

Comment bien choisir
sa maîtrise d'œuvre ?

Mardi 7 octobre 2014
Maison des professions libérales
Montpellier



actes de la journée du mardi 7 octobre 2014

au CRDP à Montpellier

rencontres entre la maîtrise d'ouvrage
publique et la maîtrise d'œuvre
du languedoc roussillon

Parrainé par:



Association des Maires et Adjoint
des Pyrénées-Orientales



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION LANGUEDOC-ROUSSILLON

Mardi 7 octobre 2014, la maîtrise d'œuvre du Languedoc Roussillon, représentée par l'USALR, la fédération CINOV, l'UNTEC, l'ULR, la FFP et e dans l'AU, a organisé son premier colloque au CRDP à Montpellier autour de la thématique «Comment bien choisir sa maîtrise d'œuvre ?»

Quatre tables rondes se sont succédées au cours de la journée, animées par le journaliste Yann Fernandez. Elles ont réuni des acteurs de la maîtrise d'ouvrage publique et de la maîtrise d'œuvre, invités à réfléchir sur la définition des besoins, le choix de la bonne procédure pour le bon projet et les critères pertinents pour choisir la meilleure offre en terme de qualité et de prix.

Près de 190 personnes ont assisté à ces rencontres.

L'adjoint au Secrétaire Général pour les Affaires Régionales, **Cédric INDJIDJIAN**, a tout d'abord évoqué l'implication de l'État dans le choix de la maîtrise d'œuvre. «Le contexte économique tendu, et la réduction des dépenses publiques exacerbent la concurrence» a-t-il déclaré. **Néanmoins on a un besoin important de qualité, d'exigence dans le choix du maître d'œuvre pour élaborer un projet conforme.**

La vigilance dans ce choix est gage d'une maîtrise des coûts et du temps imparti aux travaux. L'aspect prix est donc primordial, mais pas seulement. Cédric INDJIDJIAN a ensuite souligné l'intérêt de ce colloque qui, outre un apport théorique, permet des échanges entre participants qui ont des problématiques similaires.

Stéphanie JEANNIN, première adjointe au Maire, déléguée à l'urbanisme et à l'aménagement durable est ensuite intervenue. Selon elle, les ingénieurs, architectes, urbanistes, paysagistes et cabinets d'études construisent notre cadre de vie. Ces métiers sont sensibles et rencontrent aujourd'hui de plus en plus de contraintes techniques et financières. Celles-ci ont tendance à uniformiser les conseils et les procédures et ce n'est pas l'essence de ces métiers.

Il existe aussi des problématiques liées aux offres anormalement basses. Il faut donc, selon la première adjointe, que «ces métiers soient vocationnels sinon ils ne seraient pas supportables».

Elle a indiqué qu'une conférence de presse aurait lieu fin novembre avec le Maire de Montpellier et Président de l'Agglo pour donner les grands axes de la politique de l'urbanisme à la ville et de l'Agglo de Montpellier.

Les axes que les élus ont à cœur de mettre en œuvre sont les suivants :

Réparer la ville, retrouver une culture de l'espace public à Montpellier. En effet, le Maire et son adjointe partagent le constat d'une ville à deux vitesses avec d'un côté des quartiers flambants neufs et de l'autre, une ville laissée à l'abandon. La dotation de l'État ayant baissé, les élus devront faire mieux avec moins. Ils veulent accorder une place importante au renouvellement urbain et engager une révision générale du PLU de Montpellier. L'un des objectifs est de maintenir la production de logements et de baisser le coût de sortie des logements. Ce qui ne signifie pas pour autant baisser la qualité.

Stéphanie JEANNIN a également annoncé l'arrêt des «folies



montpellieraines» (avec des logements à plus de 5000 €/m²), l'abandon de l'encadrement des prix des loyers, le passage de Montpellier de zone B1 en zone A. Autre volonté exprimée par la première adjointe : revoir les seuils de mixité sociale dans les productions de logements dans le diffus.

La nouvelle équipe veut également replacer Montpellier dans son territoire naturel. Partant du principe que

toutes les métropoles auront le même niveau d'équipement, elles devront se différencier en mettant en avant d'autres atouts. Ainsi «Montpellier n'est rien sans la garrigue, le Pic Saint Loup et ses vignes, les étangs, la mer». Aujourd'hui, Stéphanie Jeannin juge inacceptable le fait que le tram s'arrête à 1 km de la mer parce que deux communes s'opposent.

Pour peser dans la future réforme territoriale et la fusion annoncée avec Midi Pyrénées, il faut faire de la Métropole un atout, partager avec les autres communes une vision globale.

Enfin, la première adjointe au Maire a brièvement évoqué la construction du Pôle Métropolitain. Une discussion est engagée avec l'ensemble des Communautés d'Agglo, d'Alès à Narbonne, pour constituer un syndicat qui débattre sur des sujets comme la culture, le tourisme, les déplacements...

> **Connaître les acteurs de la prestation intellectuelle du cadre bâti et de l'aménagement du territoire.**

Les six organisateurs de cette Rencontre présentent leur association, leur syndicat, leur fédération ou leur organisation.

Alain LE DOSSEUR, Président du CINOV Languedoc Roussillon a remercié l'ensemble de ses collègues pour l'organisation et s'est excusé des



petits «accrochages» liés au changement de salle. Mais ce premier colloque a été victime de son succès et il a fallu trouver une salle plus grande pour accueillir l'ensemble des participants.

Le CINOV est une Fédération des syndicats des métiers de la prestation intellectuelle réunissant le conseil, l'ingénierie et le numérique, 14 syndicats y sont représentés. Le rôle du CINOV est de promouvoir, défendre et valoriser les intérêts des métiers mais aussi d'échanger, lier et mettre en réseau.

Pascal MERCIER, Présidente de la Fédération Française du Paysage du Languedoc Roussillon, a expliqué le rôle de la FFP. Cette association régie par la loi de 1901, a été créée en 1982 et regroupe aujourd'hui plus de 600 membres. Son objectif est de défendre et promouvoir le domaine du paysage et la profession de «paysagiste-concepteur» auparavant connue sous le titre d'architecte-paysagiste. La loi en France a interdit l'utilisation du terme «architecte» même dans un mot composé c'est pourquoi la FFP a adopté le terme officiel de «paysagiste-concepteur». Ce métier consiste à réaliser la conception et la maîtrise d'œuvre des espaces et à faire des études d'aménagement depuis l'échelle du jardin jusqu'à celle du territoire. Le savoir-faire du paysagiste n'est pas seulement technique, il est aussi culturel et social et met en œuvre la créativité. Il intègre la connaissance du végétal, de l'eau, du sol et de la complexité du milieu.

Jean-Pascal SCHAEFFER, Président dans l'AU (Environnement dans l'Architecture et l'Urbanisme) est venu présenter son association qui a pour vocation de contribuer à une mutualisation des savoirs en matière de développement durable dans le secteur du bâtiment et de l'aménagement du territoire.

L'objectif de l'association est de faire avancer la qualité dans la construction, en particulier de scruter ce qui se passe d'intéressant dans les autres pays. En Suisse, par exemple, lorsqu'il y a 5 offres, on élimine la moins chère et la plus chère.

En France, la question du moins-disant fait beaucoup de mal. **E** dans l'AU aide la maîtrise d'ouvrage à ne pas prendre le moins-disant mais à choisir le juste prix et la meilleure prestation. De même qu'elle incite les entreprises à tenir compte de l'environnement local (et du climat) dans la construction des bâtiments.

Nicolas LEBUNETEL, Président de l'ULR représente les Urbanistes du Languedoc Roussillon. Il remercie les organisateurs du colloque, car c'est la première fois en 25 ans, qu'il voit autant de professions réunies autour de la problématique du choix de la maîtrise d'œuvre.



L'urbanisme est un travail conjoint entre prestataires et commanditaires. L'urbaniste est un chef d'orchestre entre le juriste, le paysagiste et le bureau d'études, qui permet de construire des perspectives de vie, d'aménagement sur le long terme. Il est là pour créer le bien-vivre ensemble.

Pour Nicolas LEBUNETEL, «il faudrait essayer d'aller au-delà de la durée du mandat politique car pour faire de la qualité, il faut du temps.» Quant à la question sur «Comment choisir sa maîtrise d'œuvre?», il faudrait une parfaite transparence sur comment on veut travailler ensemble, vers quoi on veut tendre et comment on y va.

David SIST, Président de l'UNTEC LR, Union Nationale des Économistes de la Construction, présente ensuite son syndicat.

Ce syndicat a été créé en 1972. Il accompagne les économistes de la construction, dispense des formations, développe des logiciels métiers.

Les économistes ont pour rôle de prescrire, quantifier, estimer, vérifier de l'esquisse à l'analyse d'offres. Ils interviennent dans toutes les phases de la construction, du projet à la réalisation du bâtiment, en passant par la programmation et la conception. Son domaine d'intervention est l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Karine SÉVERAC, Présidente de l'USALR, Union Syndicale des Architectes en Languedoc Roussillon clôture le tour de table des organisateurs. L'USALR, affilié à l'UNSAFA, premier syndicat des architectes, est une jeune équipe qui a tout juste un an et qui s'est énormément investi dans l'organisation de cette journée. En effet, les architectes sont convaincus que le dialogue et la réflexion commune sur «Comment choisir sa maîtrise d'œuvre? » constitue le socle de la **qualité du cadre bâti et**



de l'aménagement du territoire en Languedoc Roussillon.

Sachant que le coût de la maîtrise d'œuvre n'impacte qu'à hauteur de 2% le coût global du cycle de vie d'un bâtiment, l'investissement dans une prestation intellectuelle est un gage d'économie globale du projet et la garantie la réalisation de qualité. Alors que son absence ou détérioration a des conséquences économiques et environnementales non mesurées.

L'achat d'une prestation intellectuelle ne peut se réduire à celle d'une fourniture. Ces pratiques induisent le déficit des compétences organisées, affaiblissent le tissu des petites et moyennes entreprises locales, précarisent les emplois des collaborateurs experts et des jeunes architectes diplômés et accroissent les risques de médiocrité architecturale et fonctionnelle.

La maîtrise d'œuvre est consciente des difficultés économiques des collectivités mais les élus portent la responsabilité de la qualité du cadre bâti.

C'est pour cela que nous devons porter une grande attention à l'architecture du quotidien. Notre environnement bâti ou paysager ne peut-être dépourvu de sens et de bienveillance envers les citoyens, les habitants de notre région, les touristes. L'architecture est l'art de bâtir nos villes. Elle a fait notre patrimoine et doit le faire pour demain.

Table ronde n°1

> **Cadrer les besoins : le programme de l'opération**

Représentée par **Véronique LE BOUTEILLER**, de la MIQCP,

La MIQCP - Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques a été créée en 1977. Elle est placée auprès du ministre chargé de l'architecture, sa vocation est de promouvoir la qualité architecturale dans le domaine des constructions publiques.

Sa mission «Ecouter, comprendre, rapprocher, guider dans l'amélioration des pratiques.»

Ses actions : Constituer des groupes de travail, produire des études et publications, fournir une assistance téléphonique, travailler avec un réseau des «architectes consultants», sensibiliser, former et échanger.

site web : www.micqp.gouv.fr

Bien définir ses besoins est une étape indispensable. Elle relève de l'entière responsabilité de la maîtrise d'ouvrage qui peut se faire assister de personnes compétentes. Elle nécessite de prendre le temps de maturation suffisant car elle engage des décisions sur le long terme. Cette phase permet de vérifier l'opportunité et la faisabilité de l'opération, de se poser les questions : Un projet pour qui, pourquoi ? A quelle échéance? Comment s'inscrit-il dans le projet urbain?

La programmation se déroule en deux phases :

- Pré-opérationnelle, elle se traduit par le pré-programme, document de synthèse qui étudie les conditions de faisabilité d'un projet et doit être validé.
- Opérationnelle : le Programme qui définit plus précisément les objectifs, les enjeux, les contraintes. Il permet la consultation de la maîtrise d'œuvre et deviendra contractuel entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre.

Les études, le pré-programme et le programme sont des missions nécessaires mais on peut aussi mettre en place des missions complémentaires : organisation de la concertation, suivi et évaluation de l'opération, programme de la signalétique, du mobilier.

Les procédures de choix des Assistants au maître d'ouvrage

Pour le marché de programmation et le marché de conduite d'opération, on a recours à la procédure adaptée lorsque le marché est inférieur à 134 000 € HT pour l'État ou inférieur à 207 000 € HT pour les collectivités territoriales. Au-dessus de ces seuils, on passe par un appel d'offres ou une procédure négociée.

La maîtrise d'ouvrage est responsable de la définition des objectifs du projet. Il est recommandé de désigner un chef de projet. La mission d'assistance programmatique à maîtrise d'ouvrage peut être réalisé sous la forme d'un ou plusieurs marchés d'études (article 29 du Code des Marchés Publics).

Pour **Louis CANIZARES**, Président de l'OPQU (Office Professionnel de Qualification des Urbanistes), la situation s'est gravement détériorée ces dernières années. Cette détérioration du contexte concurrentiel est liée à la détérioration économique. Le critère prix reste prépondérant, les offres techniques se retrouvent dans une fourchette étroite. La différence reste le prix (constat de dumping). Il est dès lors, devenu indispensable d'identifier les professions, de bien cadrer les besoins et les missions.

Prisilla **TETRAZ**, Présidente de la Fédération Française du Paysage en Rhône-Alpes, partage le constat de Louis **CANIZARES** sur la dégradation des conditions d'exercice. La FFP essaie de tenir un Observatoire des Marchés Publics. Celui a permis de constater que sur la commande de qualité, il y a vraiment une distorsion entre agglomérations et territoires ruraux (honoraires deux fois moins importants).

Parfois, les cahiers des charges sont légers mais, dans le cadre de la commande, on peut faire des phases préliminaires qui sont garanties d'une meilleure qualité de réponse et d'un dialogue de confiance avec les collectivités. Dès l'amont, il est nécessaire de préciser les compétences. Les paysagistes manquent encore de reconnaissance.

Renaud **BARRES**, Architecte DPLG et Directeur du CAUE (Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) Aude a rappelé les conditions essentielles à la qualité d'un projet : cadrer ses besoins, choisir le bon site et le bon professionnel. Car aujourd'hui, on constate une confusion des genres : un géomètre n'est pas un urbaniste, un urbaniste n'est pas un architecte et un architecte n'est pas un paysagiste. Comme le disait le Corbusier : «Un bon projet c'est un bon architecte et un bon client.»

Une nouvelle équipe d'élus n'est pas toujours au courant. Le rôle de l'architecte est donc de faire de la pédagogie, des formations et de faire voyager les élus pour leur montrer des projets de qualité.

Le **CAUE** est une structure de forme associative présente quasiment dans chaque département. Elle délivre des missions d'intérêt public : conseils, sensibilisation, formation aux professionnels, élus et particuliers. C'est aussi un centre de ressources. Pour **Renaud BARRES** :

« Il y a extrême urgence, il faut essayer de faire moins mais mieux. »

C'est pourquoi l'échelle intercommunale paraît très intéressante. On pourrait imaginer par exemple, faire une seule salle communale pour trois communes.

> Étude de cas

Ville de Grabels, un projet de recomposition urbaine et construction de la nouvelle mairie.

Suite aux fortes inondations dans sa commune, le Maire de Grabels, **René REVOL**, a été retenu auprès de ses administrés. C'est Joséphine **DEZEUZE**, programmistre qui a présenté ce projet.

Plusieurs problématiques se posaient à Grabels : la mairie devait se mettre aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, les espaces publics n'étaient plus à l'échelle pour accueillir des manifestations publiques, le CCAS et les associations étaient à l'étroit. Il faut rappeler que Grabels a connu un développement très rapide ces dernières années avec une population en forte croissance.

Diverses questions se sont alors posées à la commune : Où implanter la nouvelle mairie? Quel devenir pour l'ancienne cave coopérative? Comment requalifier l'espace devant la cave?

Pour répondre à cette problématique, la mairie a souhaité être accompagnée d'un équipe pluridisciplinaire composée d'urbanistes, paysagistes, programmistes et économistes.

Cela a permis d'aboutir à une organisation méthodologique et à un projet urbain cohérent comprenant : la requalification de l'espace public, la construction d'une Maison Commune incluant une nouvelle mairie, un centre socioculturel, des salles associatives, le CCAS et une épicerie solidaire, la création d'une esplanade, de maillages doux et de stationnements, le déplacement du boulo-drome. L'aménagement de la cave coopérative est prévue dans un second temps.

Un gros travail de concertation a été mené auprès des habitants, sur les

marchés, dans les écoles, auprès des associations car il n'est pas facile, dans une petite commune de modifier aussi fortement les usages (déplacement de la mairie, du centre-ville et du boulodrome) sans consulter les citoyens et faire œuvre de pédagogie.

Une double réflexion sur les besoins des usagers et sur l'usage de la ville a abouti à un projet qui a rassemblé une adhésion assez complète des habitants et des élus. Le coût des travaux est réaliste : 8 millions d'euros. Actuellement, ce projet en est à la phase d'aménagement urbain et paysager.

> Questions – Remarques

Quel est le nom des architectes sur le projet de Grabels ?

C'est l'Atelier d'Architecture CASTELNAU FERRI qui a été choisi comme maître d'œuvre, à l'issue du concours lancé par la ville.

Que peut-on faire pour interpeller les maîtres d'ouvrage ?

Il faut d'abord identifier les professionnels lors de la commande, dimensionner la mission au regard du temps de travail.

Table ronde n°2

> Choisir la bonne procédure pour le bon projet : les différentes procédures et types de marché

Le maître d'ouvrage définit «où il veut aller» et «pourquoi», le maître d'œuvre détermine «comment on y va».

Les textes qui régissent la commande publique sont les suivants :

- la Directive européenne 2004/18/CE du 31 mars 2004

Celle-ci est déclinée dans le Code des Marchés Publics et l'ordonnance de 2005.

Une nouvelle directive (2014/24/UE) doit être transposées dans le droit français d'ici deux ans. Le décret n°2014-1097 en préfigure certains éléments.

Le concours de maîtrise d'œuvre

Le concours est obligatoire, pour la construction de bâtiment neuf, à partir de 134 000 € HT pour l'État et à partir de 207 000 € HT pour les collectivités. Mais on a le droit aussi de recourir au concours en-dessous du seuil.

Les avantages du concours sont multiples :

- choix d'un projet par rapport à plusieurs propositions qui répondent au même programme
- stimulation de la créativité de plusieurs équipes
- possibilité de débat sur la qualité architecturale au sein du jury
- construction d'une culture commune (élus, habitants, utilisateurs)
- fait d'associer les parties prenantes

La procédure négociée spécifique

Elle n'est pas possible pour les opérations neuves. En revanche, c'est une procédure particulièrement intéressante pour la réhabilitation. Il n'y a pas de remise de prestation, elle sélectionne sur les compétences, références et moyens. On engage ensuite la négociation sur la façon dont on va travailler.

Le dialogue compétitif

C'est une procédure un peu lourde, à laquelle on peut recourir en cas de complexité du projet pour la réhabilitation et le projet urbain.

Le dialogue compétitif est une solution adaptée à la conclusion des marchés complexes pour lesquels le pouvoir adjudicateur ne peut définir seul et à l'avance les moyens techniques répondant à ses besoins ou encore pour lesquels il n'est pas en mesure d'établir le montage juridique ou financier. Il n'est pas un élément d'accélération des procédures mais d'amélioration de la définition des besoins.

L'appel d'offres est une procédure inadaptée pour choisir une équipe de maîtrise d'œuvre

Elle ne peut d'ailleurs être utilisée que si les conditions de recours à la procédure négociée ne sont pas réunies.

Le Marché à procédure adaptée (MAPA)

Au dessous des seuils fixés, l'acheteur est libre d'organiser sa procédure comme il l'entend, dans le respect des principes constitutionnels de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures.

Avec le MAPA, il est possible de s'inspirer des procédures formalisées et de les adapter à la complexité de l'opération.

Recommandations de la MIQCP

Il est conseillé de retenir une procédure restreinte en deux temps, qui laisse place à la négociation et qui permet la mise en concurrence sans remise de prestation. La MIQCP recommande également de s'entourer des conseils de professionnels.

Pour Valérie DECOT – Architecte DPLG, Présidente du SA 13 et de Qualibat 13, le choix de la maîtrise d'œuvre relève de la responsabilité de la maîtrise d'ouvrage. Il est fondamental pour la qualité du projet final. Face à la complexité juridique (textes, lois, décrets), les petites communes sont assez démunies. Elles cherchent donc à faire au plus simple et au plus vite.

« L'économie faite sur les études peut avoir un impact sur le coût global de l'opération. »

Il est donc nécessaire de définir les compétences : « savoir qui fait quoi ». Depuis 2001, les procédures qui posent problème sont celles qui mettent en avant le critère prix. Cette condition lamine la profession. La procédure qui a le plus de pertinence est le concours car il permet un vrai débat sur le projet.

Valérie DECOT plaide pour le MAPA Type. Elle ne veut pas de procédure ouverte qui oriente le maître d'ouvrage vers l'offre la moins chère et la plus rapide. Elle estime que pour avoir un bon projet, il faut beaucoup de temps.

« L'architecture low-cost n'est pas durable ».

Maître WOIMANT, avocat, explique la distinction entre personne privée (régie par l'ordonnance) et personne publique (régie par le Code des Marchés Publics). Les personnes privées n'ont pas l'obligation de recourir au concours pour la construction. Une nouvelle législation verra le jour dans deux ans. Une refonte complète de la commande publique est prévue, elle devrait aboutir à un texte unique donnant les mêmes obligations aux personnes publiques et privées.

Selon lui, un mauvais choix de procédure ferme l'accès à une partie de la maîtrise d'œuvre (architectes...) et à des offres intéressantes mais supérieures au seuil fixé. Par exemple, si une Communauté de Communes lance un MAPA, elle ne pourra attribuer le marché qu'à une offre inférieure à 207 000 € HT.

Pour Louis CANIZARES, une bonne procédure répond aux attentes du maître d'ouvrage en terme de qualité de prestation, de pérennité des constructions, de maîtrise des coûts et des délais.

Il plaide pour le concours qui permet d'auditionner les équipes en dessous des seuils européens. Cependant, pour les espaces publics, le concours n'est pas obligatoire c'est donc l'appel d'offres ouvert qui est le plus souvent utilisé.

Le maître d'ouvrage hésite à recourir aux procédures restreintes car il souhaite ouvrir la commande à de jeunes équipes et craint d'avoir une moins grande qualité de réponses, mais en fait lorsque l'on choisit seulement quatre équipes, l'investissement est bien plus fort, plus qualitatif et ne ferme en rien la commande à des jeunes.

Les procédures ouvertes sont un formidable gâchis car le coût de la réponse des différentes équipes revient parfois deux fois plus cher que l'étude elle-même.

« Il faut supprimer le critère prix car c'est le critère le plus nuisible pour la commande ».

En Suisse, le critère prix ne fait pas partie de la décision. Le budget est, dans la plupart des cas, donné, ce qui permet aux professionnels de dimensionner leur offre.

Louis CANIZARES propose de s'appuyer sur des accords cadres pour apporter, là où il y a du déficit d'ingénierie, du conseil à des collectivités. Dans trois mois, des missions d'accompagnement pourront être proposées aux maires.

Alain Le Dosseur espère que le CINOV participera à la réflexion engagée par Louis CANIZARES sur ces missions auprès des élus. Il souhaite parler des procédures inférieures à 15 000 € car elles concernent 90% des missions des cabinets d'études. Il est nécessaire de regarder la façon de procéder. Parfois, les maîtres d'ouvrage publics lancent un appel d'offres puis se servent des réponses pour relancer un appel d'offres.

Dans l'ingénierie publique, il faut aussi éviter de se lancer dans du clientélisme en répondant à de petites missions pour faire plaisir aux élus.

Le CINOV participe à des jurys de concours et souhaite dénoncer certains procédés. Il cite le cas d'un maître d'ouvrage qui avait donné une

> Étude de cas

le MAPA type, par Valérie DECOT

Conformément à la loi MOP, voici les recommandations à l'attention des Maîtres d'Ouvrage.

Étape 1

- Cadrer le besoin avec un programme précis.
- Acheter le terrain avant le lancement de la MAPA
- Définir une estimation prévisionnelle réaliste
- Recenser toutes les compétences nécessaires
- Évaluer le montant des honoraires de la maîtrise d'œuvre et vérifier le choix de la procédure
- Lancer l'Avis d'Appel à Candidatures

Étape 2

- Examiner les équipes de maîtrises d'œuvre sur les compétences, les références et les moyens
- Retenir 3 à 4 candidats et les classer par ordre de préférence
- Prévenir les candidats non retenus

Étape 3

- Contacter l'équipe classée n°1
- Analyser son offre et programmer une rencontre pour la présentation et négociation avec lui (non pas négocier le prix mais discuter de chaque critère, préciser des zones d'ombre...)

Si l'offre correspond au budget établi par le maître d'ouvrage, le marché peut être signé avec cette équipe.

Les variantes

Si la maîtrise d'ouvrage souhaite obtenir plus d'informations, elle peut demander au second tour (après sélection des 3 à 4 équipes) de remettre une offre constituée de :

- Une note méthodologique ou une note d'intention sur le projet. Dans ce cas, la prestation doit être indemnisée.
- Une visite du site, des prestations graphiques ...



fourchette à 14% du coût pour un projet de 4 millions d'euros environ. L'équipe lauréate s'était positionnée à 13,8 % pour obtenir le marché. Ce nivellement des prix vers le bas génère moins de prestation, moins de réflexion.

« Quand on ne met pas les moyens, on initie le mécanisme de l'échec ».

> Questions – Remarques

Pourquoi ne supprime-t-on pas l'appel d'offres ouvert ?

Parce que l'appel d'offres vient de directive communautaire. On ne peut pas déroger à une loi communautaire. Elle doit être transposée sur un texte de loi français.

Les dossiers de candidatures se complexifient de plus en plus. Pour un architecte, le temps passé à répondre à un dossier coûte entre 2000 et 3000 €. Ne pourrait-on pas faire un dossier de candidature normalisé ? Ce serait moins onéreux pour la profession.

Réponse de maître WOIMANT : la complexité de la candidature dans la maîtrise d'œuvre n'existe pas vraiment. Il n'y a que des attestations sur l'honneur à donner, des références. Il y a un arrêté qui fixe les pièces.

Grâce aux informations fournies, le maître d'ouvrage peut évaluer la capacité technique, professionnelle et financière des candidats.

Réponse de la Communauté de Communes de l'Hérault : il serait bien de respecter les éléments précisés sur les dossiers. Si on demande 3 références, il n'est pas utile d'en envoyer cinquante.

Quant au critère prix, il est difficile de l'enlever car aujourd'hui, les honoraires vont de 4 à 14% du coût du projet. Ce n'est pas le critère prépondérant car on est souvent à 40/60 ou 50/50 dans le rapport valeur technique/prix. Mais en tant que collectivité territoriale, on doit rendre des comptes au public qui regarde sur les panneaux de chantier le coût du bâtiment et le coût des études.

Un architecte dans la salle : si on met des références supplémentaires, c'est pour montrer nos autres compétences.

Il y a 30 ans, on était sélectionné sur un projet et on discutait des honoraires après.

Table ronde n°3

> Des critères pertinents pour choisir la meilleure offre.

> Les conditions d'une prestation intellectuelle de qualité

Les recommandations de la MIQCP

Selon **Véronique LE BOUTEILLER**, il vaut mieux, dans tous les cas, choisir une procédure restreinte avec une sélection des candidatures sur les références, les compétences et les moyens.

Dans la mesure du possible, éviter le critère prix car il n'est pas pertinent. Si le critère prix doit être affiché, lui préférer le critère «cohérence du prix».

La sélection des candidats

- Sélectionner selon les critères références, compétences et moyens
- Harmoniser les dossiers de candidature (sous forme d'affiches format A3 ou de diapos)
- Privilégier les concours, procédures négociées et dialogue compétitif.
- Dans la «Méthode des avocats», les candidatures sont harmonisées. Elles peuvent être projetées. Chaque membre du jury dit quelle candidature il aimerait retenir et la défend.

L'analyse des offres

Quelle que soit la procédure retenue (MAPA, concours, dialogue compétitif), la mise au point avec le candidat retenu est importante. Elle ne se limite pas à la détermination d'un montant d'honoraires, elle doit viser à établir la bonne adéquation entre les prestations de maîtrise d'œuvre et le projet à réaliser. Elle pourra porter sur le taux de tolérance (évolution du coût), le délai d'études, etc.

L'appel d'offres est déconseillé car il n'autorise aucun dialogue.

Pierre PONZETTO, Architecte et Conseiller Ordinal du CROA PACA (Conseil Régional de l'Ordre des Architectes) constate que le choix de l'offre est toujours ciblé sur le prix. Le temps de la conception est toujours difficile à quantifier alors que le temps de chantier est facile, lui, à calculer. Le maître d'ouvrage est complice de choisir une offre anormalement basse puisque l'Ordre l'alerte à ce sujet. Il y a donc une volonté de faire baisser le taux de rémunération des architectes. Cette pratique peut être préjudiciable.

Un architecte qui ne paie plus sa cotisation à l'assurance, n'est plus assuré, il ne peut donc plus exercer. Le nombre d'architectes radiés temporairement augmente. Ils figurent sur une liste consultable sur le site de l'Ordre.

Il faut être conscient que lorsque l'on choisit une offre anormalement basse de façon récurrente cela peut générer une défaillance.

Et si l'architecte est radié, le chantier ne peut plus continuer.

Par ailleurs, Pierre PONZETTO a assisté à des formations pour maîtres d'ouvrages et a constaté que ceux-ci ne savaient parfois pas analyser les références ou lire des plans. Les maîtres d'ouvrage doivent donc être accompagnés.

Selon **Michel KLEIN**, Directeur des Sinistres MAF, la période de crise actuelle voit l'apparition de nouveaux type de sinistres.

«La volonté de faire des économies se retourne in fine contre tous les acteurs de la filière, y compris le maître d'ouvrage.»

Certains chantiers s'arrêtent avant même le premier coup de pioche. Le maître d'ouvrage cherche parfois à se faire rembourser les frais d'honoraires de l'architecte.

Sur 54 000 dossiers sinistres en cours, la moitié survient avant l'échéance des travaux. La MAF recherche les responsabilités du maître d'ouvrage, de l'architecte, des bureaux d'études. La difficulté réside dans le fait d'avoir des écrits car les expertises nécessitent des écrits.

Il est évident qu'en choisissant le moins-disant on va au-devant de sinistres. La recrudescence de sinistres est due aux chantiers qui se passent très mal par manque de moyens. Les contentieux peuvent alors durer des années.

En tant qu'assureur, la MAF défend la profession des concepteurs lorsqu'ils sont mis en cause et il est assez aisé, en matière de droit administratif, de démontrer la part de responsabilité du maître d'ouvrage. «Le maître d'ouvrage doit donner les moyens nécessaires pour que l'architecte et les bureaux d'études puissent réaliser leurs missions dans des conditions normales» recommande Michel Klein.

Godlive BONFANTI est Responsable de l'Observatoire de la Qualité de la construction – AQC (Agence Qualité Construction)



L'AQC est une association professionnelle, loi 1901, qui regroupe toutes les organisations du bâtiment autour d'une même mission : prévenir les désordres dans le bâtiment et améliorer la qualité de la construction. Selon les observations de l'AQC, on constate moins de sinistralité dans une opération quand un architecte est missionné. Son absence, génère, en revanche, des désordres récurrents. En terme de chiffres :

«la sinistralité qui relève des défauts de conception est deux fois plus chère que la sinistralité qui relève d'un défaut d'exécution mais six fois moins fréquente.»

La qualité de l'exécution est proportionnelle à la précision de la conception et à son contrôle sur le chantier. L'aspect contrôle sur chantier est un facteur essentiel pour limiter les risques. De même que faire l'impasse sur les études génère des risques, des désordres.

Autre constat : le maître d'ouvrage est un maillon essentiel. C'est lui qui fait les bons choix ou pas. **Il en découle une nécessité de professionnaliser les maîtres d'ouvrage afin d'éviter la sinistralité.**

> Étude de cas

Jurisprudence Toulouse par Maître WOIMANT avocat

Cette étude de cas a pour objectif d'analyser comment le juge appréhende une offre prédatrice ou dite «anormalement basse». L'arrêt de Toulouse permet de donner les clés pour identifier ce type d'offre et de conseiller l'attitude à adopter pour le maître d'ouvrage.

Il s'agissait de la construction d'une crèche dans la Communauté de Communes du canton de Montcuq. L'agence attributaire avait fait une offre pour la maîtrise d'œuvre de 31 000 € pour un coût prévisionnel de travaux de 650 000 € HT. **Cette offre remettait en cause la bonne exécution du marché** car le maître d'œuvre ne pouvait pas réaliser correctement la prestation avec un montant aussi faible.

Il fallait dès lors, caractériser la sous-évaluation financière de l'offre. La difficulté était qu'il n'existait pas de définition de l'offre anormalement basse.

L'article 55 du Code des Marchés Publics instaure une procédure contradictoire en deux phases : la phase détection et la phase enquête.

La personne publique, lorsqu'elle suspecte une offre, a l'obligation de déclencher cette procédure. Dans la phase de détection, plusieurs indices peuvent l'alerter : le prix par rapport à l'estimation et aux autres offres mais aussi les délais. Elle doit demander des explications à l'entreprise sur les prix et

les délais. Ce prix doit correspondre à une réalité économique.

Dans la phase enquête, elle demande à l'entreprise de s'expliquer sur l'offre anormalement basse. Le maître d'ouvrage peut s'appuyer sur un élément fondamental : le prix proposé dans le guide de la MIQCP. Or dans ce cas, **l'offre était moitié prix par rapport au guide de la MIQCP.** Le taux horaire était ridicule (30 € de l'heure).

Pour le juge administratif, le guide de la MIQCP devient une des références sur laquelle s'appuyer. La prochaine étape est de faire comprendre au magistrat que plusieurs offres peuvent être anormalement basses.

> Questions - Remarques

En tant que maître d'œuvre, si je sais qu'une offre est anormalement basse, est-ce que je peux saisir le tribunal et comment puis-je faire ?

Tout d'abord, il faut avoir un intérêt pour agir, avoir répondu à cette procédure.

Ensuite, il faut agir très vite, avant la signature du marché car sinon les procédures sont beaucoup plus longues.

Quelle est la terminologie exacte de cette jurisprudence si on veut la citer?

Communauté de Communes Canton de Montcuq contre Burzio
Conseil d'État 29 oct 2013 - 371 233
département du Gard.



Qui a saisi le tribunal dans le cas de la crèche de Montcuq ?

C'est un candidat évincé. Seul les candidats évincés peuvent saisir le juge.

Est-ce que vous avez les moyens de radier des architectes qui seraient surpris à faire des propositions anormalement basses régulières ?

Michel KLEIN : La MAF radie, de sa propre initiative, en moyenne 30 personnes par an sur 25 000 architectes adhérant à la MAF. Ce qui est inacceptable c'est le dumping répété qui amène des sinistres.

Table ronde n°4

> Déterminer l'offre économiquement la plus avantageuse.

> Comment définir le mieux disant ?

Selon **Véronique LE BOUTEILLER**, la spécificité de la maîtrise d'œuvre est que l'on achète pas un produit mais du temps et des compétences. La qualité se joue sur : la qualité de la commande, le choix de l'équipe, les compétences et le temps, le soin à la prise en compte des exigences d'exploitation et de maintenance, la bonne coordination entre les acteurs et la qualité des contrats.

La qualité du dialogue et la confiance entre Maître d'œuvre et Maîtrise d'ouvrage est essentielle, surtout au moment de la négociation du contrat, pour se donner les moyens de travailler correctement.

La rémunération

Dans la loi MOP et ses décrets d'application, on fixe le principe d'une rémunération forfaitaire qui tient compte de l'étendue de la mission, de sa complexité et du coût prévisionnel des travaux.

La MIQCP a élaboré un guide à l'attention des maîtres d'ouvrages pour leur permettre de procéder à une évaluation prévisionnelle des honoraires de maîtrise d'œuvre.

Ce guide est en ligne et il existe également un simulateur d'honoraires sur le site de la MIQCP.

Sur la question artistique du métier d'architecte, **Pierre PONZETTO** déclare que «le temps affecté au côté artistique est balayé par la gestion administrative et réglementaire que l'on doit subir».

Pour faire un travail de qualité, il faut du temps pendant la conception et pendant le chantier. On s'est aperçu que les bureaux de contrôle n'étaient plus sur les chantiers parce qu'ils n'étaient pas assez payés. Le poids de la responsabilité pèse donc désormais uniquement sur les architectes et les ingénieurs.

Pierre PONZETTO souhaite avertir les maîtres d'ouvrage sur l'importance du choix de la procédure car certains élus choisissent la procédure la plus rapide, la plus simple. Or, comme le coût prévisionnel des travaux n'entre pas dans les seuils, ils demandent à modifier ensuite le montant des travaux. La responsabilité de chacun est alors engagée et complète.

Au sein du CROA PACA, la question de l'offre anormalement basse fait débat. Faut-il convoquer le confrère ou la consœur architecte ? Sans doute, mais le maître d'ouvrage doit aussi s'expliquer.

La profession alerte depuis longtemps sur la situation qui devient catastrophique. Les économies sur la maîtrise d'œuvre ont un impact terrible sur la réalisation de l'ouvrage. On est en train d'essaimer en France des opérations qui vont coûter beaucoup plus cher en réparation qu'elles n'ont coûté en réalisation. Autre phénomène inquiétant pour la profession, depuis un an, on observe que les responsables d'agence se rémunèrent moins que leurs salariés.

Michel FRUSTIÉ est Secrétaire de l'UNTEC Grand Sud, l'Union Nationale des Économistes de la Construction dans la région Languedoc Roussillon et Midi-Pyrénées.

L'économiste travaille sur le coût global de l'opération : terrain, taxes, construction, honoraires et frais divers. L'UNTEC observe que les économies faites sur la maîtrise d'œuvre peuvent avoir des conséquences lourdes sur la réalisation de l'ouvrage. La phase esquisse est une phase essentielle car les principaux objectifs techniques

sont définis : l'architecture, le projet (à 90 %), le prix. Si on se trompe sur le prix, le projet s'arrête. Un économiste analyse parfois 18 critères par entreprise pour essayer de déterminer l'offre économiquement la plus avantageuse. Il s'agit donc d'une phase clé qui, pour être réalisée correctement, nécessite une rémunération correcte.

Il faut savoir également que ce métier évolue beaucoup et doit prendre en compte les nouvelles réglementations (HQE®, thermique, sismique). Toutes ces missions complémentaires, aujourd'hui, ne sont pas rémunérées.

Maître CHARREL, avocat résume la problématique évoquée par les différents intervenants. L'acheteur public veut économiser les deniers publics, il essaye alors de gagner de l'argent en faisant baisser les honoraires. On constate donc une logique baissière sur les prestations intellectuelles.

Le maître d'ouvrage veut sa crèche, son école, son musée mais son budget est étrié donc il paie à vil prix. Il veut faire le maximum de choses en un minimum de temps avec le minimum de contraintes au prix le plus bas. Il est bien conscient que des offres sont anormalement basses mais le côté politique, électoral le pousse à choisir le prix le plus bas possible. Et si cela se passe mal, on se dit que l'architecte, l'entreprise sont assurés.

> Questions – Remarques

Pourquoi ne pas imposer un seuil sur un appel d'offres ?

Les seuils renvoient à la notion de barème. Or en 1985, la loi MOP a cassé cela pour libérer les prix. Elle a posé le principe de la juste rémunération et de la sortie du barème. Cela renvoie à la libre discussion, libre négociation entre les partenaires.

Deuxièmement, si l'on définit un prix plancher ou plafond cela fausse la concurrence.

Enfin, il y a eu plusieurs tentatives de réglementer les offres anormalement basses mais elles ont été sanctionnées par la Cour de justice de la Communauté Européenne. Mettre des critères était jugé trop artificiel.

Si il n'existe pas de solution miracle, quelques pistes ont cependant été évoquées : travailler sur la qualitatif, indiquer que le prix ne doit pas être prépondérant (le critère prix ne va cependant pas disparaître), faire une décomposition des temps passés, l'analyse des coûts par élément de mission.

Odile VIDAL, Responsable du département construction aux assurances Montmirail et partenaire du CINOV, souligne l'importance de l'assurance dans les métiers de l'ingénierie et de la maîtrise d'œuvre. En effet, l'assurance représente le deuxième poste de charge après les salaires dans ces métiers.

Les maîtres d'ouvrage vont avoir une pléiade d'attestations d'assurance, il est important pour eux de savoir si les risques principaux ont bien été transférés à l'assurance, savoir quelle prestation on a acheté et si la couverture est adéquate. Pour se prémunir d'un aléa qui pourrait compromettre la marche du chantier, le maître d'ouvrage peut souscrire à une «Garantie de tous risques chantier.»

> Étude de cas Jurisprudence Babel et CCA de Paris les Halles

Avant l'arrêt Babel, il était entendu que lorsqu'une entreprise de travaux devait rester plus longtemps sur le chantier à cause d'incidents, on acceptait le principe d'indemnisation des immobilisations de ces entreprises. Par contre, la mobilisation de la maîtrise d'œuvre n'était pas indemnisable. D'où un conflit de logique.

Le Conseil d'État, avec l'arrêt Babel de 2010, a posé le principe que l'augmentation de la durée du chantier n'était indemnisable ni pour les entreprises de travaux ni pour la maîtrise d'œuvre.

Les implications

Pas de droit à rémunération supplémentaire :

- même si interruption du chantier pendant 12 mois
- même si doit prendre en compte les

- contraintes réglementaires générées par des modifications de programme même si allongement de la durée d'un chantier de 21 mois suite à une modification de programme
- en l'absence d'avenant alors qu'une modification de programme est intervenue
- en cas d'augmentation du coût prévisionnel du programme qui n'est pas de nature à justifier l'allocation d'une rémunération supplémentaire.

Les contrats entre maître d'œuvre et maîtrise d'ouvrage peuvent prévoir des clauses en cas d'aléas de chantier non imputable à la maîtrise d'œuvre.

> Questions – Remarques

L'économie va être bouleversée par la technologie BIM¹. Il serait important d'en parler.

Pour le moment on constate une véritable implication des acteurs privés mais une réticence des acteurs publics. Certains maîtres d'ouvrage poussent le BIM. En Angleterre et en Scandinavie, le BIM c'est 100% du projet. Il est considéré comme un gage de qualité et de sérieux que l'on va apporter. D'après le représentant d'UNTEC, le BIM sera un passage obligé.

L'USALR s'est engagé par ses Ateliers Rencontres et la formation en partenariat avec le GEPA à informer et former les architectes en Languedoc Roussillon. Un second atelier pour début 2015 est en préparation.

Le BIM : Modélisation des Informations du bâtiment

La technologie BIM est un processus qui implique la création et l'utilisation d'un modèle 3D intelligent pour prendre de meilleures décisions concernant un projet et les communiquer.

Est-ce qu'un candidat qui fait un Recours n'est pas un peu « grillé » ?

Oui, si on ne s'appelle pas Vinci ou Bouygues c'est un peu compliqué

¹ BIM : Modélisation des informations du bâtiment

La technologie BIM est un processus qui implique la création et l'utilisation d'un modèle 3D intelligent pour prendre de meilleures décisions concernant un projet et les communiquer.

pour porter des contentieux. On peut faire appel à l'Ordre qui intervient pour défendre la profession et peut mettre une procédure d'alerte.

Est-ce que l'enchaînement des Emissions normalisées est encore adapté avec la technologie BIM ?

Selon **Véronique LE BOUTEILLER**, le séquençage des opérations ne résulte pas des outils techniques mais d'un cheminement intellectuel qui ne devrait pas être remis en cause par le BIM. Cependant, la maîtrise d'œuvre doit s'engager dans cette voie, se positionner, se former. Et pour tester le BIM, il est peut-être plus facile de commencer par des petits projets.

Pour conclure la journée, les six co-organisateurs sont venus féliciter les intervenants pour la qualité de leur intervention et remercier leurs partenaires qui ont participé au succès de ce colloque.



LIENS UTILES

<http://syndicat-architectes.fr/mapa/>
<http://syndicat-architectes.fr/profession/>
<http://syndicat-architectes.fr/actions/analyse-du-rapport-bloche-sur-la-creation-architecturale/>
<http://syndicat-architectes.fr/category/actions/>
<http://www.architectes.org/actualites/ab-mini-guide-bb-des-marches-publics-bien-choisir-12019architecte-et-son-equipe>

OUVRAGES UTILES

MISSION INTERMINISTÉRIELLE POUR LA QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS PUBLIQUES

plusieurs GUIDES sont sur le site (<http://www.archi.fr/MIQCP>) et en particulier :

- Le concours de maîtrise d'oeuvre : dispositions réglementaires et modalités pratiques d'organisation

Ainsi que de nombreuses FICHES PRATIQUES, notamment les fiches MEDIATIONS 11.1 - 12.1 et 23.

GROUPE ENSEMBLE 77

- Guide à l'attention des maîtres d'ouvrage pour la passation de contrats de MOE.

<http://www.ensemble77.fr/index.php/outils/guides2#ancre1>

Avec la participation de :

