

Réponses aux questions les plus couramment posées par les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre

APPLICATION DE LA LOI MOP
AUX OPÉRATIONS DE BÂTIMENTS
ET LEURS VRD ACCESSOIRES



**Mission Interministérielle
pour la Qualité
des Constructions Publiques**

Arche Sud ■ 92055 Paris la Défense cedex 04
Téléphone 01 40 81 23 30 ■ Fax 01 40 81 23 78

1 Engagement de la maîtrise d'œuvre sur le respect du coût prévisionnel des travaux

Que veut dire « examiner la compatibilité de l'esquisse avec la partie financière prévisionnelle retenue par le maître d'ouvrage et affectée aux travaux » (art. 3 du décret mission) ?

Il convient de rappeler qu'il est de la responsabilité de la maîtrise d'ouvrage d'établir l'enveloppe financière prévisionnelle de son opération sur la base de son programme. Le bon déroulement d'une opération passe par une correcte estimation du maître d'ouvrage qui peut se faire aider par un prestataire public ou privé compétent. Il est particulièrement difficile à ce stade d'établir un coût précis, ce qui ne peut être fait que sur la base de ratios : sa fiabilité ne peut pas alors être très grande.

Afin d'éviter la remise en cause d'un concours, la MIOCP recommande que le jury, lors de sa première réunion, donne un avis sur l'adéquation entre le programme et l'estimation financière du maître d'ouvrage. Même si le jury ne peut que signaler les cas où l'inadéquation est flagrante, c'est néanmoins une précaution nécessaire.

Pour éviter toute dissimulation de la vérité, l'inadéquation présumée entre le programme et le coût annoncé par le maître d'ouvrage doit pouvoir être signalée par les maîtres d'œuvre concurrents sans qu'ils risquent d'être pénalisés ou, pire, évincés.

Si cette inadéquation est annoncée en cours de concours par la plupart des concurrents, notamment pendant la séance de questions-réponses, le maître d'ouvrage, s'il ne veut pas risquer que la procédure de son concours soit à recommencer intégralement, malgré le paiement des

indemnités, a intérêt à suspendre le concours et à réajuster le couple programme - coût. Cela permettra de faire redémarrer le concours sur des bases réalistes.

Hors des cas d'inadéquation (plus de 15 %), « examiner la compatibilité de l'esquisse avec l'enveloppe fixée par le maître d'ouvrage » doit être explicité.

Chaque candidat doit donner un ordre de grandeur de l'écart, à ce stade, entre le coût présumé par lui de son esquisse, et le coût annoncé par la maîtrise d'ouvrage.

La comparaison sera d'autant plus facilitée que le maître d'ouvrage aura fourni le détail des éléments qui lui ont permis d'établir son enveloppe prévisionnelle.

C'est pourquoi la MIOCP recommande aux maîtres d'ouvrage, puisqu'ils ont l'obligation de fournir leur estimation, de l'assortir de la décomposition et des ratios qui ont permis de l'établir.

Dans le cas où l'estimation prévisionnelle du maître d'ouvrage est un plafond à ne pas dépasser, il faut permettre au maître d'œuvre qui n'arrive pas à respecter cette enveloppe, **après avoir répondu au programme**, de proposer des adaptations de certains éléments du programme lui permettant de respecter l'enveloppe imposée. Il y va de la transparence des rapports entre maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre.



Quand y a-t-il engagement du maître d'œuvre ?

D'après l'article 30 du décret mission n° 93.1268 du 29 novembre 1993 c'est, au plus tard, avant le lancement de l'appel d'offres. D'après la loi MOP, le programme et l'enveloppe financière prévisionnelle doivent être définis avant tout commencement des avant-projets mais peuvent être précisés jusqu'à la fin des études d'avant projet définitif.

En outre, pour les opérations de réhabilitation ou de réutilisation d'un ouvrage existant, la loi précise que « l'élaboration du programme et la détermination de l'enveloppe financière prévisionnelle peuvent se poursuivre pendant les études d'avant projets ».

L'engagement à l'APS n'a donc que peu de sens, sauf pour certaines opérations simples. C'est donc le plus fréquemment à la fin de l'APD, lorsque le permis de construire est déposé, le programme arrêté définitivement, le « projet architectural » définitivement engagé et les principaux choix techniques arrêtés que l'engagement doit avoir lieu.

À l'APS, sous-ensemble des études d'avant-projet, il est en général trop tôt pour un engagement. L'APS est une phase de proposition au maître d'ouvrage, il reste des arbitrages d'options à prendre et qui ne le seront qu'à l'APD. Le décret précise qu'une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux est établie à l'APS. Cette estimation sert à faire des choix. Il n'est pas raisonnable de figer les estimations à ce stade : parfois, l'estimation APS ne peut être tenue qu'au prix d'adaptations mineures du programme, et du projet.

Le maître d'œuvre, à l'APS, propose les dispositions pouvant être envisagées en cohérence avec l'estimation provisoire fournie. Le maître d'ouvrage à ce stade fait encore des choix, ce qui rend prématuré un engagement de la maîtrise d'œuvre en fin d'APS.

À l'APD, en revanche, on précise, on arrête les surfaces, on définit les principes constructifs... C'est à ce stade qu'est établie « l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux décomposés en lots séparés » (articles 4 et 13 du décret Mission). C'est à ce stade que le permis de construire est, le plus souvent, déposé. C'est aussi à ce stade que le programme est arrêté définitivement. En effet, la loi MOP (article 2) prévoit que, pendant les études d'avant-projet, le programme peut être précisé, mais qu'il doit être arrêté définitivement avant tout commencement des études de projet.

À noter, par ailleurs, que le décret mission précise que l'APD doit permettre d'établir le forfait de rémunération dans les conditions prévues au contrat de maîtrise d'œuvre (cf. article 4 - e, article 13). **L'APD est donc bien le moment de l'engagement.** Cet engagement est global,

il repose sur tous les éléments connus à l'APD accepté par le maître de l'ouvrage.

Comme le permet le décret mission, l'engagement peut avoir lieu au stade des études de projet, mais c'est souvent déjà trop tard : soit le projet est trop avancé pour pouvoir être remis en cause, soit l'opération est trop engagée pour en corriger les conditions de prix (modification de l'estimation prévisionnelle) ou de délai (reprise des études).



L'engagement du maître d'œuvre peut-il être compris lot par lot ou est-il global ?

L'engagement pris par la maîtrise d'œuvre est double :

- établir un projet qui ait le maximum de chances de rester, lors de la consultation des entreprises, dans le cadre du budget convenu avec le maître de l'ouvrage, avec un taux de tolérance raisonnable ;
- poursuivre gratuitement son travail (y compris parfois avec une reprise de certains éléments d'étude) en cas d'écart trop important du montant global des offres avec le budget convenu.

L'engagement de la maîtrise d'œuvre, lorsqu'il intervient à l'issue de l'APD sur l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, ne peut se concevoir que sur la globalité de cette estimation. Bien que ce coût doit être présenté avec une décomposition en lots séparés, l'engagement de la maîtrise d'œuvre ne porte cependant pas sur le montant de chacun de ces lots dont les contenus ne sont pas encore figés : **à la fin de l'APD, la décomposition du coût par lots n'a qu'une valeur indicative.**

- 1 - Le contenu de chaque lot ne sera complet et définitif que dans le dossier de consultation des entreprises et sera la plupart du temps différent de celui défini à l'APD.

En effet, chaque élément de mission (APS, APD et demande de permis de construire, projet, exécution) est un approfondissement des études par rapport à la phase précédente : chaque élément comporte des recherches et des choix et nécessite des arbitrages faits conjointement par le maître de l'ouvrage.

ge et la maîtrise d'œuvre, portant sur les dispositions fonctionnelles et esthétiques, les techniques, les équipements, les matériaux, les prestations, qui peuvent ainsi passer d'un lot à l'autre, sans pour autant modifier l'enveloppe globale.

Ce n'est donc que lors de l'établissement du dossier de consultation des entreprises, propre à chaque opération, que le découpage en lots adapté à la nature de l'opération et au contexte de la consultation est fixé ; ce n'est qu'à ce stade que les interfaces entre les divers lots peuvent être étudiées et figées.

Ce n'est aussi que dans le dossier de consultation des entreprises (CCAP, CCTP, PGC/SPS, etc.) que les prestations afférentes à la sécurité et à la prévention de la santé, sont attribuées à chacun des lots susceptibles de les mettre en œuvre dans l'intérêt commun du chantier.

Il est donc clair que l'engagement des maîtres d'œuvre à l'issue de l'APD ne peut porter que sur le montant global de l'opération et non sur tel ou tel lot.

2 - Le prix exact d'un lot est difficile à cerner

Un lot est un ensemble de prestations et de travaux pouvant relever d'un ou plusieurs corps d'état confiés à une entreprise, qui les chiffre en prenant en considération :

- tous les éléments du dossier de consultation (y compris ceux d'ordre administratif et financier) ;
- sa capacité opérationnelle face au lot étudié ;
- sa propre situation conjoncturelle lors de l'appel d'offres ;
- ses outils de production, son savoir faire et son organisation propre.

Chaque entreprise fixe ainsi librement ses prix unitaires : leurs constituants sont spécifiques à chaque entreprise et aux conditions commerciales qu'elle entretient avec ses fournisseurs. Il peut en résulter des prix qui paraissent très élevés pour certains postes et très performants pour d'autres : ***ce sont les prix de l'entreprise*** ; il n'existe nulle part le vrai prix d'une prestation, mais un « éventail » plus ou moins serré des prix de diverses entreprises.

Plus globalement, pour l'ensemble des prestations d'un corps d'état on constate que, même à la suite de l'étude d'un dossier de consultation complet et détaillé, les entreprises présentent des offres dont les prix sont souvent très différents puisque, pour un même lot, les écarts sont couramment de 10 à 20 %, voire 50 %. ***Il n'existe donc pas, même au moment précis de l'appel d'offres, le vrai prix d'un lot, mais seulement un ensemble de propositions de professionnels***, parmi lesquelles la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre auront à choisir ***les meilleures offres***.

Lorsque, à l'ouverture des plis de l'appel d'offres d'entreprises d'une opération, il est constaté un dépassement global du coût prévisionnel assorti de son taux de tolérance, le maître d'ouvrage, avant de déclarer infructueux tout ou partie de l'appel d'offres, doit d'abord demander au maître d'œuvre d'analyser les offres et la réalité lot par lot de la concurrence. C'est au maître d'œuvre de proposer au maître d'ouvrage la relance de la consultation ou la négociation des lots qui n'ont pas fait l'objet d'une réelle concurrence et qui sont alors déclarés infructueux.

Si cette reconsultation ne permet pas de rentrer dans les prix, le maître d'ouvrage peut alors demander au maître d'œuvre de reprendre ses études gratuitement. Le maître d'œuvre pourra alors retravailler tout ou partie des lots, y compris ceux apparemment fructueux. Compte tenu de l'importance des modifications éventuelles graphiques et descriptives envisagées, c'est un nouvel appel d'offres total ou partiel qu'il conviendra de lancer.

Pour les raisons développées ci-dessus il ne peut être question de contraindre le maître d'œuvre à reprendre gratuitement tout ou partie de ses études lorsque le résultat de l'appel d'offres permet de respecter le coût prévisionnel global assorti du taux de tolérance sur lequel il s'est engagé même si, sur certains lots, un dépassement est constaté par rapport aux prévisions telles qu'elles résultent de la décomposition lot par lot de l'estimation fournie par le maître d'œuvre au stade APD ou Projet.

En cas de consultation infructueuse sur un lot, que ce soit à cause du nombre d'offres insuffisant, de présomption d'entente ou de prix trop élevé ou présumé anormalement bas, dans le cadre de la

mission assistance au maître d'ouvrage pour la passation des contrats de travaux, le maître d'œuvre a un devoir de conseil du maître d'ouvrage. La relance de la consultation, le renvoi de dossiers, la recherche d'entreprises font partie de la mission ACT au même titre que la détection des offres apparaissant particulièrement basses et qui doivent faire l'objet d'une analyse complémentaire.

L'expertise d'une offre en vue de sa qualification d'anormalement basse est un travail qui exige, bien entendu, une enquête. Une expertise détaillée auprès du soumissionnaire ne fait pas partie de l'élément de mission ACT.

Il convient de noter que, dans le cas où le maître d'ouvrage retiendrait des offres anormalement basses malgré les avis de son maître d'œuvre, celui-ci pourra, lors de la mise au point de l'avenant d'engagement sur le coût des travaux, demander l'adaptation du taux de tolérance travaux du contrat et faire toute réserve sur le bon déroulement des missions DET et AOR.

En effet, une faillite d'entreprise en cours de chantier est une source évidente de renchérissement du travail des DET et AOR.

La problématique est donc la suivante en ce qui concerne le dépassement de certains lots seulement :

- soit le maître d'ouvrage considère qu'un nouveau travail est nécessaire sur certains lots même si l'enveloppe globale assortie du seuil de tolérance est respectée, dans ce cas il peut faire le choix de commander un travail complémentaire rémunéré au maître d'œuvre ;
- soit il accepte l'appel d'offres.

* bien que le maître d'œuvre ne s'engage qu'exceptionnellement au stade de l'élément PRO, le présent tableau prévoit ce cas

** 5 % parait la marge incompressible liée au caractère inévitablement aléatoire du résultat des consultations d'entreprise

Taux de tolérance, étude	Neuf	Réhabilitation
A P S	8 à 10	8 à 12
A P D	6 à 8	6 à 9
P R O*	5** à 6	5** à 8
Taux de tolérance, travaux	Neuf	Réhabilitation
	2 à 3 éventuellement 1,5	3 à 5

2 Taux de tolérance

Pouvez-vous donner quelques indications chiffrées, à titre d'information, sur les taux de tolérance ?

La fixation du taux de tolérance fait partie de la négociation du contrat et dépend de la nature et de la complexité de l'opération. Il y a corrélation entre taux de tolérance, rémunération, et moment de l'engagement.

Le tableau ci-dessous n'est qu'indicatif et permettra au maître d'ouvrage occasionnel une approche de ces taux calculés pour une opération de complexité moyenne.

Les taux de tolérance pour les petits projets doivent être plus élevés que pour les gros projets.

En réhabilitation, il est souvent impossible d'effectuer un diagnostic exhaustif lié à des investigations destructrices envisageables, notamment dans des immeubles occupés.

Les taux de tolérance ci-dessous pour la réhabilitation sont donc hors aléas et incertitudes liés à une insuffisance de diagnostic acceptée par le maître d'ouvrage.

Les modifications du programme demandées par le maître d'ouvrage, lors des études ou lors de la réalisation des ouvrages ainsi que les aléas indépendants de la maîtrise d'œuvre, ne rentrent pas dans le calcul du respect des taux de tolérance ci-dessous.