles contenues dans une demande de permis d'aménager.

### ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DU MARCHÉ DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

- le programme de l'opération et son chiffrage : définition du besoin par le maître d'ouvrage ;
- l'acte d'engagement : proposition financière du candidat ;
- 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.*

## CONSULTATION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

### **Marchés de maîtrise d'œuvre inférieurs à 25.000 euros H.T. :**

#### **« Aucune obligation de publicité et de mise en concurrence »**

L'acheteur veille à choisir une offre pertinente, à faire une bonne utilisation des deniers publics et à ne pas contracter systématiquement avec un même opérateur économique lorsqu'il existe une pluralité d'offres susceptibles de répondre au besoin.

## **PUBLICITE (VOIR ANNEXE N°1)**

### **LA PUBLICITE ADAPTEE :**

#### ➤ **MARCHES DE MAITRISE D'ŒUVRE ENTRE 25.000 €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 L'ORDONNANCE ET LE DECRET :**

#### ➤ **MARCHES DE MAITRISE D'ŒUVRE ENTRE 90.000 €HT ET 209.000 €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 209.000 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 209.000 €HT**

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

#### ***DEFINITION***

Le concours est un mode de sélection par lequel l'acheteur 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 ou du traitement de données (article 8 de l'ordonnance du 23 juillet 2015).

## **PROCEDURE DE SELECTION**

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.

Une prime est allouée aux participants qui ont remis des prestations conformes au règlement du concours. Le montant de cette prime est égal au prix estimé des études à effectuer par les candidats affecté d'un abattement au plus égal à 20% (article 90 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016).

## **EXCEPTIONS**

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 ou à **la réalisation d'un projet urbain ou paysager** (nouveau du décret n°2016-360 du 25 mars 2016);
- 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 procédures suivantes :***

### ● **L'APPEL D'OFFRES (ART. 25 I & 66 DU DECRET)**

#### **DEFINITION**

L'acheteur choisit l'offre économiquement la plus avantageuse, sans négociation, sur la base de critères objectifs préalablement portés à la connaissance des candidats. Il peut être ouvert ou restreint.

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 et pour lesquels les offres peuvent être objectivement comparées comme l'ordonnancement, le pilotage et la coordination de chantier (OPC).*

● **LA PROCEDURE CONCURRENTIELLE AVEC NEGOCIATION** (si les conditions de l'article 25 II du décret sont remplies) - lorsque le marché est considéré comme complexe.

#### **DEFINITION (ART. 71 A 73 DU DECRET)**

Procédure par laquelle un pouvoir adjudicateur négocie les conditions du marché public avec un ou plusieurs opérateurs économiques autorisés à participer aux négociations.

## **PROCEDURE DE SELECTION**

La procédure se déroule en deux phases :

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

● **LE DIALOGUE COMPETITIF** (si les conditions de l'article 25 II du décret sont remplies) - lorsque le marché est considéré comme complexe.

## **DEFINITION**

Procédure dans laquelle l'acheteur dialogue avec les candidats admis à participer à la procédure en vue de définir ou développer une ou plusieurs solutions de nature à répondre à ses besoins et sur la base de laquelle ou desquelles les participants au dialogue sont invités à remettre une offre.

- Versement obligatoire d'une prime, dont le montant est encadré, à chaque participant ;
- Possibilité de mettre en place un jury, dont le rôle est identique à celui d'un jury de concours.

## **LA PROCEDURE ADAPTEE**

### ➤ **MARCHES DE MAITRISE D'ŒUVRE INFÉRIEURS A 209.000 €HT**

#### **PRINCIPE**

Le maître d'ouvrage détermine « librement » les modalités de mise en concurrence dans le respect des grands principes de la commande publique (article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance du 23 juillet 2016) 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 de candidature, de quelle manière sa candidature/son offre va être sélectionnée ou éliminée.*

## **2 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, APPEL D'OFFRES, DIALOGUE COMPETITIF, PROCEDURE CONCURRENTIELLE AVEC NEGOCIATION).**

#### ***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.

## MISSIONS DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

### **MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE « 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'ŒUVRE « 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.

## RÉMUNÉRATION DU MAÎTRE 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.

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 APS ou APD.

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.

### CALCUL DES HONORAIRES

Les honoraires peuvent être calculés suivant trois modes principaux :

#### ▪ Rémunération au forfait

Cette formule ne peut s'appliquer que lorsque la mission et le projet de construction sont parfaitement connus à l'avance ; le montant du forfait est alors défini avant que la mission ne débute.

#### ▪ Rémunération au pourcentage du coût des travaux

Elle s'applique de préférence lorsque la mission est bien définie à l'avance, mais que le projet de construction ne l'est pas. C'est la solution la plus souvent retenue pour une mission complète.

#### ▪ Rémunération à la vacation horaire

Elle s'applique à des missions courtes et bien définies.

## EXERCICE DE LA MISSION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

L'architecte est tenu à un devoir général de conseil (Code des devoirs professionnels, art.36) tout au long des missions qui lui sont confiées :

*Au stade de la conception* : il doit avertir de la faisabilité de l'opération, mettre en garde contre l'état du sol ou du sous-sol, prévenir des imperfections d'un ouvrage réalisé à moindre frais ou de l'éventuel dépassement du budget prévu, des risques de la construction envisagée sur les immeubles voisins...

*Au stade de la réalisation* : il doit conseiller sur le choix des entreprises, sur la qualité et les caractéristiques des matériaux utilisés...

*Au stade de la réception* : il doit alerter sur les vices et malfaçons apparents.

## NOTIFICATION DU MARCHÉ DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

Le marché doit être notifié avant tout commencement d'exécution.

La personne publique adresse le marché signé au titulaire retenu par tout moyen permettant de donner date certaine : soit une remise contre récépissé, soit un envoi par lettre recommandée avec A.R. La date de notification du marché est la date du récépissé ou celle de réception de l'avis d'accusé de réception.