

Chapitre 1

Les acteurs et les étapes d'élaboration d'un projet de construction

1.1 Les missions des intervenants dans un projet

Plusieurs intervenants sont amenés à intervenir dans l'acte de bâtir. Il s'agit :

- du maître d'ouvrage ;
- du maître d'œuvre ;
- du pilote OPC (ordonnancement, pilotage et coordination) ;
- de l'économiste ;
- du coordonnateur SPS (sécurité, pilotage et coordination) ;
- des bureaux d'études techniques (BET) ;
- des bureaux de contrôle ;
- des entreprises.

1.1.1 Le maître d'ouvrage

1.1.1.1 Définition

C'est l'acteur principal de l'opération de construction. C'est la personne pour le compte de qui l'ouvrage (c'est-à-dire les travaux) est réalisé. Il existe différents types de maîtres d'ouvrage.

Sont maîtres d'ouvrage les acheteurs suivants :

01	L'État et ses établissements publics.
02	Les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les offices publics de l'habitat mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation pour les logements à usage locatif aidés par l'État et réalisés par ces organismes et leurs groupements.
03	Les organismes privés mentionnés à l'article L. 124-4 du code de la sécurité sociale, ainsi que leurs unions ou fédérations.
04	Les organismes privés d'habitations à loyer modéré, mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les sociétés d'économie mixte, pour les logements à usage locatif aidés par l'État et réalisés par ces organismes et sociétés.

1.1.1.2 Les missions du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage d'un projet de construction, aussi appelé le client est la personne morale pour laquelle est construit un ouvrage.

Les attributions du maître d'ouvrage qui, pour chaque opération envisagée, s'assure préalablement de sa faisabilité et de son opportunité, sont les suivantes :

01	La détermination de sa localisation.
02	L'élaboration du programme.
03	La fixation de l'enveloppe financière prévisionnelle.
04	Le financement de l'opération.
05	Le choix du processus selon lequel l'ouvrage sera réalisé.
06	La conclusion des marchés publics ayant pour objet les études et l'exécution des travaux de l'opération.

Durant son projet, le maître d'ouvrage passe par plusieurs stades :

Phase	Définition / signification
Phase amont	Le maître d'ouvrage est un donneur d'ordre. Il mène une réflexion pour traduire sa politique et évalue ses besoins. Il vérifie aussi la faisabilité de son projet.
Phase prévisionnelle	Il est un maître d'ouvrage qui : <ul style="list-style-type: none"> - définit son projet ; - arrête son programme ; - arrête son enveloppe financière ; - définit le processus de réalisation. Il conduit ensuite le projet en choisissant ses partenaires, en gérant les contrats, en approuvant les avants projets, en suivant la réalisation du projet, en assurant la concertation, etc.
Phase d'exploitation	Il est un gestionnaire. Il se penche sur le mode de gestion de l'ouvrage, organise le cas échéant la consultation pour trouver un gestionnaire, regarde le fonctionnement sur la durée de vie de l'équipement.

1.1.1.3 Programme et enveloppe financière de l'opération

Le programme élaboré par le maître d'ouvrage comporte les éléments suivants relatifs à la réalisation et à l'utilisation de l'ouvrage :

01	Les objectifs que l'opération doit permettre d'atteindre.
02	Les besoins que l'opération doit satisfaire.
03	Les contraintes et exigences de qualité sociale, urbanistique, architecturale, fonctionnelle, technique et économique, d'insertion dans le paysage et de protection de l'environnement.

Le maître d'ouvrage élabore le programme et fixe l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération avant tout commencement des études d'avant-projet par le maître d'œuvre. Il peut préciser le programme et l'enveloppe financière avant tout commencement des études de projet par le maître d'œuvre.

L'élaboration du programme et la fixation de l'enveloppe financière prévisionnelle peuvent se poursuivre pendant les études d'avant-projet pour :

01	Les opérations de réhabilitation.
02	Les opérations de construction neuve portant sur des ouvrages complexes, sous réserve que le maître d'ouvrage l'ait précisé dans les documents de la consultation du marché public de maîtrise d'œuvre.

1.1.1.4 Organisation de la maîtrise d'ouvrage

Le maître d'ouvrage peut recourir à des tiers selon les modalités suivantes :

01	L'assistance à maîtrise d'ouvrage.
02	La conduite d'opération.
03	Le mandat de maîtrise d'ouvrage.
04	Le transfert de maîtrise d'ouvrage.

1.1.1.5 L'assistance à la maîtrise d'ouvrage

Compte tenu de la complexité des missions que doit assurer le maître d'ouvrage et du fait que la plupart des collectivités publiques ne sont pas dotées de services leur permettant de pratiquer par elle mêmes la maîtrise d'ouvrage, elles ont souvent recours à une AMO (assistance à la maîtrise d'ouvrage).

Définition de l'assistance à la maîtrise d'ouvrage

L'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) est un professionnel de l'acte de construire. Il a pour mission d'aider le maître d'ouvrage à définir, piloter et exploiter le projet. Il a un rôle de conseil et, ou d'assistance, et de proposition, le décideur restant le maître d'ouvrage. Il facilite la coordination de projet et permet au maître d'ouvrage de remplir pleinement ses obligations au titre de la gestion du projet en réalisant une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Dans les opérations de construction, il peut être amené à réaliser l'interface entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre.

L'AMO va donc se mettre au service du maître d'ouvrage afin de l'aider à remplir ses obligations légales et réglementaires. Cette aide va prendre la forme d'une assistance dans :

- la mise en place des procédures ;
- la réalisation et le pilotage des études ;
- l'appui à la conduite du projet.

L'assistant à la maîtrise d'ouvrage (AMO) apporte une aide au maître d'ouvrage en laissant ce dernier responsable de l'ensemble de ses actes. Les missions d'assistance peuvent intervenir à tous les stades d'un projet et dans tous les domaines d'activités de l'ingénierie.

Mission de base type d'une AMO

La mission de base type d'une AMO couvre les différentes phases suivantes :

- la phase de définition du programme ;
- la phase de consultation des maîtres d'œuvres ;
- la phase de suivi des études et des travaux.

La phase de définition du programme :

- reconnaissance de terrains et analyse du site ;
- analyse des contraintes réglementaires ;
- analyse du contexte pour appréhender les attentes du maître d'ouvrage ;
- analyse des besoins et aide à leurs définitions ;
- formalisation des objectifs du maître d'ouvrage ;
- recueil des données disponibles et réalisation d'un diagnostic simple ;
- réalisation de pré-études (esquisses) pour orienter les choix techniques ;
- réalisation de pré-études pour orienter les choix financiers ;
- assistance du maître d'ouvrage dans la définition du programme ;
- rédaction du programme décrivant :
 - l'opération ;
 - les objectifs ;
 - les attentes ;
 - les contraintes ;
 - l'enveloppe financière ;
 - la planification ;
 - les procédures.

La phase de consultation des maîtres d'œuvres :

- rédaction du dossier de consultation des maîtres d'œuvres ;
- assistance durant la consultation ;
- assistance lors de l'ouverture des plis ;
- assistance dans l'analyse des offres ;
- rédaction du rapport d'analyse des offres ;
- assistance au montage administratif du marché de maîtrise d'œuvre.

La phase de suivi des études :

- organisation des réunions d'avancement avec le maître d'œuvre ;
- rédaction des comptes-rendus ;
- assistance aux choix techniques à opérer durant les études ;
- assistance aux choix techniques des dispositions du contrat de maîtrise d'œuvre ;
- assistance à la gestion administrative du marché de maîtrise d'œuvre ;
- vérification des documents à produire par le maître d'œuvre en application du contrat ;
- vérification des projets de décomptes présentés par maître d'œuvre ;
- assistance dans le choix des prestataires externes nécessaires afin que le maître d'œuvre puisse mener à bien les études ;
- coordination avec les intervenants externes ;
- assistance pour le montage des dossiers de subventions ;
- assistance durant la phase de consultation des entreprises.

La phase de suivi des travaux :

- vérification des dispositions prises par le maître d'œuvre qui a la charge de la direction des travaux ;
- participation aux réunions de chantier ;
- assistance pour choisir les prestataires externes aux entreprises (contrôle technique, mission SPS, etc.) ;
- assistance au maître d'ouvrage dans l'étape de réception des travaux ;
- assistance à l'examen des désordres signalés par le maître d'ouvrage durant l'année de parfait achèvement.

Les tarifs d'une mission de base d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Ci-dessous un exemple de tarif pratiqué pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage. La mission de base est rémunérée en pourcentage du coût prévisionnel de l'opération découpé en tranche.

Coût prévisionnel par tranche	% par tranche
Jusqu'à 30 000 € HT	4
De 30 001 € HT à 200 000 € HT	2
De 200 001 € HT à 400 000 € HT	1
Au delà de 400 000 € HT	0,7

Exemple de calcul :

Soit une opération de construction évaluée à 1 750 000 € HT. Le coût de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage s'élève à 16 050,00 € HT.

$$30\,000,00 \times 0,04 \text{ (4 \%)} = 1\,200,00 \text{ €}$$

$$170\,000,00 \times 0,02 \text{ (2 \%)} = 3\,400,00 \text{ €}$$

$$200\,000,00 \times 0,01 \text{ (1 \%)} = 2\,000,00 \text{ €}$$

$$1\,350\,000,00 \times 0,007 \text{ (0,7 \%)} = 9\,450,00 \text{ €}$$

Soit un pourcentage de 0,92 % (16 050,00 / 1 750 000,00) par rapport au montant prévisionnel de l'opération.

Paiement d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Le paiement d'une mission d'AMO intervient à l'achèvement de chaque phase d'opération.

Exemple : ci-dessous un tableau avec la répartition en % du paiement de chaque phase.

Phase d'opération	% par phase
Phase programme	35
Phase de consultation des maîtres d'œuvres	25
Phase de suivi des études	20
Phase de suivi des travaux	20
Total	100

Exemple de calcul : avec les chiffres ci-avant, calculez le coût de chaque phase.

Phase d'opération	Détail des calculs	Montant de la phase
Phase programme	16 050,00 x 0,35	5 617,50
Phase de consultation des maîtres d'œuvres	16 050,00 x 0,25	4 012,50
Phase de suivi des études	16 050,00 x 0,20	3 210,00
Phase de suivi des travaux	16 050,00 x 0,20	3 210,00
Total de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage		16 050,00

1.1.1.6 Conduite d'opération

Le maître d'ouvrage peut passer avec un conducteur d'opération un marché public ayant pour objet une assistance générale à caractère administratif, financier et technique. Ce marché public est conclu par écrit quel qu'en soit le montant.

1.1.1.7 Mandat de maîtrise d'ouvrage

Dans la limite du programme et de l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération qu'il a arrêtée, le maître d'ouvrage peut confier par contrat de mandat de maîtrise d'ouvrage à un mandataire l'exercice, en son nom et pour son compte, les attributions mentionnées ci-après.

01	La définition des conditions administratives et techniques selon lesquelles l'ouvrage sera étudié et exécuté.
02	La préparation, la passation, la signature, après approbation du choix de l'attributaire, du marché public de maîtrise d'œuvre ainsi que le suivi de son exécution.
03	L'approbation des études d'avant-projet et des études de projet du maître d'œuvre.
04	La préparation, la passation, la signature, après approbation du choix des attributaires, des marchés publics de travaux, ainsi que le suivi de leur exécution.
05	Le versement de la rémunération du maître d'œuvre et le paiement des marchés publics de travaux.
06	La réception de l'ouvrage.

Contenu du contrat de mandat de maîtrise d'ouvrage

Le contrat de mandat de maîtrise d'ouvrage est conclu par écrit, quel qu'en soit le montant, et prévoit, à peine de nullité :

01	L'ouvrage qui fait l'objet du contrat, les attributions confiées au mandataire, les conditions dans lesquelles le maître d'ouvrage constate l'achèvement de la mission du mandataire, le cas échéant les modalités de la rémunération de ce dernier, les pénalités qui lui sont applicables en cas de méconnaissance de ses obligations et les conditions dans lesquelles le contrat peut être résilié.
----	---

02	Le mode de financement de l'ouvrage ainsi que les conditions dans lesquelles le maître d'ouvrage fera l'avance de fonds nécessaires à l'exécution du contrat ou remboursera les dépenses exposées pour son compte et préalablement définies.
03	Les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercées par le maître d'ouvrage aux différentes phases de l'opération.
04	Les conditions dans lesquelles l'approbation des études d'avant-projet et la réception de l'ouvrage sont subordonnées à l'accord préalable du maître d'ouvrage.
05	Les conditions dans lesquelles le mandataire peut agir en justice pour le compte du maître d'ouvrage.

Obligations et responsabilités du mandataire

Le mandataire est soumis à l'obligation d'exécution personnelle du contrat de mandat de maîtrise d'ouvrage. Il est soumis aux dispositions des attributions qui lui sont confiées par le maître d'ouvrage.

Le mandataire représente le maître d'ouvrage à l'égard des tiers dans l'exercice des attributions qui lui ont été confiées. Cette représentation s'exerce jusqu'à ce que le maître d'ouvrage ait constaté l'achèvement de la mission du mandataire dans les conditions définies par le contrat.

1.1.1.8 Transfert de maîtrise d'ouvrage

Lorsque la réalisation ou la réhabilitation d'un ouvrage ou d'un ensemble d'ouvrages relèvent simultanément de la compétence de plusieurs maîtres d'ouvrage, ces derniers peuvent désigner, par convention, celui d'entre eux qui assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Cette convention précise les conditions d'organisation de la maîtrise d'ouvrage exercée et en fixe le terme.

Lorsque l'État confie à l'un de ses établissements publics la réalisation d'opérations ou de programmes d'investissement, il peut décider que cet établissement exercera la totalité des attributions de la maîtrise d'ouvrage.

1.1.2 Le maître d'œuvre

1.1.2.1 Définition

Le maître d'œuvre est la personne physique ou morale chargée, pour le compte du maître d'ouvrage, de la conception et de la réalisation de l'ouvrage en respectant les objectifs et les contraintes acceptés par ce dernier.

Le maître d'œuvre est chargé de réaliser un programme dans le respect d'une enveloppe financière.

Une personne physique désigne un individu, alors que la personne morale est un groupement d'individus réunis dans un intérêt commun. On distingue les personnes morales de droit public (l'État, les régions, les communes, etc.) et les personnes morales de droit privé (société, associations, syndicat, etc.)

1.1.2.2 Constitution de la maîtrise d'œuvre

Contractant unique

La maîtrise d'œuvre est un contractant unique en tant que personne physique ou morale.

Groupement de maîtrise d'œuvre

L'organisation de la maîtrise d'œuvre en groupement s'est durablement installée dans la pratique des marchés publics.

Les avantages du groupement, notamment par le partage des compétences et des savoir faire de chaque spécialiste qui compose l'équipe de maîtrise d'œuvre, ne sont plus à justifier.

Le groupement peut être solidaire ou conjoint.

Conjoint : lorsque chacun des prestataires, membre du groupement, n'est engagé que pour la partie du marché qu'il exécute.

Solidaire : lorsque chacun des prestataires est engagé par la totalité du marché et doit pallier à une éventuelle défaillance de ses partenaires.

Dans un groupement de maîtrise d'œuvre, il est souvent désigné un mandataire.

Le rôle du mandataire est de représenter l'ensemble des membres vis à vis du maître d'ouvrage et de coordonner les prestations des membres du groupement. Une convention de cotraitance doit être établie.

Cette convention de cotraitance est établie en autant d'exemplaires que de parties.

1.1.2.3 La mission de maîtrise d'œuvre

La mission de maîtrise d'œuvre est une mission globale qui doit permettre d'apporter une réponse architecturale, technique et économique au programme défini par le maître d'ouvrage pour la réalisation d'une opération.

La mission de maîtrise d'œuvre comprend tout ou partie des éléments de conception, d'assistance, de direction et de contrôle définis par voie réglementaire.

Ces éléments de mission peuvent varier en fonction :

01	Du maître d'ouvrage.
02	De la nature de l'opération.
03	De l'ouvrage concerné.
04	De l'intervention, à partir de l'établissement des études d'avant-projet, d'un opérateur économique chargé des travaux ou d'un fournisseur de produits industriels, lorsque les méthodes ou techniques de réalisation ou les produits industriels à mettre en œuvre impliquent l'intervention de ces opérateurs.