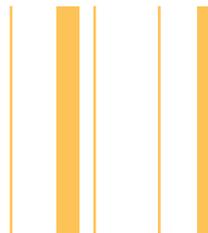




La qualité s'invente et se partage

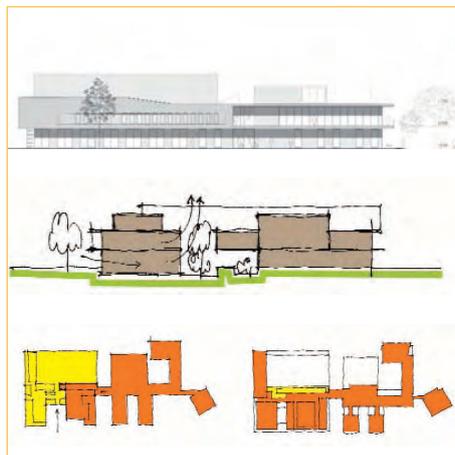
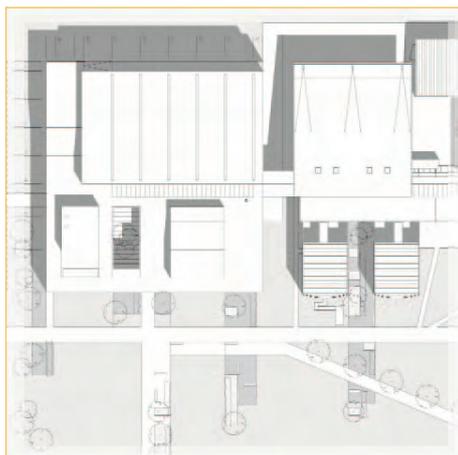
*mission
interministérielle
pour la qualité
des constructions
publiques*



Guider

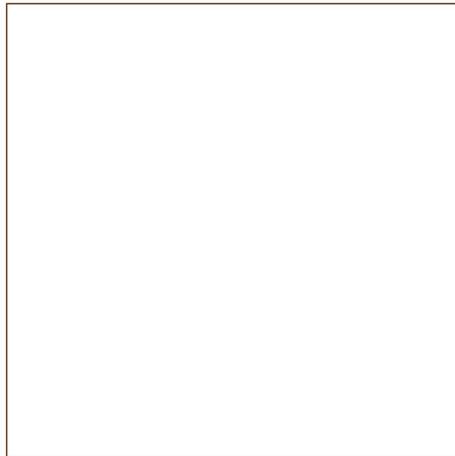
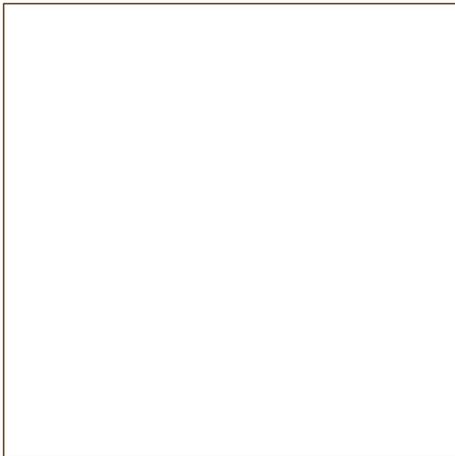


Prestations et primes en concours de maîtrise d'œuvre





Prestations et primes en concours de maîtrise d'œuvre



Avril 2010



Directeur de la publication : Christian Romon
Coordination et rédaction : Jean-Marie Galibourg
Communication : Franck Vercruysse
Conception graphique : Thomas Veloso

Avril 2010

N° ISBN : 978-2-11-099184-3

Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques
Grande Arche - Paroi Nord
92055 La Défense Cedex
Téléphone : 01 40 81 23 30 – Télécopie : 01 40 81 23 78
www.miqcp.gouv.fr

Face d'une part, aux interrogations de maîtres d'ouvrage peu habitués à la conduite de consultations de maîtrise d'œuvre, et d'autre part, au constat critique, trop fréquent, de la distorsion entre l'importance des prestations demandées et le montant des primes accordées aux concurrents, la MIQCP a pensé utile de réactualiser la brochure "Constructions publiques – Le prix des concours", dont la dernière réédition date de février 2000.

Dans l'éventail actuel des modes de consultation possibles pour le choix d'une équipe de maîtrise d'œuvre, le concours est une des démarches les plus enrichissantes et pertinentes pour permettre au maître d'ouvrage de choisir simultanément son concepteur, et le projet qu'il développera. Le concours reste la procédure de référence, rendue obligatoire par le code des marchés publics au-delà du seuil européen, pour les bâtiments neufs réalisés par des maîtres d'ouvrage relevant de la loi pour la maîtrise d'ouvrage publique (loi MOP).

L'obligation d'indemniser les prestations exigées et réalisées dans le cadre du concours témoigne de la reconnaissance portée au travail des professionnels qui s'y impliquent et de la plus-value qu'ils apportent à la réalisation de l'ambition du maître de l'ouvrage.

Dans la précédente brochure, l'estimation de la prime se basait sur un forfait de conception en fonction de la surface et de la complexité du projet, auquel s'ajoutait le coût du rendu. L'approche alternative développée dans cette édition pour le calcul de la

prime forfaitaire s'appuie sur une estimation prévisionnelle du temps à passer par les différents membres de l'équipe de conception pour concevoir et produire les prestations demandées, complétée le cas échéant par le coût des maquettes; elle offre une plus grande clarté sur les facteurs constitutifs du coût de la prestation à fournir. Les valeurs résultant de l'application de cette méthode, présentées dans cet ouvrage à titre d'illustration indicative, ont été croisées avec les résultats obtenus en appliquant le guide sur la négociation des rémunérations de maîtrise d'œuvre; dans chacune des deux approches les résultats sont du même ordre de grandeur.

Le concours d'architecture et d'ingénierie est ici la base de notre propos. Les recommandations qui se dégagent peuvent tout aussi utilement être reprises dans la conduite d'autres types de consultations impliquant un début de travail de conception de la part des concurrents, notamment dans le cadre de procédures adaptées ou d'appels d'offres de conception-réalisation.

Cette approche, développée pour les opérations de constructions publiques, est transposable à tout type de projet public ou privé, de bâtiment, d'infrastructure ou d'urbanisme.

François Kosciusko-Morizet
Président de la MIQCP
Maire de Sèvres
Vice-président du conseil général des Hauts-de-Seine

SOMMAIRE

Introduction	7
DU CÔTÉ DES AGENCES D'ARCHITECTURE	9
Le concours correspond à l'essence du métier d'architecte : le projet	10
L'organisation des agences	11
La pratique du concours	12
Un premier cap : être sélectionné	12
S'approprier le programme	15
Concevoir et rendre le projet	19
DU CÔTÉ DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE	21
Choisir le niveau de concours	22
S'interroger sur ce que l'on va demander	22
Les échelles	23
Le rendu du projet	26
Les différents niveaux de prestations	26

Indemniser le travail remis	29
Une recherche d'équité	29
Le délai du concours	30
L'évaluation du coût de conception et de rendu d'un concours	31
LES NIVEAUX DE PRESTATION ET LEUR INDEMNISATION	35
Le concours sur "esquisse +"	36
L'esprit et la teneur du concours sur "esquisse +"	36
Un exemple de rendu d'une "esquisse +"	37
Des compléments à l'"esquisse +" lorsque le projet le justifie	42
Ce qui ne devrait pas être demandé ou fourni pour une "esquisse +"	46
L'indemnisation du concours sur "esquisse +"	47
Le concours sur APS	54
Un exemple de rendu de niveau APS	55
L'indemnisation du concours sur APS	58
La procédure adaptée et l'"intention architecturale"	59
La prestation demandée	63
L'indemnisation	63
Conclusion	67

INTRODUCTION

L'organisation d'un concours d'architecture est une étape déterminante dans la genèse d'un ouvrage public.

Souvenons-nous que le concours, au milieu des années 80, fut élevé au rang d'obligation en raison d'objectifs précis : améliorer la qualité architecturale, élargir l'accès à la commande publique, renforcer la qualité des programmes, choisir les concepteurs sur la qualité de leurs projets, provoquer l'émulation au sein de la corporation, susciter le débat architectural. Même si la procédure de concours peut paraître très codifiée aujourd'hui, elle n'est pas une procédure comme les autres : il convient de rappeler le sens initial du concours, souvent vécu comme une formalité contraignante par les maîtres d'ouvrage et comme une épreuve par les maîtres d'œuvre.

La puissance publique a estimé nécessaire d'inscrire un principe de rémunération du travail réalisé, marquant en cela l'idée que rendre une prestation de concours exige un réel investissement intellectuel et matériel de la part des concurrents et que le rendu d'un projet se situe au-delà d'une simple offre commerciale. Pour la maîtrise d'œuvre, il s'agit d'un investissement majeur dans ce qui est l'essence même de son travail : la conception.

Le principe d'indemnisation des concours est inscrit dans l'article 74 du code des marchés publics dans les termes suivants :

"Les candidats ayant remis des prestations conformes au règlement du concours bénéficient d'une prime. L'avis d'appel public à la concurrence indique le montant de cette prime. Le montant de la prime attribuée à chaque candidat est égal au prix estimé des études à effectuer par les candidats telles que définies dans l'avis d'appel public à la concurrence et précisées dans le règlement du concours, affecté d'un abattement au plus égal à 20 %. La rémunération du marché de maîtrise d'œuvre tient compte de la prime reçue pour sa participation au concours par le candidat attributaire".

Il appartient à chaque maître d'ouvrage de se déterminer quant au juste dédommagement du travail demandé aux concurrents. Malheureusement force est de constater que trop de primes sont aujourd'hui encore sous-évaluées.

Le concours apporte au maître d'ouvrage la possibilité de choisir entre plusieurs projets, et donc de bénéficier d'un surcroît de matière grise. Les maîtres d'ouvrage ont-ils intérêt à contribuer à la fragilisation, voire la mise en péril d'une profession, en particulier les petites entreprises de service, en ne rémunérant pas les concours à hauteur de ce qu'ils devraient être?

.../...

Pour une agence d'architecture d'une dizaine de permanents travaillant sur des projets publics de coût moyen, les dépenses engendrées par les concours auxquels elle participe sont de l'ordre de 15 % du chiffre d'affaires annuel, sur la base d'une enquête effectuée par la MI(CP. A titre de comparaison, les entreprises du BTP consacrent autour de 3 % pour les grosses entreprises et 4,5 % pour les PME de leur chiffre d'affaires annuel pour répondre à des appels d'offres non rémunérés. La disproportion est évidente, autant sur la nature du travail que sur son importance financière.

Afin que les services ou les assistants des maîtres d'ouvrages soient mieux à même d'apprécier la valeur du travail mis en compétition, il nous a semblé intéressant d'expliquer ce que signifie " concourir " pour une équipe de maîtrise d'œuvre. C'est ainsi, qu'au fil de l'exposé, il est fait mention du vécu des concurrents et des implications économiques du système des concours pour la profession.

Le lecteur trouvera, au sein de cet ouvrage de sensibilisation, non un barème de primes, mais quelques repères de prix (prix de journée selon les compétences, coût des prestations,...) qui devraient permettre au maître d'ouvrage d'estimer les études et prestations que doit fournir chaque maître d'œuvre pour répondre au programme de son concours et de déterminer en conséquence le niveau de la prime correspondant à une juste reconnaissance du travail à fournir.

L'ouvrage rappelle qu'il convient de ne pas exiger des prestations trop détaillées pour juger de la bonne adéquation au programme du maître d'ouvrage. Le niveau des prestations demandées pour un rendu de concours doit permettre d'apprécier la qualité de la réponse apportée au programme. Exiger plus qu'il n'est nécessaire est source d'un travail inutile et coûteux, pour les candidats, et par voie de conséquence pour le maître d'ouvrage.

Les repères de prix présentés concernent généralement un niveau renforcé de l'esquisse (l'"esquisse +"), niveau de rendu à la fois le plus souhaitable et le plus pratiqué. Toutefois, en fin d'ouvrage, un paragraphe est consacré à l'"intention architecturale", prestation plus légère, destinée à enrichir les procédures adaptées.

Les illustrations de ce guide témoignent de consultations organisées par des maîtres d'ouvrage et de la façon dont les architectes et bureaux d'études y ont répondu, permettant d'enrichir les intentions et programmes initiaux. Les primes accordées aux équipes sont mentionnées à titre d'information; elles ne sont pas présentées pour servir de références aux maîtres d'ouvrage, chaque cas devant faire l'objet d'une étude particulière.

Cette contribution a pour but de convaincre le lecteur qu'une juste indemnisation est de nature à favoriser un travail de qualité dont la maîtrise d'ouvrage publique sera, au bout du compte, bénéficiaire.

DU CÔTÉ DES AGENCES D'ARCHITECTURE

Ce chapitre réserve une large part à la parole des architectes telle que la MIOCP a pu la recueillir. Il essaie, au fil du propos, de restituer la façon dont les équipes de maîtrise d'œuvre vivent ce processus exigeant du concours d'architecture.

Ce processus de commande bien particulier s'est en quelque sorte, et au fil du temps, souvent réduit à une procédure de commande, une application des textes, sans que ne soit toujours perçu comment cette compétition, cette aventure humaine, est vécue par les équipes concurrentes.

Afin de redonner du sens au concours, il faudrait que les personnes qui, dans la maîtrise d'ouvrage, vont en établir les paramètres, appréhendent au mieux la signification de ce qu'est le concours pour les concepteurs, et ce qu'il implique.

Souhaitons donc que les points de vue de la maîtrise d'ouvrage et ceux de la maîtrise d'œuvre puissent ainsi se rapprocher, car la compréhension mutuelle est sans nul doute un facteur favorable à la bonne organisation des concours.

Le concours correspond à l'essence du métier d'architecte : le projet

Construire ou réhabiliter des bâtiments publics est une ambition qui anime beaucoup d'architectes. Et le concours d'architecture demeure le moyen privilégié de cette ambition, celui qui permet de s'introduire dans "le cercle de la commande publique".

La vertu que les architectes reconnaissent au concours est de leur permettre d'être choisis à partir de l'essence même de leur métier : le projet. Mais en échange, le concours est d'une rare exigence vis à vis de cette profession.

Claude Vasconi, architecte, disait : "Si vous n'avez pas la passion, si vous ne croyez pas en ce que vous faites, vous ne pouvez pas participer à des concours. Chaque concours est une thématique neuve qui sert de détonateur pour me motiver, me mettre en route".

Le concours est vécu, dans une agence d'architecture, comme un exercice intellectuel et matériel très prenant, parfois éprouvant.

S'approprier un programme, se documenter, mûrir un projet, valider ce qui participe souvent du pari, puis exprimer le projet sur le papier dans la forme exigée, demandent de l'énergie, du temps et de la concentration.

La démarche de projet, établir le passage entre le programme et le projet architectural, enclenche un travail, certes passionnant, mais intense : un processus d'analyse et de questionnement, de recherche et de maturation, un effort créatif souvent vécu comme une remise en question personnelle. Il s'agit de mettre en œuvre le cœur de son

métier, de donner chaque fois le meilleur de soi-même.

Ce processus de création architecturale situe le concours au-delà de la simple offre de service. Il est de plus en plus le fruit du travail d'une équipe, même si l'idée fondatrice du projet relève souvent d'un nom, celui de l'architecte (ou des associés), qui prend (prennent) le risque de la proposition finale.

D'aucuns qualifient le concours de "boîte noire". Ils veulent dire ainsi, que la procédure de concours ne permet pas aux maîtres d'ouvrage et à leurs jurys d'appréhender le cheminement que le concepteur et son équipe ont dû parcourir avant de rendre un projet. Cette frustration a été renforcée avec l'institution de l'anonymat des concours. Et pourtant, la restitution de ce cheminement intellectuel et sensible serait sans doute plus éclairante et plus profitable que le seul rendu du projet, parfois peu explicite, parfois spectaculaire, parfois trompeur...

Le rendu n'est qu'un témoignage imparfait de l'investissement "invisible" des équipes concurrentes. C'est en fait cette part de travail, souvent insoupçonnée et donc souvent sous-estimée, qui conditionne la qualité réelle du projet.

Rappelons le rôle des maîtres d'œuvre du jury qui est d'analyser la démarche des concepteurs et ainsi d'aider à "décrypter" les projets remis.

L'organisation des agences

L'organisation interne des agences d'architecture est très variée, entre les architectes exerçant à titre individuel (51% des architectes inscrits à l'Ordre), les architectes associés (environ 35%) et les architectes salariés. Les agences restent de taille modeste, seules 6% comptent plus de sept salariés. Le nombre de sociétés d'architecture augmente (7 500 contre 5 890 en 2007) - cf. données 2009 de l'Observatoire du Conseil national de l'Ordre des architectes.

Les sociétés importantes, dans lesquelles on retrouve des architectes associés ou salariés de différentes générations, sont de nature à rassurer les maîtres d'ouvrage qui ont à mener à bien leurs opérations. Mais en ce cas, chacun comprendra que les charges de structure et de coordination sont accrues.

Les maîtres d'ouvrage ont tout intérêt à bien cibler les profils souhaités en fonction de la nature et de la taille de leur opération.

Suivant les thématiques et l'enjeu du concours, l'architecte recourt à des compétences extérieures pour constituer une équipe : l'économiste, le bureau d'études techniques (BET), parfois un paysagiste, un scénographe, des étudiants en architecture, voire des intérimaires...

De leur côté, les maîtres d'ouvrage ont malheureusement tendance à exiger, dès l'acte de candidature, l'association de cotraitants multiples, y compris pour des projets de faible importance. Il convient de rappeler que le maître d'ouvrage ne peut imposer que la maîtrise d'œuvre réponde à la consultation sous la forme d'un groupement.

Pour les architectes, constituer une équipe dans le temps accordé pour la remise des dossiers est une vraie difficulté. Aussi, la MIQCP renouvelle-t-elle sa recommandation : faire mention des compétences souhaitées, en laissant aux candidats le soin de s'organiser en fonction de la nature et de la taille du projet à rendre.

La pratique du concours

Un premier cap : être sélectionné

Pour être sélectionné, l'architecte doit faire acte de candidature. Avant d'avoir acquis une certaine notoriété, entrer dans le système des concours est difficile. Faire acte de candidature, c'est à la fois espérer une reconnaissance personnelle et à la fois s'engager à mobiliser toute son attention sur le problème qui sera posé.

L'accès à la commande des jeunes architectes

On se doit d'évoquer la difficulté accrue des jeunes architectes qui commencent une carrière. Comment, pour ces derniers, se faire connaître de la maîtrise d'ouvrage publique alors que celle-ci doit, à chaque opération, se plier à la mise en concurrence? Comment être sélectionné alors que cette maîtrise d'ouvrage veut appuyer son choix sur les références passées dont les jeunes ne disposent évidemment pas (en dehors des cercles restreints comme EUROPAN ou les Nouveaux Albums de la Jeune Architecture)?

Le concours, destiné au départ à ouvrir la commande, fabrique aussi de l'exclusion, à moins que les maîtres d'ouvrage publics, notamment à l'occasion de petits projets, soient moins frileux et aient envie de faire confiance. L'expérience montre que les espoirs sont rarement déçus car les jeunes équipes sont prêtes à beaucoup s'investir afin de prouver leurs capacités.

Les références professionnelles

L'architecte est un généraliste dont la première capacité doit être celle de savoir synthétiser un programme. Une synthèse qui se fait entre l'usage, l'inscription dans un site, la prise en compte de bâtiments existants, l'environnement et le paysage, la recherche plastique et l'écriture architecturale, les choix de structure et de matériaux, les surfaces, l'enveloppe financière... Il n'y a pas, pour ce faire, de domaine spécialisé : il n'est pas absolument nécessaire, pour concevoir une école, d'avoir construit une école. L'architecte a un rôle transversal.

Si le programme présente clairement les enjeux de l'opération (pour qui? pour quoi faire? comment?), les contraintes et atouts du site, tout architecte aura les moyens de travailler et saura réaliser l'espace pertinent en vue d'une fonction dans un environnement donné.

Pour la très grande majorité des opérations, avec un programme bien exposé, une enveloppe financière correcte, la "spécialité" ou "la référence identique" ne devraient pas être le critère de sélection. Il convient d'ailleurs de rappeler que le maître d'ouvrage public ne peut justifier l'élimination d'un candidat du seul fait que celui-ci ne fournit pas de références de même nature que l'ouvrage à réaliser.

L'implantation géographique

Il est parfois difficile pour les maîtres d'œuvre de se faire sélectionner lorsqu'ils sont établis dans une région différente de celle du concours. "On dit que lorsqu'on est à Paris, le territoire c'est la France. Quand on est à Lyon, c'est la région Rhône-Alpes. Et quand vous êtes à Saint-Etienne, c'est Saint-Etienne", confie Bruno Dumetier, consultant de la MIQCP. "Il y a un réel signe de mauvaise santé. Il est moins difficile pour les agences d'une certaine taille d'être retenues en Allemagne qu'en Vendée ou en Seine-et-Marne", insiste un autre architecte...

Pourtant, la confrontation, lors de concours largement ouverts sur l'extérieur, peut être source d'émulation et d'enrichissement des ressources locales... Il convient également de rappeler que l'implantation géographique ne peut être un critère de sélection.

Une compétition accrue au sein de la profession

Face à une commande qui demeure très fluctuante, le nombre de candidats qui répondent à un avis d'appel à candidatures augmente considérablement. Aujourd'hui, il n'est pas rare qu'un maître d'ouvrage reçoive une centaine de dossiers pour un projet, ce qui laisse imaginer le sentiment d'impuissance, voire d'angoisse, des architectes qui ont à assurer la pérennité de leur structure de production.

Si les concours ont donné naissance à une profession concurrentielle, performante, ils peuvent être, en contrepartie de sa vitalité, source d'épuisement et conduisent parfois à de graves désillusions. Il est très difficile "d'être bon tout le temps"; cela nécessite chaque fois de se remettre en question, de repasser son "examen professionnel".

A la longue, la tranquillité nécessaire au processus de création peut être altérée, avec un risque encouru d'académisme, sans parler du phénomène de surenchère inhérent à toute compétition. Le travers des concours actuellement exacerbé, permis par la performance des outils de représentation, est de diriger les architectes vers une "architecture de l'image" qui peut aller dans certains cas à l'encontre de l'analyse de la qualité réelle des projets.

Le coût du dossier de candidature

La MIQCP a réalisé une enquête auprès d'agences d'importance moyenne (de dix à vingt personnes) dont l'activité principale est la construction d'ouvrages publics.

En moyenne, ces agences se portent candidates à des concours environ quarante fois par an, et sont lauréates une fois ou deux au maximum. Certaines agences, d'importance dite "nationale", envoient jusqu'à une centaine de dossiers dans l'année. Elles sont appelées à concourir plus souvent sans doute, mais elles ne seront lauréates et titulaires du marché qu'une ou deux fois, peut-être trois. La concurrence est d'autant plus rude à ce niveau.

Le coût d'une candidature varie entre 400 et 800 euros HT. Ceci prend en compte tous les frais consistant à gérer les éléments de communication de l'agence : reportages photographiques, fiches de projets, texte de présentation, parfois quelques dessins à refaire, renseignements à obtenir auprès de la maîtrise d'ouvrage, constitution de l'équipe de maîtrise d'œuvre, déplacement sur le site pour pouvoir rédiger une lettre de motivation,... Certaines agences emploient des salariés à plein temps pour constituer ces dossiers.

La fourniture des pièces administratives est particulièrement lourde à gérer. Certains architectes se plaignent de l'absence de dossier type. Ils font remarquer que les maîtres d'ouvrage pourraient leur faciliter la tâche en allégeant et simplifiant la composition et la présentation du dossier de candidature au strict nécessaire pour permettre d'effectuer les bons choix.

On peut considérer que selon la taille et l'activité de l'agence, faire acte de candidature coûte, annuellement, de 20 à 50 000 euros HT. Beaucoup d'agences interrogées déclarent consacrer aux seules candidatures de concours 4 à 5 % de leur chiffre d'affaires. Ceci représente le coût pour accéder au "droit" de participer à un concours...

S'approprier le programme

Le programme, seul lien entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre dans le système du concours, est l'outil qui va permettre d'enclencher le processus de création. Il est donc important que celui-ci apporte tous les éléments nécessaires à la compréhension des enjeux.

Le temps de l'appropriation du programme

Le concepteur qui prend connaissance du programme doit s'accorder le temps nécessaire pour se l'approprier, se rendre sur place et visiter le site.

Si les architectes trouvent un vrai plaisir à respecter, à mettre en scène des programmes, ils se plaignent bien souvent de l'épaisseur de leur contenu, du manque de hiérarchie dans les objectifs du maître d'ouvrage. Le programme est trop souvent constitué de répétitions et de spécifications fastidieuses. Trop de précision dans un programme de concours sur esquisse, le niveau de définition généralement demandé, n'apporte rien et fait perdre du temps.

Faut-il rappeler ici le processus itératif entre affinement du programme et avancement des études qui se développera après le concours? Il convient à chaque étape de chercher à aller à l'essentiel, sans brûler les étapes. Le temps du concours est celui de la recherche de la meilleure idée d'ensemble. Les spécificités, notamment techniques de chaque élément, se préciseront et s'affineront sur la base de la proposition choisie jusqu'à la mise au point du projet final.

La présentation d'un exposé des enjeux, avec des objectifs limités et hiérarchisés, fait gagner le concours en qualité,

pour lui permettre d'être une étape importante d'enrichissement du projet à venir : il s'agit pour l'architecte de comprendre le projet de vie avant de se perdre dans des détails techniques (revêtements intérieurs, surfaces de tous les locaux, ...) souvent inutiles à ce stade.

L'analyse du programme et de ses objectifs

En préambule à une description plus ou moins détaillée des éléments selon la complexité du projet, le programme devrait donc toujours présenter les enjeux et les objectifs de l'opération, en hiérarchisant ce qui est "incontournable", les zones de souplesse, ce qui reste ouvert à la proposition des concurrents : "Au passage, il faut un peu détruire le programme pour lui donner un sens. Comment prendre en compte ce site? Qu'est-ce qu'une école? Qu'est ce qui est à privilégier? L'analyse de ces données enrichit le programme. Le travail est simplifié quand le maître d'ouvrage a hiérarchisé les éléments de son programme", confie Suzel Brout, architecte consultante de la MIQCP.

Les architectes ne devraient pas se retrouver dans la situation d'avoir à reconstituer les intentions de la maîtrise d'ouvrage. Celles-ci doivent être clairement exprimées.



La réalisation : pour magnifier l'entrée du parc, l'Atelier du Pont a pris le parti de ne pas implanter de logements sur rue et de ne conserver que la bibliothèque.



Maîtrise d'ouvrage : Archipel Habitat ;

Ville de Rennes (bibliothèque)

81 logements sociaux et une bibliothèque

Surface totale : 7 300 m² SHON

Coût : 9,2M€ HT

Livraison en 2009

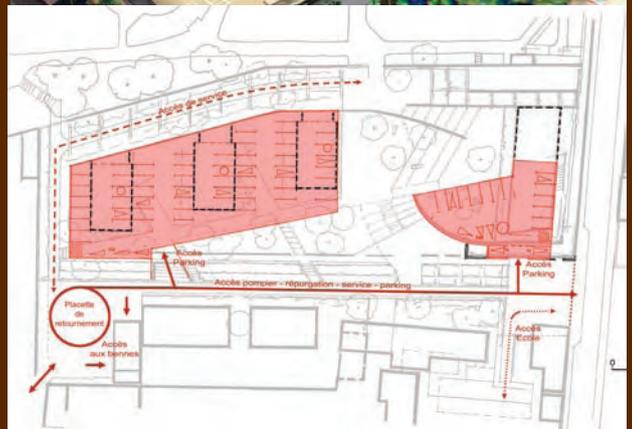
Concours sur "esquisse +" en 200x

Prime : 17 000 € HT

Maîtrise d'œuvre lauréate : Atelier du Pont, architectes - Anne-Cécile Comar, Philippe Croisier, Stéphane Pertusier; EVP, BET structures; OFI, BET fluides; Ronand Desorneaux, paysagiste.



Maquette du projet lauréat, réalisée par Ouest-France



Extraits du cahier des charges du concours (ci-dessus) : maquette et plan de masse réalisés par la ville

Concours pour la réalisation d'habitat social et d'une bibliothèque à Rennes

L'apport du concepteur au travail programmatique



Perspectives, coupe et plan de masse du projet lauréat

Construire des logements sociaux à l'entrée d'un grand jardin public comme le prestigieux parc du Thabor, historiquement investi sur son pourtour par les classes sociales très aisées de la ville, tel était l'enjeu de ce concours restreint lancé en 2004 par Archipel Habitat, maître d'ouvrage mandataire de la Ville.

La municipalité a intégré au programme une bibliothèque de quartier, tout en proposant un plan de masse d'ensemble et une volumétrie du bâti. Cette préfiguration a été jugée nécessaire pour établir un compromis avec l'ensemble des partenaires sur ce site patrimonial et résidentiel.

Choix d'un concours sur "esquisse +" à partir d'un plan de masse et de gabarits imposés.

L'équipe lauréate a pris des libertés par rapport au plan de masse proposé afin de créer une vraie entrée de parc, avec de grands emmarchements formés par les toits-terrasse en escalier de la bibliothèque...

Une prime de 17 000 € HT était fixée pour les équipes, en tenant compte de ce travail préalable

L'Atelier du Pont a pris l'option courageuse de supprimer les logements sur rue préconisés par la Ville et Archipel Habitat, pour ne conserver, au rez-de-chaussée, que la bibliothèque.

Le jury a été sensible à cette volonté de ne pas bousculer l'entrée du site et du parc avec un linéaire de façade. L'habitat est repoussé vers le fond du terrain. L'équipement est enchâssé dans la pente, sous une toiture végétale dessinant gradins et sheds vitrés.

L'apport du concepteur au travail programmatique

Le travail d'analyse du programme, alors en relation directe avec une approche du traitement de l'espace, ou avec une approche de solutions techniques, va permettre au concepteur de révéler des aspects auxquels le maître d'ouvrage n'avait pas forcément pensé.

Dans l'exemple de Rennes (présenté pages précédentes), l'Atelier du Pont n'a pas hésité à prendre le risque d'interpréter le programme pour donner une réponse plus pertinente.

Dans un exemple plus ancien, l'équipe Bical-Courcier-Martinelli avait pris un risque analogue : "Le maître d'ouvrage voulait un gymnase, mais garder son parking. Il a donc demandé un parking en sous-sol. Or, on se trouve dans un campus paysager à l'américaine. Utiliser un parking en sous-sol, comme dans le centre de Paris, nous a paru inadapté. On a préféré la solution de faire léviter le gymnase comme un grand coffret. On a mis le parking sous les pilotis du gymnase en plein air, en continuité avec le terrain naturel légèrement excavé. La conception du bâtiment sur pilotis nous a pris un temps considérable, cela posait beaucoup de problèmes, mais au final, on a donné satisfaction au maître d'ouvrage".

Concevoir et rendre le projet

Le travail de conception

Schématiquement, deux méthodes de travail coexistent : une équipe de concepteurs qui travaillent ensemble sur un projet dans une démarche collective, ou un concepteur qui mène son étude seul, trouve son parti architectural avant de l'enrichir de la participation de son équipe.

Dans tout processus de création, il existe une multitude de choix possibles, ceci à partir des mêmes données. Cet éventail de possibilités doit se restreindre pour obtenir un seul projet. Pour ce faire, le concepteur devra alors apporter les justifications et les légitimations nécessaires en matière de composition, de relation avec le site, d'approche esthétique...

Le projet d'architecture est notamment un travail de composition : il faut faire en sorte que chaque partie du bâtiment soit une partie existant en elle-même, et en même temps soit une partie du tout. Les parties et le tout doivent être soudés pour former un ensemble et, à partir de là, le bâtiment prend de la consistance. Ce travail demande beaucoup de concentration et nécessite d'y consacrer un grand nombre d'heures.

Afin de faire le tour de la question, le concepteur doit avancer sur plusieurs pistes pour choisir *in fine* la plus pertinente. Avec son équipe, il s'adonne à un travail de vérification, de faisabilité, de repérage d'éventuels dysfonctionnements ou d'enrichissements du projet.

Suivant la nature du sujet à traiter, et au-delà des lignes directrices, au-delà de la composition d'éléments quantifiés, l'architecte va se livrer à un travail sensible sur la lumière, les volumes, les proportions entre espaces, leurs enchaînements en osmose ou en opposition avec le site, le choix des matériaux, des textures, des couleurs : imaginer un cadre de vie... D'autres préoccupations ou contraintes "non visibles" s'y intègrent, telles que la résolution de la constructibilité, la protection contre l'incendie, l'accessibilité aux handicapés, la prise en compte de la maintenance et de l'entretien... Ce seront les meilleurs compromis, la meilleure synthèse issue du talent de l'architecte qui définiront ce qu'on appelle le parti architectural.

Pierre Riboulet disait :
"L'architecture, c'est le travail de la pensée"

Après un temps de production de croquis qui lui auront permis de tester ses idées, le concepteur met le projet en place, en forme, en fonctionnement. Il a pris position. Il a pris parti. Parallèlement, le travail de l'architecte peut être littéraire : l'écriture, au même titre que les dessins, fait partie de ses outils de réflexion et de communication, et lui permet de se référer au concept du projet.

Les spécificités de la conception dans le cadre du concours

Dans un principe général, les champs d'intervention et les responsabilités entre le maître d'ouvrage et l'architecte sont clairement séparés : le maître d'ouvrage définit son objectif principal, ses besoins tandis que l'architecte apporte, en réponse, "son" projet. Dans un processus classique, le maître d'ouvrage peut commenter, l'architecte poser des questions, un dialogue peut s'établir...

A contrario, dans une procédure de concours, le programme est le seul moyen de communication entre le commanditaire et l'architecte.

L'architecte se retrouve seul, sans aucune possibilité d'échanger avec la maîtrise d'ouvrage, sinon dans une réunion « questions-réponses » à laquelle les autres concurrents sont présents. Le dialogue est donc très limité. Ces conditions de travail poussent le concepteur à interpréter, parfois à prendre des libertés vis-à-vis du programme, ce qui n'est pas sans risque. L'architecte constate très souvent que plusieurs visions répondant au programme sont possibles, elles se différencient par le classement des priorités supposées entre les critères à satisfaire, lesquels sont parfois plus ou moins contradictoires.

En l'absence de dialogue avec le maître d'ouvrage, l'architecte doit donc s'en remettre seul à un certain pari pour privilégier la proposition qu'il va mettre au point, au moment où il ne peut encore en vérifier toute la traduction spatiale et toute l'expression architecturale. Dans le cadre de sa recherche, si la mise au point de son projet ne le satisfait pas, il peut être amené, parfois au dernier moment, à revenir sur un parti précédemment abandonné.

C'est une singularité du concours de faire comprendre, grâce aux diverses propositions produites par les concurrents, qu'il y a toujours plusieurs réponses possibles à un même sujet, et à travers leur analyse comparative, de mieux appréhender les incidences des questions posées, d'en révéler leur interaction : de là naît le débat pour reconnaître la meilleure solution d'ensemble...

DU CÔTÉ DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

La nécessité d'une définition claire des enjeux et des objectifs du maître de l'ouvrage, formalisée dans le programme de l'opération, a été fortement mentionnée dans le chapitre "du côté de la maîtrise d'œuvre", car elle permet aux concurrents de donner le meilleur d'eux-mêmes sans que ceux-ci ne partent sur une fausse piste.

Ce chapitre a plus spécifiquement pour objet de donner des repères aux maîtres d'ouvrage, relatifs au niveau et au type des prestations à demander aux maîtres d'œuvre afin de pouvoir sélectionner au mieux l'équipe avec laquelle ils réaliseront le projet. En sachant que tout travail a un coût qu'il conviendra d'indemniser.

De façon générale, la MIQCP recommande de ne pas exiger de prestations trop détaillées afin de permettre, postérieurement à la consultation, un dialogue entre le maître de l'ouvrage et la maîtrise d'œuvre en vue de la finalisation du projet. Ces prestations doivent cependant présenter une expression suffisante du parti général et des principes spatiaux et constructifs de façon à pouvoir porter un jugement éclairé et équitable sur les projets des différents candidats.

Choisir le niveau de concours

S'interroger sur ce que l'on va demander

Laura Carducci, architecte:
*"La phase de rendu est une étape de travail intense.
Proportionnellement, plus le projet est petit,
et plus il demande de travail"*

Le niveau de rendu d'un concours est fonction de la nature de l'opération, de sa complexité et du niveau de finesse qui sera nécessaire pour arrêter le choix d'un projet en toute connaissance de cause. En même temps, ce niveau doit correspondre aux pratiques des concepteurs.

La détermination du niveau de prestation est un travail délicat : il faut arrêter le niveau nécessaire à la compréhension des projets et à la comparaison de leurs atouts et faiblesses respectifs. Mais en même temps, il faut s'attacher à se limiter à l'essentiel, pour deux raisons :

- éviter de "figer" les projets, sachant que le dialogue nécessaire, entre la maîtrise d'ouvrage et l'équipe lauréate, ne commencera qu'après le concours ;
- ne pas entraîner de frais inutiles, que ce soit pour les concurrents, que se soit pour la collectivité.

Le niveau de définition des projets et le volume des prestations exigées ne devraient jamais être arrêtés sans l'assistance d'un "homme de l'art" ayant l'expérience du projet architectural ou urbain, et de leurs méthodologies. D'une part, pour aider à une bonne évaluation du travail de conception (la partie « invisible » du chapitre précédent),

d'autre part, pour prescrire le rendu matériel.

La prime que la maîtrise d'ouvrage devra prévoir tiendra compte des éléments suivants : nature de l'ouvrage, complexité, niveau de définition du projet et rendu matériel de ce dernier. Elle sera d'autant plus équitable pour les concurrents que les prestations seront mesurées.

Les échelles

Lors de la définition des prestations, beaucoup s'interrogent sur l'échelle des plans, coupes ou façades que les concurrents auront à remettre.

Si l'on s'en tenait à « l'esquisse » telle que définie par le "décret missions" de 1993¹ pris en application de la loi MOP², le maître d'ouvrage devrait se voir remettre des plans au 1/500^e. En réalité, le travail de plan du concepteur se fait majoritairement au 1/200^e, même si les premières hypothèses crayonnées sont de l'ordre du 1/500^e.

En effet, pour fabriquer un projet, l'architecte a besoin d'aller plus loin dans l'échelle. En changeant d'échelle, en effectuant des allers et retours entre celles-ci, il valide ou non une idée, il s'assure de la cohérence de son projet et vérifie qu'il répond correctement au programme.

"Un plan au 1/200^e permet d'entrer dans la conception spatiale du bâtiment alors qu'un plan au 1/500^e ne laisse voir qu'un schéma d'organisation. L'espace intérieur ne se raconte pas au 1/500^e" précise Jean Tribel, architecte.

Dans le domaine de l'architecture, l'échelle n'est pas seulement un problème conventionnel soluble dans la pratique de l'outil informatique : de l'échelle de

représentation dépend "l'intelligence du trait" ou l'expression d'une sensibilité. C'est pourquoi, très souvent, les architectes complètent les représentations issues de l'informatique, par des croquis à main levée, plus personnels.

C'est à partir de la connaissance du mode de travail des concepteurs que la MIQCP a proposé, en dépit de la définition originelle de l'esquisse, une augmentation de l'échelle du 1/500^e au 1/200^e. Cette échelle de rendu est adaptée à la très grande majorité des concours d'architecture. Elle permet une lisibilité suffisante des composantes principales du projet, accessible à des non-professionnels. Ces concours ont été dénommés concours sur "esquisse +". (voir plus loin)

¹ Décret n°1993-1268 du 29 novembre 1993 relatif aux missions de maîtrise d'œuvre confiées par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé.

² Loi n°1985-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'ouvrage privée.



Perspective du concours



Projet réalisé
© Philippe Dubus

Maîtrise d'ouvrage : 3F Basse Seine;

gg logements sociaux au Havre D2

Surface : 5 965 m² SHON

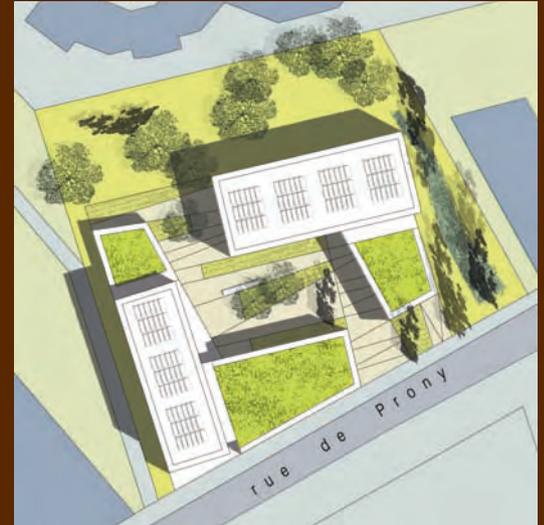
Coût : 7,7 M€ HT

Livraison en 2009

Concours sur "esquisse +" en 2000

Maîtrise d'œuvre lauréate : Philippe Dubus;

SEBAT, BET.



Plan masse au 1/500^e du concours, réduit ici au 1/1000^e



Plan du RDC au 1/200^e du concours, réduit ici au 1/500^e (un centimètre = 5 mètres) : l'échelle du 1/500^e est ici lisible car c'est une réduction; un travail au 1/500^e aurait pu définir une organisation générale mais non un travail sur les logements (plans et façades).

Concours sur Oesquisse + Q pour la réalisation d'habitat social au Havre

L'échelle au 1/200^e est souvent préférable pour l'"esquisse +"



En fonction de son programme, le maître d'ouvrage doit se poser la question du degré de précision des documents qu'il demande aux concepteurs et à quelle échelle ceux-ci doivent être rendus.

Les esquisses visent à exprimer les intentions et la conception spatiale du projet sur la base du programme et de son bon fonctionnement. Elles permettent d'illustrer un concept à développer.

Dans ce concours sur "esquisse +" lancé par la société 3F pour un ensemble de logements sociaux, le plan-masse a été rendu au 1/500^e, les façades, plans et coupes au 1/200^e. Les plans et façades auraient pu être rendus au 1/500^e, mais pour atteindre une précision suffisante pour les plans permettant de vérifier la faisabilité du programme, le travail de l'architecte n'a pu se faire qu'au 1/200^e. De plus, cette échelle met à disposition du jury des documents plus lisibles.

L'APS (Avant-Projet Sommaire), au 1/200^e, a précisé ultérieurement les options choisies (implantation, aménagements, cotes, surfaces, ...).

Le dossier de permis de construire a été réalisé à l'échelle du 1/100^e.

Extrait de plan RDC au 1/200^e du concours sur "esquisse +" (un centimètre = 2 mètres) : l'échelle du 1/200^e permet au concepteur de travailler et vérifier la faisabilité du programme.

Le rendu du projet

Les équipes vont remettre un projet dessiné, certes accompagné d'un certain nombre de pièces écrites et explicatives, mais naturellement, l'attention sera captée par ce rendu graphique.

Il faut une profonde connaissance de l'architecture pour pouvoir "lire" le dessin d'architecture.

Le profane, en général, est en capacité de juger une façade (tout en demeurant potentiellement otage des techniques éprouvées de séduction), il saura en général se repérer dans un plan, mais il lui sera plus difficile de se représenter les volumétries induites, des qualités d'ambiance intérieure, des sensibilités à la lumière...

Et pour les concurrents d'un concours, l'expression graphique est une étape délicate : le rendu doit suggérer une réalité à venir et en faciliter la compréhension par le profane. Le dessin est un outil de passage, il doit expliquer, il ne doit pas mentir mais convaincre. A l'échelle demandée, le rendu doit permettre d'exprimer et de faire comprendre l'essentiel de l'idée proposée, l'ambiance du projet, en rendant sensible sa faisabilité. D'autant que, depuis l'obligation d'anonymat, les concepteurs n'ont plus la faculté d'expliquer autrement que par des textes d'accompagnement, la démarche qui a été poursuivie.

Les différents niveaux de prestations

Par facilité de langage, les maîtres d'ouvrage et leurs avis de concours évoquaient (et souvent, évoquent encore) des concours sur esquisse ou sur avant-projet sommaire (APS), quand bien même les rendus exigés ne correspondaient ni à l'un ni à l'autre.

Rappelons un point important : la maîtrise d'ouvrage a toute liberté pour définir la prestation qui lui semble opportune, la seule condition étant de prévoir une prime à hauteur de 80% de sa valeur.

La MIQCP, il y a plusieurs années, avait donc proposé une formule intermédiaire intitulée "esquisse +" qui conservait l'esprit de l'esquisse (littéralement : "première forme" ou "qui sert de guide") tout en adaptant l'échelle des planches de dessin en fonction de la taille des opérations et des nécessités de compréhension.

C'est cette pratique de concours sur "esquisse +", avec son échelle, généralement du 1/200^e, qui est aujourd'hui devenue la plus courante.

Son niveau de définition graphique est nécessaire et suffisant pour satisfaire la très grande majorité des programmes susceptibles d'être mis au concours, et correspond à la façon de travailler des architectes. Il permet la lisibilité des espaces fonctionnels des plans ainsi que l'expression signifiante des façades et des coupes. Il n'exige pas l'ensemble des pièces écrites d'un APS.

Sur le plan financier, ce niveau "esquisse +" s'assortit d'une exigence de compatibilité du projet remis avec "l'enveloppe-

travaux" prévisionnelle déterminée par la maîtrise d'ouvrage.

Par ailleurs, cette échelle permet l'exposition simultanée des différents projets lors du jury, favorisant ainsi le débat architectural au sein de ce dernier.

On trouvera, au chapitre suivant, une description du contenu de cette "esquisse +".

Dans certains cas, les maîtres d'ouvrage pourront exiger des concurrents la remise d'un APS tel que défini dans le décret "missions" de la loi MOP. Certains maîtres d'ouvrage souhaitent ce niveau supérieur de définition afin que les éléments ou performances techniques soient mieux précisés, et qu'une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux soit calculée. Ce niveau leur permettrait d'exiger un engagement provisoire sur ce coût prévisionnel (on se reportera à l'élément de mission APS tel que défini par l'arrêté du 21 décembre 1993).

Néanmoins l'attention des maîtres d'ouvrage est attirée sur le point suivant : le niveau APS est un niveau exigeant qui implique beaucoup plus de travail technique. Le concours se révélera donc plus coûteux en terme de primes. D'autant que pour être réellement efficace, la mise en œuvre du concours sur APS doit être accompagnée d'une expertise financière et technique à toute épreuve, capable de vérifier, point par point, chacun des éléments de coûts et de performances annoncé par les équipes concurrentes. **L'APS n'est pas un "zoom" de l'esquisse.**

La MIOCP, s'interrogeant sur la réalité des assurances que les

maîtres d'ouvrage espèrent voir émaner du niveau avant-projet, ne ressent pas le véritable intérêt du concours sur APS.

Sans compter que, l'expérience le prouve, cet avant-projet devra, au lendemain du concours, être de toute façon remanié par l'équipe lauréate et donc, en quelque sorte, être payé deux fois.

Par ailleurs, la MIOCP a étudié une alternative de nature à ouvrir la commande à un plus grand nombre de concurrents sous la forme d'une prestation légère appelée "intention architecturale". Cette forme de prestation légère, admissible pour un concours, prend tout son sens en procédure adaptée et pour de petits projets, lorsque la maîtrise d'ouvrage souhaite que l'entretien avec plusieurs candidats soit nourri par leurs premières propositions conceptuelles. Cette proposition de prestation légère est décrite dans les fiches "Médiations" 11.1 (sur le site Internet de la MIOCP) et 11.2 (disponible sur demande auprès de la MIOCP).

Quelquefois, les maîtres d'ouvrage souhaiteront que les équipes de concours apportent leurs idées ou qu'elles prennent position sur des points du programme ressentis comme déterminants. Ainsi, des consultations de concepteurs peuvent être lancées en se focalisant sur l'éclairage de thématiques particulières, en sollicitant des partis ou des explicitations sur des éléments jugés stratégiques pour la collectivité : la manière d'inscrire un bâtiment, une ambiance urbaine, l'image symbolique d'un équipement,...Une telle approche permet d'alléger le concours en se consacrant à l'essentiel.

En conclusion, avant de lancer leur consultation, les maîtres d'ouvrage se doivent de bien réfléchir sur leur exigence de rendu de concours et cette réflexion devrait toujours être menée avec des praticiens du projet architectural ou urbain. Par exemple : des architectes avec lesquels on a déjà travaillé, un architecte consultant de la MIQCP, un architecte conseil des collectivités territoriales (CAUE,...) ou des services déconcentrés de l'Etat.

De la définition du rendu se déduira le montant de la prime, qui deviendra intangible sitôt publié dans l'avis d'appel à la concurrence. Rappelons toutefois, qu'en dernier ressort, un ajustement du contenu des prestations à remettre en fonction du montant arrêté de la prime peut être fait avec les membres du jury lors de leur première réunion, qui valideront ainsi les dispositions prévues dans le règlement du concours à remettre aux concurrents sélectionnés.

Indemniser le travail remis

Une recherche d'équité

Peut-être faut-il revenir un instant sur cette mesure spécifiquement française consistant à rémunérer les prestations remises lors des concours de maîtrise d'œuvre? Cette obligation, qui impose aux maîtres d'ouvrage d'indemniser chaque équipe de maîtrise d'œuvre à hauteur de 80% minimum du prix estimé des études, prend sa source dans l'article 11 de la loi MOP et est reprise dans l'article 74 du code des marchés publics (cité en introduction).

Cette mesure, et son sens, proviennent d'une prise de conscience des pouvoirs publics, constatant que l'ensemble de la profession d'architectes s'épuisait financièrement à rendre des concours alors que ceux-ci étaient devenus, pour une part importante, des passages obligés de la commande.

Cette règle s'impose donc à l'ensemble des maîtres d'ouvrage pouvoirs adjudicateurs relevant du code des marchés publics et quelles que soient leurs opérations.

Toutefois, dans leur activité d'opérateur de réseaux, les collectivités publiques (entités adjudicatrices) ne sont assujetties à verser une prime de 80% que lorsque les opérations relèvent de la loi MOP.

En ce qui concerne les maîtres d'ouvrage assujettis à l'ordonnance 2005-649 du 6 juin 2005, on notera que l'obligation de 80% ne concerne que les opérations relevant de la loi MOP.

Cependant, dans un souci d'équité et de reconnaissance du travail réalisé, on ne peut que recommander aux maîtres d'ouvrage non soumis à la loi MOP et à la règle des 80%, lorsqu'ils choisissent de faire un concours de maîtrise d'œuvre, de se doter de moyens pour mener à bien cette procédure et de prévoir en conséquence une prime d'au moins 80%.

Par ailleurs, il convient de rappeler que si la prime est calculée et souvent annoncée uniquement hors taxes dans l'avis d'appel public à la concurrence (AAPC), elle doit être payée TTC aux concurrents. La TVA est applicable et doit donc être ajoutée au montant retenu lors du paiement aux concurrents.

Cette obligation de rémunérer les prestations remises dans le cadre des concours a toujours été fermement soutenue par la MIQCP pour deux raisons au moins :

- d'une part, l'essentiel de la qualité finale se joue au début des études et est fonction de leur qualité ;
- d'autre part, la qualité des études est globalement fonction de leur rémunération.

Ce principe de bon sens peut être étendu à tout type de consultation prévoyant une remise de prestations exigeant un début de conception, et donc un "investissement significatif".

Chaque opération de construction publique est en soi particulière et unique dans ses caractéristiques.

Le délai du concours

En ce qui concerne le calcul des primes de concours, la MIOCP donne plus loin quelques repères en matière d'évaluation, mais elle insiste pour que soit effectué, à chaque concours, un travail éclairé sur les exigences et la juste indemnisation.

Bruno Dumetier, architecte consultant de la MIOCP :
"Le métier d'architecte est assez difficile parce que, chaque fois qu'on rate un concours, on perd de l'argent".

Les architectes qui ambitionnent « la construction publique » investissent beaucoup d'énergie, de temps et de moyens dans l'activité des concours. L'esprit de compétition qui les anime les amène souvent à dépenser bien au-delà de l'indemnisation prévue (sans évoquer, bien sûr, les cas des primes sous-évaluées).

Pour "faire tourner" une agence, dès qu'un concours est gagné, il leur est impératif de se lancer dans un autre pour être sûr d'avoir du travail et, ainsi, de pérenniser l'équipe. Le système des concours conduit souvent et à l'exception de très grosses agences, à un déséquilibre de gestion. Le temps du concours, la constitution d'une équipe, l'organisation du travail, les rendus, ont un poids financier qui outrepassa de loin les ratios de politique commerciale des entreprises classiques, ce qui justifie la nécessité d'indemniser les prestations demandées.

Pour les concurrents et parmi les paramètres difficiles à maîtriser, il y a le temps. Le délai imparti pour rendre un concours induit une maîtrise particulière du temps. Le délai de rendu ne peut pas être démesurément long, mais doit laisser le temps suffisant pour que les équipes puissent s'organiser pour prendre connaissance du site, s'approprier le programme et "mûrir" leur projet.

Le temps de réflexion devant être consacré à la genèse du projet n'est pas proportionnel à sa taille. Quand une opération est complexe (par exemple si la future réalisation est implantée dans un tissu urbain compliqué, et non dans un "champ de betteraves"!), les solutions auront encore moins de chances de "venir du premier coup"...

Afin de rendre une prestation de bonne qualité, un délai, au minimum de deux mois et au maximum de trois mois, est nécessaire pour des constructions publiques de taille moyenne. D'autant qu'il convient d'intégrer dans celui-ci le processus de questions-réponses organisé par le maître d'ouvrage. Ainsi, le délai réglementaire de 40 jours ne devient qu'exceptionnellement compatible avec la nature de l'opération à traiter.

L'évaluation du coût de conception et de rendu d'un concours

Le travail d'une équipe de concours ne peut être réellement comparé à celui qui est fourni dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'œuvre. Le travail d'esquisse exécuté dans une relation contractuelle, à plus forte raison celui de l'APS, impliquent une démarche continue et concertée avec le maître d'ouvrage.

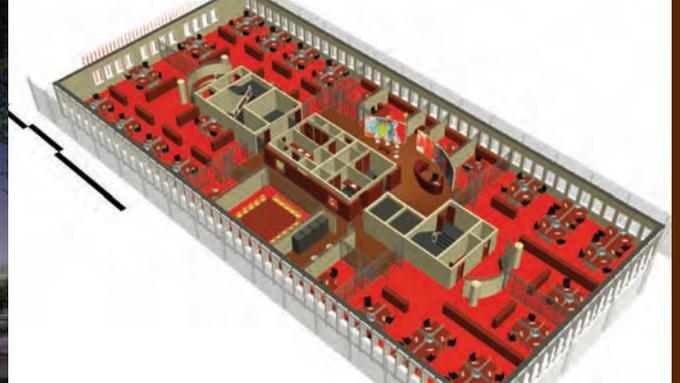
Dans une relation contractuelle, le travail est ponctué de nombreuses réunions avec le maître d'ouvrage, les utilisateurs, les services d'urbanisme ou ceux délivrant le permis de construire ou autres autorisations. À chaque réunion, le projet est présenté, discuté, mis au point, réorienté si nécessaire, et le travail est souvent, à travers des allers et retours successifs, repris plusieurs fois. L'architecte travaille en équipe avec ses cotraitants ou sous-traitants, économistes, ingénieurs conseils ou BET qui participent activement à la mise au point du projet, et parfois à sa réorientation ou son adaptation à des contraintes financières ou techniques.

Pour un rendu de concours, le travail de l'architecte est, sinon solitaire, limité à l'agence, sans possibilité de dialogue avec le maître d'ouvrage. L'intervention de ses futurs cotraitants est plus réduite, recouvrant essentiellement la vérification des grandes options (notamment en matière de technique ou de qualité environnementale) et l'aide à l'évaluation financière.

Mais si la production d'un dossier de concours ne réclame pas l'ensemble du travail d'un élément de mission complet, elle pèse néanmoins très lourd dans le bilan de l'agence,

notamment dans celui des petites structures.

La prime prévue conditionne nécessairement l'organisation de l'équipe du concours et la répartition du temps d'études entre ses membres. Si le montant alloué est par trop insuffisant, cela signifie que l'architecte sera amené à travailler pratiquement seul.



Projet concurrent Bruhat Et Bouchaudy, architectes : bâtiment sur rue réhabilité et "emballé" dans du verre sérigraphié, bâtiment neuf pour les rotatives situé le long des entrepôts et en retrait



Projet concurrent DHA architectes : immeuble neuf (simple peau) de bureaux perpendiculaire à la rue, le long des entrepôts, halle neuve transparente en remplacement d'un des anciens bâtiments sur rue

Maîtrise d'ouvrage : Journal La Montagne
Réhabilitation et extension de bâtiments de bureaux et d'activités

Surface bureaux à réhabiliter : 8 140 m² SHON

Surface entrepôts à réhabiliter : 10 000 m² SU

Surface usine à construire : 1 800 m² environ

Livraison en 2008

Concours en 2006

Prime : 12 500 € HT

Maîtrise d'œuvre lauréate : CRR architectes associés et ITF, BET fluides et HQE



La réalisation du siège par CRR architectes



Le bâtiment avant réhabilitation

Le siège du journal La Montagne à Clermont-Ferrand

Un concours privé à l'image des concours publics...



Extraits des panneaux de concours du projet lauréat

En 2006, le journal régional La Montagne a acquis plusieurs bâtiments pour faire son siège dans l'un et un magasin de stockage dans les autres. L'imprimerie du journal, qui est implantée sur un autre site, doit aussi déménager à terme dans ces entrepôts, sous réserve de construire une extension qu'il fallait prévoir.

La direction du journal a opté pour un concours sur esquisse entre 3 architectes, avec une prime de 12 500 € HT pour chacun : il était demandé des principes de valorisation architecturale et d'aménagement de l'immeuble de bureaux, sans programme précis, mais avec l'impératif de changer radicalement l'image négative de l'immeuble datant des années 70. Pour la partie usine destinée à recevoir les rotatives, seules les emprises et dimensions générales étaient communiquées.

Lauréat, le tandem CRR/ITF "emballe" le siège avec une peau de verre froissée qui est conçue pour atteindre une performance énergétique maximum. L'opération a pu être livrée rapidement et l'évaluation des consommations a permis l'obtention du label BBC 2005 niveau neuf (Bâtiment Basse Consommation) : c'est la seule équipe à avoir proposé cette exigence.

LES NIVEAUX DE PRESTATIONS ET LEUR INDEMNISATION

Le chapitre précédent a permis d'évoquer les principaux niveaux de consultation possible pour le choix de la maîtrise d'œuvre : le concours sur esquisse auquel est préféré le concours sur "esquisse +", le concours sur APS, et la procédure adaptée.

Le présent chapitre détaille le contenu possible d'un concours sur "esquisse +" et donne des références pour l'indemnisation des prestations. A partir de ces éléments peuvent être extrapolés des modes de calcul pour des prestations réalisées pour des projets de différentes taille ou nature, et à travers différents modes de consultation (concours sur APS, appel d'offres de conception-réalisation, procédures adaptées...).

En fin de chapitre est évoquée par des exemples la sélection sur "intention architecturale", mode possible de consultation en procédure adaptée.

Le concours sur "esquisse +"

L'esprit et la teneur du concours sur "esquisse +"

"L'esquisse +" est la première réponse de la maîtrise d'œuvre, sous forme de projet, à l'équation programme / site / enveloppe financière proposée par la maîtrise d'ouvrage. Elle doit permettre de comparer les forces et faiblesses des projets présentés, mais plus encore, de juger de leurs potentialités respectives. Encore une fois, les projets ne sont pas figés. Le travail à la fois le plus enrichissant et à la fois réellement productif de qualité sera produit conjointement entre l'équipe choisie et la maîtrise d'ouvrage.

"L'esquisse +" devrait restituer :

- la logique du parti architectural choisi, en relation avec les attentes de la maîtrise d'ouvrage ;
- l'inscription dans le site ;
- l'organisation générale des fonctions dans l'ouvrage (surfaces et volumes affectés, positionnement des relations entre les divers éléments de programme, accès et circulations, principes d'accueil du public,...) ;
- le parti pris esthétique et les principes d'écriture architecturale.

Elle doit aussi fournir des éléments d'information concernant :

- les principaux choix techniques et technologiques, et leur incidence sur l'usage, l'exploitation, la maintenance, la pérennité de l'ouvrage ;
- les initiatives ou les choix du concepteur en matière de qualité environnementale ;
- le cadrage des surfaces ;
- l'assurance d'une compatibilité entre le projet architectural et l'enveloppe financière prévisionnelle des travaux.

Le concours sur "esquisse +" constitue le premier test du programme. Le maître d'œuvre doit pouvoir disposer d'une marge de liberté dans les réponses qu'il peut apporter, afin d'éclairer le maître d'ouvrage sur les choix envisageables (inscription urbaine, organisation spatiale, valeur d'usage, optimisation de l'exploitation- maintenance, traitement environnemental,...) au vu du programme qui lui est confié. Toutefois, cette marge d'interprétation ne peut porter sur les aspects fonctionnels intangibles lorsqu'ils sont explicités dans le programme.

Si le projet peut encore évoluer après le concours, dans le cadre d'un dialogue maîtrise d'ouvrage-maîtrise d'œuvre, il sera bien sûr nécessaire de respecter le parti général qui a été choisi.

Un exemple de rendu d'une "esquisse +"

Les pièces à remettre seront de trois ordres :

Un cahier explicatif du projet (format A3, facilement reproductible) dans lequel on trouvera :

- une analyse succincte du problème posé et de la façon de l'aborder ;
- une explication du parti architectural (organisationnel, technique, esthétique et économique), éventuellement illustrée par des croquis ;
- une note sur la compatibilité du projet avec la part de l'enveloppe prévisionnelle financière de la maîtrise d'ouvrage affectée aux travaux. Elle sera basée sur des ratios choisis par l'équipe, qui les expliquera, et prendra en compte la morphologie propre des bâtiments (importance relative des surfaces, des volumes, des linéaires de façade ou de toiture) et ses spécificités (système de fondation, éléments de prestige,...). Il convient de signaler que les notes de compatibilité ne sont réellement exploitables et comparables que lorsque la maîtrise d'ouvrage fournit aux concurrents son propre mode de détermination de l'enveloppe financière consacrée aux travaux ;
- la logique d'inscription de l'ouvrage dans le site et de traitement des abords, éventuellement accompagnée d'un croquis explicatif ;
- la présentation rapide des principales options techniques choisies, des principaux matériaux utilisés

et l'argumentaire relatif à ces choix (durabilité, confort d'usage, intérêt vis-à-vis de l'exploitation et de la maintenance, ...) ;

- une note sur les orientations générales prises en faveur de la qualité environnementale de l'ouvrage ;
- un tableau récapitulatif des surfaces utiles du programme / surface hors oeuvre par entité fonctionnelle ;
- le calendrier de l'opération, le cas échéant, soulignant les conditions de son respect ou proposant la solution préconisée pour un phasage de l'opération ;
- une réduction (format A3 facilement reproductible) des planches graphiques.

Une ou des planches graphiques (format A0, 1 exemplaire sur support rigide, 1 reproductible) :

- le plan de masse au 1/500^e, indiquant les voies de desserte, les stationnements, cheminements, aménagements extérieurs, plantations,..., inscrit dans un plan des abords fourni par le maître d'ouvrage (au 1/500^e ou au 1/200^e pour les petits projets) ;
- le plan schématique de tous les niveaux (sauf répétitifs) au 1/200^e, faisant apparaître les principes de structure, les éventuelles trames, les circulations verticales et horizontales, les espaces affectés à chaque entité fonctionnelle ;
- l'élévation d'une ou deux des façades principales au

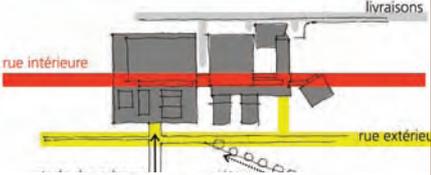


Plan de masse du projet lauréat

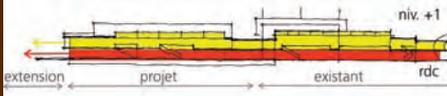
situation urbaine
un nouvel ensemble structurant dans un environnement hétérogène



accès
trois rues



continuité
suite des circulations sans dénivelée



cafétéria
lieu convivial, situé au milieu du complexe

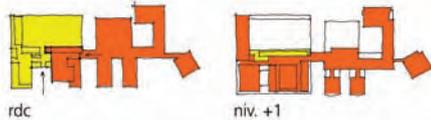


jardins
bandes vertes jusqu'au coeur du bâtiment

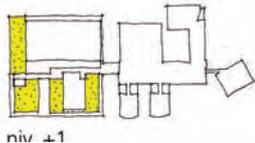


utilisateurs
équipement utilisable en parallèle par deux entités

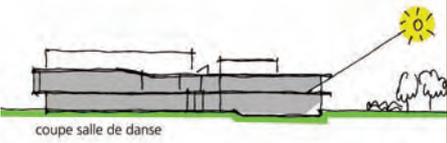
ville de nice ufr staps



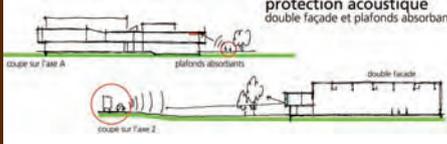
flexibilité
surfaces librement divisibles



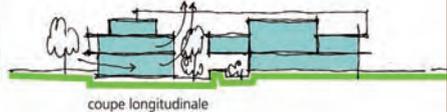
protection solaire
protection par les coursives extérieures



protection acoustique
double façade et plafonds absorbants



ventilation
ventilation naturelle par patio



Schémas et croquis extraits des panneaux de concours

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Nice
 Restructuration et extension de l'UFR S(APS)
 (Unité de Formation et de Recherche en Sciences
 et Techniques des Activités Physiques et Sportives)
 de Nice

Surface : 9 000 m² SHON

Coût d'objectif : 8,2 M€ HT

Livraison prévue : 2011

Concours sur "esquisse +" en 2005

Prime : 27 000 € HT

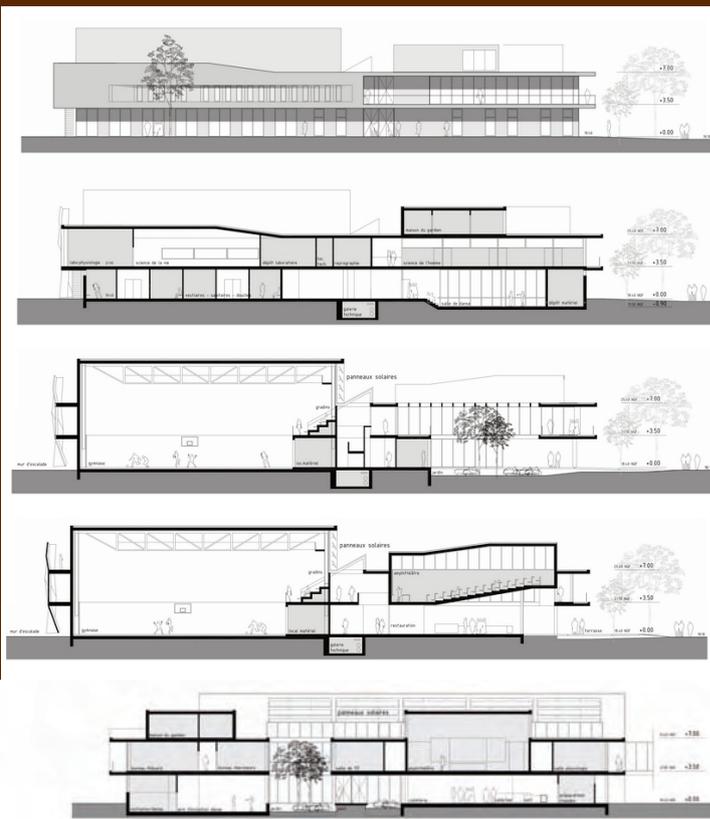
Equipe lauréate : Cuno Brullmann, Jean-Luc Crochon
 + Associés, architecte mandataire; BET Sudéquip;
 Commins Acoustics Workshop, acousticien

Concours pour la restructuration et l'extension de l'UFR STAPS à Nice

La force des schémas et croquis pour expliquer la démarche d'un projet



Perspective de l'entrée principale



Elévation et coupes

La Ville de Nice, à laquelle l'Etat a confié par convention la maîtrise d'ouvrage de la restructuration et l'extension de l'UFR STAPS, a lancé en 2006 un concours restreint sur "esquisse +" pour choisir le maître d'œuvre de l'opération. La prime par équipe était de 27 000 € HT.

Les architectes Cuno Brullmann et Jean-Luc Crochon et Associés ont gagné le concours avec une démarche tournée vers l'usage qui a intéressé le jury.

Sur les panneaux, la conception d'ensemble et la mise en place des espaces et volumes sont traduits par le jeu de plans, coupes, façades au 1/200°. Mais les principes ayant guidé le projet sont exprimés par des croquis de synthèse, notamment en ce qui concerne l'optimisation du confort climatique recherchée : en quelques traits, tout est expliqué...

Les autres projets n'ont pas protégé la cour intérieure,
ou ont été jugés trop onéreux...



La réalisation du projet lauréat



Jacques Ferrier



Jacques Ripault



Lacaton Et Vassal



Neutelings Et Riedijk

Maîtrise d'ouvrage : Opac de Paris, devenu Paris
Habitat OPH
Promoteur : Vinci Immobilier
206 logements sociaux et privés certifiés Hr E par
CER(UAL

Surface : 19 000 m² SHON

Coût d'objectif : 20 M€ HT

Livraison : 2010

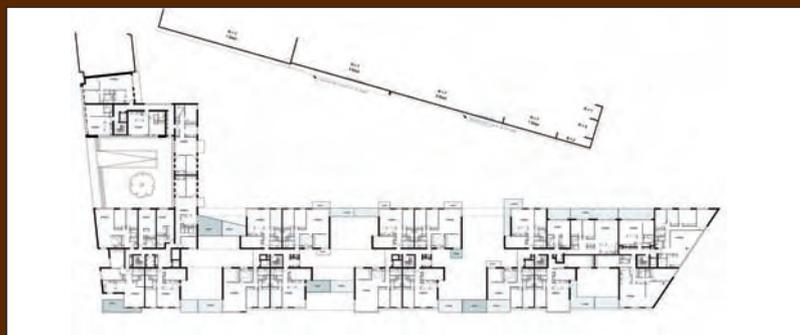
Concours sur "esquisse +" en 2005

Prime : 34 000 € H.T.

Maîtrise d'œuvre lauréate : Jean-Paul Viguier;
ARCOBA, BET / économiste

Concours de logements et d'équipements, rue de la Convention, à Paris 15^e

La force d'un croquis pour exprimer un parti d'ensemble



Le rendu du concours : croquis, plan au 1/200^e et perspectives numériques du projet lauréat

Ce concours sur "esquisse +" a été lancé en 2005 par l'OPAC de Paris, dans le 15^e arrondissement, pour un programme d'habitat social et en accession, intégrant de petits équipements. L'enjeu urbain a conduit à sélectionner cinq équipes de renom, rémunérées 34 000 € HT chacune.

Comme l'exprime bien le croquis d'étude de plan de masse présenté au jury, l'agence Jean-Paul Viguier l'a emporté avec un projet compact pour libérer au nord, en cœur d'îlot, un jardin de 3000 m².

Choix du concours sur "esquisse +" pour un programme mixte à insérer dans un quartier sensible aux nuisances et aux vues

Sur la rue de la Convention, l'immeuble est découpé en plots, autant de failles permettant d'ensesoleiller ce jardin et de rendre les logements traversants ou à double orientation. Le grand jardin arrière est conçu pour devenir un square public reliant la rue Lecourbe à la rue de la Croix-Nivert, via un grand porche.

Un maître d'ouvrage motivé et un architecte force de propositions ont permis la réalisation de cette opération H&E d'envergure.

1/200^e (au 1/100^e pour les petits projets) ;

- une ou deux coupes significatives au mêmes échelles ;
- éventuellement, quelques détails significatifs correspondant à certains éléments majeurs du programme et choisis par la maîtrise d'ouvrage (traitement des espaces extérieurs sur un périmètre déterminé, accroche avec un bâtiment existant, ...) ;
- une place pour l'expression libre du candidat : la MIQCP recommande de réserver une place de l'ordre de 15 à 20% de la surface du rendu pour l'expression libre du candidat, que celui-ci a le choix de répartir ou de regrouper.

Une proposition de forfait de rémunération qui servira de base à la négociation du contrat de maîtrise d'œuvre

Conformément à l'article 70 III du Code des Marchés Publics, cette proposition sera remise sous enveloppe cachetée et sera conservée séparément par le secrétariat du concours (en garantissant l'anonymat dans le cas de concours organisés au-delà des seuils européens). Il est à noter, que de plus en plus, les maîtres d'ouvrage devraient exiger que la proposition de forfait de maîtrise d'œuvre soit constituée, par élément de mission, d'un nombre prévisionnel de journées de l'équipe et d'un prix moyen de vente de celles-ci. Ainsi, dans la négociation avec l'équipe lauréate, on sera plus enclin à évoquer la réalité du travail de la maîtrise d'œuvre, sa conduite conjointe, et aussi, à faire reposer la discussion financière sur des bases plus solides que par le passé.

Des compléments à l'"esquisse +" lorsque le projet le justifie

Une maquette

Certains maîtres d'ouvrage souhaitent que les projets soient accompagnés d'une maquette. Le rôle de la maquette est d'aider à mieux appréhender la volumétrie générale des projets, plus particulièrement de juger de leur insertion dans le milieu environnant.

Une maquette de volume ("blanche"), au 1/200^e pour les petits projets, ou au 1/500^e pour des projets plus importants, sera généralement suffisante et ceci pour un coût relativement acceptable. De préférence, cette maquette sera fournie par chaque concurrent. En ce cas, on s'attachera à allonger d'une à deux semaines environ le délai du concours, ou à différer de la même durée la livraison de la maquette par rapport à la date de rendu.

Bien que plus délicate et lourde à gérer, la réalisation des maquettes peut être confiée à un même maquettiste choisi par le maître d'ouvrage. Cette procédure nécessite une extrême rigueur afin que les projets ne soient pas trahis (les concurrents doivent pouvoir vérifier le travail du maquettiste) et que l'anonymat des prestations soit respecté. Une telle solution est généralement adoptée lorsque les maquettes des projets, situés dans un contexte urbain exigeant, doivent être intégrées dans une maquette plus globale du site.

Après enquête, les ordres de grandeur de prix d'une maquette blanche, au 1/200^e, et confiée à un prestataire spécialisé, sont les suivants :

1 000 m ²	de 2 500 à 3 000 € HT
2 000 m ²	de 3 000 à 4 000 € HT
5 000 m ²	de 4 000 à 7 000 € HT
10 000 m ²	de 5 000 à 10 000 € HT

Des maquettes plus élaborées (expression des transparences, précision des matériaux,...) auront bien entendu un coût plus élevé.

Exiger une maquette n'est donc pas un choix anodin. En tout état de cause, la fourniture d'une maquette doit être dédommée en tant que telle.

En effet, l'article 49 du code des marchés publics prévoit que : "Quel que soit le montant du marché, le pouvoir adjudicateur peut exiger que les offres soient accompagnées d'échantillons, de maquettes ou de prototypes concernant l'objet du marché (...). Lorsque ces demandes impliquent un investissement significatif pour les candidats, elles donnent lieu au versement d'une prime".

Dans le cadre d'un concours de maîtrise d'œuvre, la remise d'une maquette, n'étant pas expressément prévue par l'article 74, s'analyse nécessairement comme un investissement significatif qui donne lieu au versement d'une prime aux candidats qui ont remis des prestations conformes au règlement du concours.

Le montant de cette prime doit être réaliste et correspondre à l'investissement fourni par les candidats compte tenu du degré de précision demandé dans la remise des prestations

et de la complexité de l'opération.

Cette prime s'ajoute aux indications d'indemnisation données plus loin.

Faut-il rappeler ce que chacun sait, mais que l'on a tendance à oublier dans le feu des débats? Utiles au repérage des non-initiés, les angles de vision quasi aérienne de la maquette demeurent d'un intérêt limité lorsqu'il s'agit d'appréhender la perception du bâtiment dans la ville, à l'échelle du piéton.

Une ou des perspectives

Les maîtres d'ouvrage peuvent également souhaiter la fourniture de vues-perspectives. Il est indéniable que les logiciels 3D, de performances de plus en plus étonnantes, facilitent et encouragent cette demande. Néanmoins le coût de ces images virtuelles, en termes de travail interne, d'amortissement de matériels et de logiciels, ou en termes de sous-traitance, est lui bien réel.

Les ordres de grandeur de prix sont les suivants :

- une perspective dessinée dans l'agence est de coût très variable, mais dès lors qu'elle mobilise des moyens informatiques, son prix de revient réel se situera entre 1 000 et 2 000 € HT ;
- la perspective confiée à un prestataire spécialisé, quant à elle, sera facturée entre 2 000 à 5 000 € HT selon le niveau de détail et la complexité.

La maquette numérique 3D



Jacques Ferrier



Studio Milou



Rudy Ricciotti



Antoine Stinco



Les exemples ci-contre sont issus du concours sur APS (présenté plus loin dans ce guide) organisé en 2006 par la Ville de Paris pour restructurer et agrandir l'Ecole Boule.

Pour faciliter la compréhension des projets par le jury, la ville a fait appel à un maquettiste 3D indépendant. Dès réception des projets, les panneaux de présentation des concurrents ont été confiés à la société d'infographie Lecarpentier, afin qu'elle réalise des "parcours" (aérien, panorama, circuits extérieurs et intérieurs) à réunir dans un DVD, pour un coût de l'ordre de 25 000 € HT.

Cette procédure reste relativement coûteuse et délicate à gérer pour respecter l'anonymat et faire valider la représentation de son projet par chaque concurrent.

Le développement de la dématérialisation dans les marchés publics, ainsi que celui de l'offre virtuelle pourraient cependant favoriser la maquette 3D.

Extraits de parcours visuels réalisés dans le cadre du concours

La maquette

La maquette traditionnelle

Concours sur "esquisse +" organisé par Paris Habitat OPH et Cogedim en 2008 pour la réalisation de 35x logements (dont la moitié sociaux), une crèche, des locaux d'activités à Paris 16^e.

Maquette au 1/500^e du projet lauréat de l'équipe : Anne Démians architecte mandataire en collaboration avec Rudy Ricciotti, Francis Soler et LIN Finn Geipel et Giulia Andy; Parica ingénierie, BET économiste ; V&P Green, BET structure ; Alto, J.P. Mouillot, BET fluides et HOE

Livraison 2013
Coût de la maquette : 9 000 € HT



Que la maquette soit blanche, en bois ou en plexiglas, elle reste une prestation assez onéreuse (coût situé entre 2 500 et 15 000 € HT). La formule courante consiste pour le maître d'ouvrage à demander aux concurrents une maquette de projet à l'échelle du 1/200^e au 1/500^e, voire du 1/1000^e pour les projets urbains. Le coût de cette prestation doit être pris en compte dans le calcul de la prime de concours du candidat.



Photo de l'exposition Habiter 09.08/09.09 du Pavillon de l'Arsenal à Paris

Concours sur "esquisse +" organisé par le RIVP pour 1g logements sociaux à énergie positive, à Paris 11^e

Livraison 2012

Equipe lauréate : Baudouin + Bergeron architectes, LG2 ingénierie BET tce + économie, André Pouget consultants BET thermique

Coût de la maquette au 1/200^e : 3 000 € HT

Coût de la maquette du site : 1 500 € HT

S'il en a les moyens, le maître d'ouvrage peut faire réaliser, à ses frais, une maquette du site conçue pour insérer les maquettes des concurrents. Cette option dépend du niveau de concertation envisagé. Pour expliquer au grand public un projet urbain et architectural, la maquette est un outil de communication efficace.

Les demandes en la matière devraient donc être raisonnées et réservées à la perception des projets sous un angle important pour le jugement des projets. En règle générale, une perspective de format A3, extérieure ou intérieure, depuis un point imposé par la maîtrise d'ouvrage se révélera suffisante. Le dessin perspectif devrait être un apport au débat du jury, par la comparaison des volumétries, des solutions d'implantation, des expressions architecturales et non celle des représentations virtuelles!... En d'autres termes, les jurys et au premier chef, le collège des maîtres d'œuvre en tant que conseils, se devront de traduire, si ce n'est rétablir, la réalité future de ce qui semble aujourd'hui légèreté, transparence, lumières diaphanes, ... grâce à la virtuosité des outils informatiques.

Lorsque la qualité de l'insertion urbaine du projet est un enjeu, la réalisation de maquettes 3D de chaque projet, qui permet de multiplier les angles de vision, est intéressante mais demeure coûteuse.

Une des solutions consiste à ce que la maîtrise d'ouvrage confie la réalisation des maquettes à un même prestataire spécialisé, tenu à la confidentialité, et auprès duquel les concurrents pourront s'assurer du respect de leur projet. Selon l'échelle et la complexité des programmes de concours, le coût de l'ensemble de la prestation, à la charge du maître d'ouvrage, est situé entre 10 000 € HT et 50 000 € HT. Cette procédure demeure cependant longue et délicate à gérer (délai de 3 à 5 semaines pour faire valider la représentation de son projet par chaque concurrent), comme dans le cas de maquettes traditionnelles réalisées par un maquettiste commandité par le maître d'ouvrage.

Ce qui ne devrait pas être demandé ou fourni pour une "esquisse +"

Le règlement du concours doit **prévoir l'élimination des prestations non conformes** au rendu demandé. Il doit également être interdit de fournir des prestations supplémentaires ou ne répondant pas aux prescriptions du maître d'ouvrage, telles que :

- des images de synthèse, lorsqu'elles ne sont pas demandées;
- des photos de maquette, si celle-ci n'est pas demandée dans les prestations du concours;
- l'utilisation de la couleur pour la maquette ou les plans, lorsqu'elle n'est pas demandée.

Mais, de son côté, afin de demeurer dans le cadre de l'"esquisse +", **la maîtrise d'ouvrage devrait s'interdire de demander les prestations suivantes, qui sont inutiles à ce stade pour le choix du meilleur parti architectural :**

- tout élément autre que décrit ci-dessus et relevant du travail d'APS (plans au-delà du 1/200^{e3}, dénomination, surface, volumétrie et usage de chaque local, ensemble des coupes nécessaires à la définition précise du projet, ensemble des dispositions techniques et la localisation des réseaux, note sur les éléments de sécurité, d'accessibilité, d'hygiène ou de législation du travail, calendrier de réalisation par corps d'état) ;
- l'estimation précise du prix de réalisation du projet, a fortiori décomposé par lots ;
- les calculs prévisionnels concernant l'exploitation et la maintenance.

³ Sauf le cas échéant pour des "zooms" sur certains éléments significatifs (par exemple l'accueil d'un hôpital, la muséographie d'un espace...). Dans ce cas, le travail approfondi sur ces espaces doit être pris en compte dans l'indemnisation.

L'indemnisation du concours sur "esquisse +"

Au regard de la diversité des situations que celles-ci recouvrent, les caractéristiques des projets envisagés (taille, complexité et spécialisation programmatiques, situation et caractéristiques foncières, exigences particulières des maîtres d'ouvrage en matière de performances, ...), le contexte du concours lui-même (temps imparti, qualité du programme, calibrage de l'enveloppe financière prévisionnelle, ...), les primes ne peuvent faire l'objet de "barèmes universels". Sans compter que des différenciations de coûts de production existent parmi les agences. En outre, pour certains projets spécialisés, il sera nécessaire de rémunérer l'intervention de disciplines complémentaires (muséographie, acoustique, scénographie, ergonomie, ...).

La MIOCP croit utile de fournir ci-après aux maîtres d'ouvrage une méthode possible pour fixer le montant de la prime et des ordres de grandeur de dédommagements qu'elle juge équitables tout en étant consciente qu'une certaine part d'arbitraire s'invite dès lors que l'on demeure dans la généralité.

Il a donc été choisi des projets types, sans complexité particulière (par exemple, bâtiments administratifs, bâtiments d'enseignement général, logements collectifs, bâtiments de santé faiblement médicalisés), de 1 000, 2 000, 5 000, et 10 000 m² de surface utile dont le rendu souhaité est l'"esquisse +" telle que décrite plus haut.

Rappelons que la surface utile est la somme des surfaces intérieures nécessaires à l'activité, déduction faite des locaux

techniques, des circulations horizontales et verticales, ainsi que des emprises des murs, poteaux, cloisons ou gaines diverses.

Rappelons par ailleurs que, dans le cadre des orientations du Grenelle de l'Environnement, le décret du 16 octobre 2009 indique que les surfaces de plancher nécessaires à l'amélioration de l'isolation thermique ou acoustique d'une construction ne sont plus prises en compte dans le calcul de la surface hors œuvre brute de celle-ci.

Il s'agit exclusivement de constructions neuves. Ces projets types ont été soumis à un panel d'agences ayant une bonne connaissance de leurs prix de revient et qui ont pu donner des fourchettes de temps à passer pour de tels rendus.

A ces estimations de temps à passer ont été appliqués des prix de revient moyens (valeur 2009) déduits des salaires actuellement pratiqués au sein des agences d'architecture et des bureaux d'études. Soit : prix de revient (sans bénéfice d'entreprise dans le cadre d'un concours) = salaire brut + 45 % de charges employeur (le " déboursé "), à multiplier par un coefficient de structure variant de 1,8 à 2 (selon la taille de la structure, et donc, en principe, en corrélation avec la taille des projets à traiter). Rappelons que ce coefficient de structure est la prise en compte, d'une part, des frais non affectables de personnel (congés, fonctions administratives ou informatiques, prospection, formation, ...) et d'autre part, des frais généraux de l'entreprise (impôts et taxes, loyers, amortissement des matériels, fournitures, honoraires divers).

Détermination des prix de revient moyens par fonction (valeur 2009) à partir des données précédentes :

Fonction	Salaire brut			Salaire avec charges (45 %)	Prix de revient en euros HT hors marges et "temps improductifs"			
	Mini	Maxi	Moyen	Moyen	Coefficient de structure 1,8		Coefficient de structure 2	
	Par mois	Par mois	Par mois	Par mois	Par mois	Par jour	Par mois	Par jour
Assistant de projet	1 800	3 200	2 500	3 625	6 525	297	7 250	330
Architecte chargé de projet	3 200	5 000	4 100	5 945	10 701	486	11 890	540
Architecte en titre ou associé	5 000	7 000	6 000	8 700	15 660	712	17 400	791

Prix de revient et détermination de la prime : prix de revient croisés avec les temps de travail nécessaires à l'élaboration de prestations de niveau "esquisse +" correspondant à des projets de 1 000, 2 000, 5 000 et 10 000 m² utiles. On peut raisonnablement penser que les projets plus importants sont traités dans des structures plus lourdes.

Données			en euros HT	
Surface utile du projet	1 000 m ²		2 000 m ²	
Délai accordé	2 mois		2 mois	
Coefficient de structure	1,8		1,8	

Prix de revient en fonction du temps à passer							en euros HT
Fonction	Par jour	Nb de jours	Prix de revient	Par jour	Nb de jours	Prix de revient	
Assistant de projet	297	8	2 376	297	32	9 504	
Architecte chargé de projet	486		0	486		0	
Architecte en titre ou associé	712	18	12 816	712	22	15 664	
Total prix de revient		26	15 192		54	25 168	

Prime			en euros HT	
80 % du prix de revient	12 154		20 134	
Arrondi à	12 000		20 000	

Données			en euros HT			
Surface utile du projet	5 000 m ²		10 000 m ²			
Délai accordé	2,5 mois		3 mois			
Coefficient de structure	2		2			
Prix de revient en fonction du temps à passer			en euros HT			
Fonction	Par jour	Nb de jours	Prix de revient	Par jour	Nb de jours	Prix de revient
Assistant de projet	330	40	13 200	330	80	26 400
Architecte chargé de projet	540	50	27 000	540	66	35 640
Architecte en titre ou associé	791	5	3 955	791	7	5 537
Total prix de revient		95	44 155		153	67 577
Prime			en euros HT			
80 % du prix de revient	35 324		54 062			
Arrondi à	35 000		54 000			

Remarques générales concernant ces tableaux :

- Ces éléments sont indicatifs et ne doivent en aucun cas être pris comme une référence unique.
- Il n'a pas été compris la fourniture de perspectives numériques ou de maquettes qu'il conviendra de dédommager en tant que telles ; on se reportera pour cela aux évaluations données précédemment.
- Les évaluations précédentes sont données pour un concours de niveau "esquisse +" ; elles doivent être nettement réévaluées pour des prestations (perspectives, pièces écrites,...) de niveau APS.
- Il convient également de prendre en compte dans les évaluations le temps à passer par d'autres intervenants spécialisés, si leur intervention est nécessaire au projet.
- Une autre approche pour évaluer le montant de la prime consiste, à partir d'une estimation du coût des travaux de l'opération, à évaluer le coût de la mission de base de maîtrise d'œuvre en se référant notamment au guide de la négociation des rémunérations de maîtrise d'œuvre. Sachant que le coût d'une prestation de niveau "esquisse +" représente 5 à 8% du coût de la mission de base, on peut en déduire le montant de la prime. Cette approche appliquée aux exemples précédents donne des montants de primes du même ordre de grandeur.



Réalisation © Archimed et Beterem

Maîtrise d'ouvrage : Conseil général des Alpes-de-Haute-Provence

Programmation : RL Consultants (ingénierie culinaire)

Cuisine centrale s3 000 repas/jour

Surface totale : 985 m² SHON

Coût : 2,7 M€ HT Livraison : 2008

Concours sur "esquisse +" en 2006

Prime : 9 000 € HT

Maîtrise d'œuvre lauréate : Archimed, architecte ; Arwytec, BET cuisine ; BETEREM-Ingénierie, BET

Projet concurrent :
Atelier de la rue Kléber, architecte mandataire ;
BET cuisine Ingécor –
BET R2m – BET Setor –
BET Echologos,
co-traitants



Projet concurrent :
Elodie Nourrigat Et
Jacques Brion –
N+B architectes ;
Romain Jamot –
Architecte associé ;
BET cuisine Ingécor



Projet concurrent :
Paul Wagner Atelier 4,
architecte mandataire ;
BET Coplan Nice,
économiste TCE sauf
cuisine (responsable de
projet : Jean-Paul
Escach) – BET cuisine
Ingécor Montpellier,
(responsable de projet :
Hervé Leroy), co-traitants





Les deux passerelles réalisées

Maîtrise d'ouvrage :

Communauté d'agglomération Bourges +

Passerelle centre gare : 2,6 M€ HT

Passerelle Saint Privé : 1,5 M€ HT

Parking pôle nord : 2,1 M€ HT

Livraison en 2009

Concours en 2006

Prime : 28 000 € HT

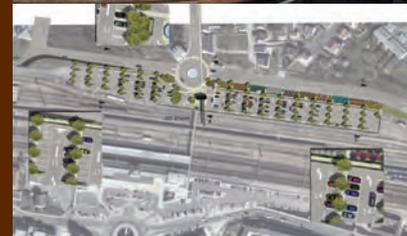
Maîtrise d'œuvre lauréate : EGIS Aménagement –

Agence d'Orléans (mandataire), BET VRD et paysage;

Sarl BE AUA, architectes urbanistes ;

B+M architectes ; Coredia, BET structure

Projet concurrent : Atelier Carré d'Arche,
architectes ; Espace Pluriel, architectes
urbanistes ; Brigitte Barbier, paysagiste ;
Arches Etudes, BET structure ; Nadia
Sahmi, consultante accessibilité



Projet concurrent : Saunier Et Associés,
BET; Strates architectes (J.-V. Berlottier)

Projet concurrent : Arcadis ESG Agence
Centre, BET ; Groupe Renaissance
architectes (L. Barbier) ; SCP Gauchery
Radigue, architectes

Le concours sur APS

Cette formule du concours sur APS sera plutôt réservée aux opérations pour lesquelles le jugement technique et économique a beaucoup d'importance au-delà de la vision générale du projet. Ce peut-être le cas d'équipements industriels ou de la réhabilitation d'ouvrages.

Mais si la maîtrise d'ouvrage éprouve le besoin de disposer de certaines prestations de conception de niveau APS, ce sera en fonction de contraintes ou de souhaits particuliers. Par exemple :

- un programme de réhabilitation pour lequel la prise en compte des bâtiments existants exige une étude particulière et des tests particulièrement soignés ;
- un programme comportant des éléments techniques demandant à être étudiés dans le détail, par exemple un bloc chirurgical ou des typologies particulières de chambres de soins ;
- ou encore le désir de voir l'équipe de maîtrise d'œuvre s'engager juridiquement sur un coût prévisionnel dès le stade du concours (l'expérience montre là encore que le niveau APD est souvent nécessaire pour disposer de l'ensemble des choix techniques qui permettront une évaluation de l'ouvrage de 5 à 10 % près) ;
- certains maîtres d'ouvrage souhaitent actuellement lancer des concours sur APS pour mieux garantir des performances énergétiques ; il convient de signaler que ces paramètres peuvent être pris en compte dès l'"esquisse +", et ce notamment par le développement de nouveaux outils de simulation énergétique.

Les maîtres d'ouvrage doivent se poser la question de savoir si le niveau APS se justifie au regard de ses inconvénients : rémunérer 3 ou 4 fois un travail qui aura toutes les chances de devoir être repris : observations du jury, ajustement du programme, amélioration du projet grâce au dialogue avec les utilisateurs, ajustement de l'enveloppe prévisionnelle, cap du permis de construire, évolution de conjoncture,...

Lors de concours exceptionnels, le niveau APS peut être demandé dans le cadre d'un deuxième tour.

Un exemple de rendu de niveau APS

Un cahier explicatif du projet (format A3, facilement reproductible) dans lequel on trouvera :

- une analyse du problème posé et de la façon de l'aborder ;
- une explication du parti architectural, technique et économique, éventuellement illustrée par des croquis ;
- la logique de l'inscription dans le site et du traitement des abords, éventuellement accompagnée de croquis explicatifs ;
- un schéma fonctionnel portant sur l'ensemble ou sur une partie sensible de l'équipement, si nécessaire ;
- la justification des dispositions techniques préconisées, la présentation des principaux matériaux utilisés en façade, toiture et pour les aménagements intérieurs et les conséquences de ces choix sur le confort, l'exploitation et la maintenance du bâtiment ;
- la justification des mesures prises en faveur de la qualité environnementale ;
- un tableau de surfaces SU⁴ / SHO⁵ ;
- la solution préconisée pour le phasage, et le cas échéant, les dispositions provisoires à mettre en œuvre ;
- une proposition de calendrier prévisionnel pour les études et les travaux ;
- une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux, détaillée dans son mode de calcul, sur laquelle la maîtrise d'œuvre pourra s'engager ;
- une réduction format A3 des planches graphiques en annexe.

Des planches graphiques (format A0, 1 exemplaire sur support rigide, 1 reproductible)

Le plus souvent, l'échelle de rendu sera celle du 1/200^e, c'est-à-dire la même que celle du niveau "esquisse +". Mais, en ce cas, chaque local devra être défini au-delà des entités fonctionnelles.

- le plan de masse au 1/200^e, avec indication des voies de desserte, stationnements, cheminements, plantations... et présentant le traitement envisagé pour les abords de l'ouvrage ;
- le plan de tous les niveaux au 1/200^e, faisant apparaître chaque local, les circulations et les principes constructifs et techniques ;
- les élévations des façades principales au 1/200^e ou au 1/100^e ;
- plusieurs coupes significatives au 1/200^e ou au 1/100^e, pour une compréhension complète du projet ;
- éventuellement, certains détails significatifs au 1/100^e, définis par la maîtrise d'ouvrage en fonction des éléments d'appréciation dont elle peut avoir besoin dans son jugement : plan type d'une chambre, système d'accroche du bâtiment neuf sur un bâtiment ancien...

Dans une enveloppe séparée, une proposition de forfait de rémunération qui servira de base à la négociation du contrat de maîtrise d'œuvre, sur la base du projet de CCAP remis dans le dossier de consultation.

⁴ surface utile
⁵ surface hors œuvre



Le site avant travaux

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Paris,
 Direction des affaires scolaires
Conduite d'opération : Ville de Paris,
 Direction du patrimoine et de l'architecture
Restructuration-extension d'une école d'art
 Surface à réhabiliter : 17 850 m²
 Surface à construire : 7 400 m²
 Coût d'objectif: 42,7 M€ HT
 Livraison en 2012
 Concours sur APS en 2006
 Prime : 320 000 € HT hors maquette 3D
Maîtrise d'œuvre lauréate :
 Agence Pascal Sirvin,
 associé à AR&C Sarl, CFERM Sas,
 Michel Raoust, Batiss Sarl,
 Ayda Ingénieries Conseils,
 Delporte Aumond Laigneau et Vegetude

Les projets concurrents

Studio Milou
 Volonté de créer une esplanade reliant
 l'entrée au cœur d'îlot avec les bâtiments
 neufs implantés de part et d'autre.



Rudy Ricciotti
 Parti d'enfermer les ateliers justifié par la
 volonté de dégager l'espace en cœur d'îlot
 et de valoriser les façades anciennes.



Antoine Stinco
 Volonté de laisser un grand espace libre
 paysagé au centre des bâtiments
 existants et créés.



Jacques Ferrier
 Thème de la résille rapporté en double
 peau sur les façades et décliné sur
 l'ensemble des bâtiments neufs et anciens.



Concours pour la restructuration et l'extension de l'Ecole Boule à Paris 12^e

Choix d'un concours sur APS pour une opération complexe



Coupes et perspectives du projet lauréat

Spécialisée dans les métiers d'art, du design et des techniques industrielles, l'Ecole Boule, éclatée sur trois sites, doit être regroupée sur le site principal historique de l'établissement avec une annexe à proximité, implantée sur un terrain nouvellement acquis par la Ville.

Pour des raisons budgétaires, tous les travaux étaient prévus *in situ* et échelonnés jusqu'en 2012 avec le maintien de l'école en fonctionnement. Les études de faisabilité successives ont montré que le parti architectural était dépendant du phasage et de l'organisation du chantier.

La Ville a donc lancé en 2006 un concours

Des études d'assistance à maîtrise d'ouvrage, longues et approfondies ont été menées sur le programme pédagogique, la capacité du site, le phasage du chantier...

L'ensemble des contraintes de chantier et de programme a justifié le lancement d'un concours sur APS.

restreint sur avant-projet sommaire, avec une prime de 320 000 € HT pour chacune des cinq équipes concurrentes. La complexité de l'opération justifiait cette procédure qui reste très exceptionnelle pour la ville. Un infographiste a, par ailleurs, été missionné par la ville (de l'ordre de 25 000 € HT) pour réaliser, à partir des rendus des concurrents, cinq parcours visuels 3D.

Lauréat, Pascal Sirvin intègre dans le site deux ailes neuves : l'une regroupe les ateliers et l'autre, en forme de pont, des activités collectives. L'ensemble crée la continuité avec l'ancien tissu du Faubourg Saint-Antoine et restitue l'échelle des bâtiments dits "Jules Ferry".

L'indemnisation du concours sur APS

Aujourd'hui, en raison de la diversité des programmes, et plus que pour l'esquisse, il serait fort délicat de créer une grille générale des prix de revient et des dédommagements de prestations de niveau APS. En effet, l'évaluation du travail à fournir et de son prix ne peut être effectuée sans une connaissance du programme dans ses spécificités ainsi que des motivations de la maîtrise d'ouvrage quant à l'exigence d'un tel niveau de concours.

Les prix de revient seront beaucoup plus fonction des études techniques et économiques (en particulier, l'estimation du coût prévisionnel) que des rendus graphiques, somme toute assez voisins de ceux de l'"esquisse +". Tout au plus peut-on avancer, très grossièrement, qu'un projet défini dans le cadre d'un APS représente entre 8 et 10 % de la mission de base (avec visa) de la loi MOP, alors que l'"esquisse +" n'en représente que 5 à 8 %.

On peut considérer en effet que le travail représente une partie de la mission esquisse et une partie de la mission APS. Si le concours porte directement sur un APS, l'indemnisation peut se calculer en ajoutant 60 % de la mission esquisse à 60 % de la mission APS ; si le concours est à deux degrés (1^e phase sur esquisse, 2^e phase sur APS), l'indemnisation pour la première phase sur esquisse est calculée à hauteur de 80 % de la valeur de cet élément.

Dans le cadre de la réhabilitation ou de la reconversion d'un ouvrage existant, le premier élément de la mission de base de maîtrise d'œuvre étant l'APS, le rendu du concours peut donc être soit un APS indemnisé à 80 % de la valeur de cet élément de mission, soit un APS simplifié analogue à

l'"esquisse +" et rémunéré comme celle-ci, majoré d'un coefficient de complexité d'au moins 15 %.

Lors du montage d'une telle consultation, il est absolument nécessaire de faire appel aux conseils de praticiens afin d'évaluer, au cas par cas, le travail exigé par ce niveau de concours.

La procédure adaptée et l' "intention architecturale"

En 2004, lors de la réforme du Code des marchés, il était mis à disposition des acheteurs publics des modalités de commandes souples et adaptées aux marchés situés au-dessous des seuils européens. Confirmée par le code des marchés publics de 2006, cette souplesse a conduit à retenir la "procédure adaptée", aujourd'hui largement utilisée pour les marchés de maîtrise d'œuvre, en deçà des seuils européens.

Cette procédure de consultation de maîtrise d'œuvre "adaptée" est évoquée dans les fiches "Médiations" 11.1 et 11.2 citées précédemment mais la MIOCP croit utile de revenir sur les prestations qui pourraient être demandées aux candidats.

Même situés au-dessous des seuils, des marchés de maîtrise d'œuvre peuvent concerner des enjeux urbains, architecturaux ou paysagers nécessitant la comparaison entre différentes réponses des concepteurs. Les maîtres d'ouvrage ont toute liberté quant à la nature de la prestation à demander aux candidats, à la seule condition de la dédommager.

Cette prestation peut être une esquisse, auquel cas on se reportera aux préconisations précédentes.

Mais plutôt que de faire porter le dialogue et le débat sur des projets bien engagés, il peut être profitable et moins onéreux de faire porter le jugement et le dialogue avec les candidats sur leur démarche intellectuelle, ceci face aux attentes de la collectivité.

Une telle méthode s'adresse plus particulièrement aux petits projets, ou plus modestes dans leurs enjeux. En d'autres termes, il s'agit de choisir le maître d'œuvre sur le concept personnel qui lui permettra de développer son projet, d'évaluer une démarche de projet et non un projet. C'est ce que la MIOCP a appelé l' "intention architecturale".

- PRESQU'ILE DU COTENTIN -
- DEPARTEMENT DE LA MANCHE -
- REGION BASSE-NORMANDIE -
- environ 14 200 habitants

A 20 km de Cherbourg, à moins de 15 km des plages,
la ville de Valognes, carrefour routier de 7300
habitants, est située dans la vallée du Merderet
réputée pour ses paysages bocagés.



A travers la lettre-programme, la
Communauté de Communes du
Bocage Valognais exprime son désir de
construire autrement, d'être initiateur
du développement de ses espaces
urbains en suggérant les idées de
développement durable et
d'architecture moderne.

Assis entre la ville et la campagne
bocagère, le site choisi est situé en
bordure de la zone urbaine de Valognes
composée du centre-ville où se trouve
l'effervescence citoyenne, puis,
directement adjacentes, des zones de
logements plus ou moins denses selon
leur époque de construction. La pierre
claire est dominante sur les façades des
constructions de Valognes. La végétation
s'insinue dans la ville par les jardins
arborés des grandes propriétés et par des
recoins charmants que l'on découvre au
début d'une porte dans les ruelles
bordées de grands murs en pierre.

La taille et la forme du terrain proposé,
donne la possibilité de multiples
orientations, de formes, de densité et
d'accès. Ainsi, la Communauté de
Communes du Bocage Valognais laisse à
l'architecte le choix dans l'implantation de
la caserne de gendarmerie afin qu'elle
réponde formellement
et fonctionnellement à l'urbanité existante de
la ville de Valognes et de ses alentours.
Les différentes indications comme la
position du futur centre de secours, d'un
lotissement à venir et les contraintes telles
que la voirie principale au Nord, un accès
secondaire au Sud et le tissu urbain qui
entoure le terrain donneront intuitivement
la situation et l'orientation du projet dans
un souci environnemental et durable
constant.

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BOCAGE VALOGNAIS



S H A

SERGEHAMONARCHITECTES
La Haute Plieuse - 35830 BETTON (Rennes Métropole)
Tel : 02 99 55 80 34 / Fax : 02 99 55 31 26
Mail : accueil@s-h-a.eu
www.s-h-a.eu

CONSTRUCTION D'UNE CASERNE DE GENDARMERIE - VALOGNES (50)

" LIRE ET DECRYPTER "

02-50-10

Maîtrise d'ouvrage: Communauté de communes du
bocage valognais
Procédure adaptée en 2009 avec recueil
d'intentions architecturales"
Création d'une caserne de gendarmerie
Surface : 2000 m² SHOB
Coût d'objectif : 2,33 M€ TTC
Prime de 2 500 € HT
Maîtrise d'œuvre lauréate : Serge Hamon
architectes

Sélection sur "intention architecturale" pour une caserne de gendarmerie à Valognes

ECO
CONCEPTION

- Etude de site : pour favoriser une harmonisation des constructions avec leur environnement.
- Choix des procédés et matériaux de construction pour réduire les nuisances du chantier.
- pour concevoir des bâtiments sains et de qualité.

ECO
GESTION

- Energie : privilégier un chauffage basse consommation.
- la bonne isolation des bâtiments réduire les besoins en chauffage.
- des panneaux solaires thermiques pourront être proposés en option.
- de grandes baies au Sud laisseront le soleil chauffer les intérieurs en hiver, l'utilisation de pare-soleil et de végétation pourront parer les rayons en été.
- Eau : l'assainissement des eaux usées se fera par le réseau collectif.
- la récupération des eaux pluviales pourra être proposée en option pour l'arrosage des espaces paysagers et, si vous n'êtes pas flics, pour les sanitaires.
- Maintenance : utilisation de matériaux pérennes.

L'ONFORT

- hygrométrie : ventilation mécanique et naturelle
- acoustique : positionnement des constructions par rapport aux nuisances de la ville.
- choix des matériaux intérieurs selon l'utilisation des pièces.
- visuel : privilégier les grandes fenêtres pour laisser entrer la lumière naturelle
- tracage et perspective : offrir matériaux sains ventilation

OBJECTIFS ARCHITECTURAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

Nous proposons de créer une voie de desserte interne au site afin de permettre son aménagement futur.

Cette rue sera alimentée par :
- au Nord, la nouvelle route longeant le terrain, aujourd'hui voirie majeure reliant la périphérie et l'axe Nord-Sud qui dessert le centre-ville.
- au Sud, la voie communale, moins fréquentée, conduisant directement au centre-ville.

Divisé en deux, le site présente :
- à l'Ouest, un terrain de 5 600 m² pour le projet de caserne de gendarmerie
- à l'Est, un terrain de 12 900 m² qui pourra, par exemple, accueillir des logements au Sud et des services au Nord.

L'idée essentielle est d'implanter la façade publique de la gendarmerie le long de la route principale face au futur centre de secours.

Dans un rôle d'escorte, de repère et de protéger, la façade de la gendarmerie se positionne en bouclier élégant et élancé.

Une épaisseur verticale évoquant stabilité et force s'étire perpendiculairement à la rue.

Elle distingue ainsi l'espace public de l'enceinte militaire. En venant perforer la "façade-bouclier", elle crée un signal d'appel.

Dans le bas du terrain, les logements s'isolent naturellement de la route et s'ouvrent largement au Sud grâce à la déclivité du terrain.

Imbriqués les uns dans les autres, ils s'appuient contre une paroi massive crantée créant une venelle intime et chaleureuse à l'image du tissu viaire historique.

SERGEHAMONARCHITECTES
La Haute Presse - 36830 BETTON (Rennes Métropole)
Tel : 02 99 55 50 34 // Fax : 02 99 55 31 28
Mail : accueil@sh-a.eu
www.sh-a.eu

CONSTRUCTION D'UNE CASERNE DE GENDARMERIE - VALOGNES (50)

" REFLECHIR ET INVENTER "

09/09/18

Même au-dessous des seuils, il peut être enrichissant et moins coûteux pour le maître d'ouvrage de choisir le maître d'œuvre sur un concept personnel et une approche intellectuelle répondant à ses attentes. Cela doit permettre également au maître d'œuvre de développer ensuite son projet dans un climat de confiance. L'"intention architecturale" répond à ces critères.

La Communauté de communes (Cdc) a fait ce choix pour la création d'une caserne de gendarmerie afin d'éviter un projet type. En effet, Valognes, baptisée le "Versailles normand", compte beaucoup d'hôtels particuliers et la Cdc souhaitait une analyse du site avant d'établir des principes d'implantation, d'échelle et de volumétrie d'ensemble.

Un appel à candidatures a été publié en 2009 dans la presse. Trois équipes ont été retenues fin juillet par un comité réunissant le président de la Cdc, trois de ses élus et le maire de Valognes, en présence d'un architecte du CAUE de la Manche.

Mi-septembre, les concurrents ont présenté leur "intention architecturale" devant le même comité. Une prime de 2 500 € HT était attribuée à chaque candidat, celle-ci étant déduite des honoraires du lauréat, comme prévu par les textes. Serge Hamon a été retenu avec une réponse très plastique en cohérence avec le site.

Une fois cette étape franchie, le travail d'esquisse habituel a pu se poursuivre. Avant d'engager les études, l'architecte a précisé le programme architectural à l'occasion d'une rencontre avec le comité, l'usager (le département immobilier de la gendarmerie nationale) et le CAUE.

La prestation demandée

Il s'agit bien de fonder un dialogue avec des candidats lors de leur audition, d'alléger le travail de chacun, mais également de réhabiliter une forme de travail ultérieur et conjoint concepteur-maître d'ouvrage tout au long du projet, ce qui aujourd'hui, tend malheureusement à s'amenuiser.

Les lignes qui vont suivre sont un condensé de la fiche "Médiations" n° 11.2 que le lecteur est invité à se procurer auprès de la MIOCP.

Le maître d'ouvrage demande à plusieurs professionnels préalablement présélectionnés, d'exprimer leur compréhension d'un programme simplifié (une "fiche-programme"), et d'illustrer leur réflexion préalable dans une forme volontairement limitée de texte et de croquis.

La MIOCP propose de limiter le rendu matériel à 3 formats A3 :

- un premier texte, dit de "lecture inventive de la commande", consacré à la compréhension du "dessein" de la collectivité (réactions vis-à-vis de la "lettre-programme", perception et hiérarchie des problèmes posés, points forts et points faibles des orientations prises, conséquences prévisibles de certaines exigences, éventuelles contradictions, ...)
- un second texte, dit d'"intention architecturale du candidat", consacré à la démarche de projet (concepts architecturaux, relations à l'urbain, grandes options fonctionnelles, positionnement esthétique et symbolique, ...)
- un dernier A3 illustrant, par des schémas ou croquis, les textes précédents.

L'indemnisation

Le travail demandé, encore une fois, essentiellement destiné à nourrir les auditions des candidats par la maîtrise d'ouvrage, ne devrait pas excéder l'équivalent de 3 à 5 jours de travail, soit de 2 500 à 3 500 € HT.

La démarche préconisée ici a fait l'objet de diverses expérimentations, notamment sous la conduite de certains CAUE : les exemples cités dans ces pages confortent les possibilités attendues de ce type de consultation, à savoir la confiance réciproque des parties prenantes et la satisfaction finale du maître de l'ouvrage et des usagers.

1 - LIRE ET DÉCRYPTER

LA CONJONCTION DE TERRITOIRES VARIÉS



UN CENTRE BOURG RECONSTRUIT



Des maisons de bourg anciennes sur deux niveaux. La place du marché reconstruite après guerre.

La Mairie et l'Abbaye, vieilles de la place du marché. Pierre locale et accès vers le boulodrome, par un porche desservant différents services publics.

UNE RESPIRATION VÉGÉTALE ET DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS



Services administratifs et RAM.

Le boulodrome et ses terrains de pétanque.

Futaies d'arbres, vergers, haies.

Le parc paysagé.

La médiathèque et la maison de retraite.

UN TERRAIN ENTRE PARC ET JARDINS



L'accès au site, après la médiathèque.

Le site, vers les Jardins des maisons de bourg.

La ligne de toit des maisons du bourg à l'Est et le parc vu au loin du clocher de caché par les haies à l'Ouest.

Fossés ceinturant les parcelles et du bourg à l'Est et le parc vu au loin du clocher de caché par les haies à l'Ouest.

LESSAY : CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉDIÉ À LA PETITE ENFANCE

COMPOSITE
ARCHITECTES

A 100000 x 4 100000

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de communes
du canton de Lessay
Création d'un pôle petite enfance
Surface : 445 m² SHON
Coût d'objectif : 675 000 € HT
Procédure adaptée en 2009 avec recueil
d'intentions architecturales
Prime de 2500 € HT
Maîtrise d'œuvre lauréate : CompoSite
architectes

Sélection sur "intention architecturale" pour un pôle petite enfance à Lessay

2 - RÉFLÉCHIR ET INVENTER

L'ESPACE DES ENFANTS



Vues directes et vues filtrées.



Espaces variés dans la salle d'activité



Espaces variés dans une cantine



Couleurs et volumes



Couleurs et matières (crèche Paris 19^e)



Eclairage naturel

Accueillir les enfants :

- Une crèche est avant tout un lieu d'apprentissage social et spatial.
- Espaces variés et colorés : une grande salle pour les jeux collectifs mais aussi des "coins" plus intimes.
 - Des dortoirs bien isolés.
 - Des lieux sécurisés pour les enfants : facilité de surveillance, prévention des chocs, des espaces extérieurs clos.
 - Eclairage naturel et vues sur l'extérieur.
 - Apprentissage des soins : vestiaires, change, repas.
 - Traitement acoustique des espaces intérieurs.

LES PRINCIPALES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

- Accord de l'architecte des bâtiments de France, typologie, forme et matériaux notamment.
- Le PLU impose des alignements ou reculs; Loi littorale, code de l'urbanisme et code civil
- L'accessibilité impose des dimensions minimum pour les circulations, sanitaires, de placer les locaux accessibles au public en rez de chaussée.
- La réglementation sécurité incendie imposera des largeurs de circulation et des issues de secours selon l'effectif. Des parois et plafonds coupe feu seront nécessaires.
- Les réseaux existant orienteront le choix des énergies et le type d'assainissement.
- La Réglementation acoustique est applicable dans certains locaux.
- réglementation thermique (RT2005), règlement sanitaire.



ECO CONSTRUCTION



Chauffage solaire direct, crèche - Cherbourg (50)



Construction bois, toiture végétalisée lycée à Granville (50)



Orientation Sud, construction bois pour des logements basse consommation à Marigny (50)



Toiture végétalisée, crèche - Cherbourg (50)



Construction bois, cantine à Breteville (14)



Orientation Sud et construction en brique monomur, à Blainville (50)

- L'intérêt du projet serait de viser de bonnes performances énergétiques (THPE, -20% par rapport à la RT 2005 réglementaire) et un confort d'usage pour ces espaces occupés à plein temps, en adaptant en priorité des principes bioclimatiques :
- L'orientation Sud ou Sud-Est des façades, permettant de profiter des apports solaires, dès le matin.
 - Des protections solaires pour éviter les surchauffes estivales.
 - La ventilation hygrométrique sera compléter d'une ventilation naturelle.
 - la toiture végétalisée permet d'améliorer l'inertie thermique et l'acoustique pendant les pluies et le rejet dans les réseaux en cas d'orage.
 - L'eau de pluie peut être récupérer pour les espaces extérieurs.
 - La protection au vent, principalement d'Ouest, est nécessaire dans cette région. La disposition des bâtiments devra permettre de protéger les cours, des haies d'essences locales renforceront ce dispositif.
 - Des espaces abrités sont nécessaires à l'entrée et sur les cours, la pluie n'étant pas absente du climat local.
- Des solutions plus sophistiquées sont possibles en fonction du budget :
- la construction bois permet d'atteindre de très bons niveaux d'isolation (type BBC).
 - Ventilation double flux,
 - Plancher chauffant, plancher chauffant direct et panneaux solaires,
 - Panneaux solaires pour l'eau chaude,
 - Géothermie

LESSAY : CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉDIÉ À LA PETITE ENFANCE

COMPOSITE
ARCHITECTES

Lessay, commune de 2 000 habitants, souhaitait s'équiper d'un pôle petite enfance. L'élu en charge du projet voulait une "consultation", et la formule de recueil d'"intentions architecturales", expérimentée par le CAUE de la Manche, a répondu à ses attentes et à son budget limité. Cette démarche, organisée en 2009, illustre bien les qualités de légèreté et d'ouverture au dialogue de ce mode de sélection.

La collectivité a pris soin de définir au préalable les enjeux et les objectifs de l'opération, qu'elle a formalisés dans une "lettre-programme". Un comité a été constitué sous l'autorité du Président de la Communauté de communes (Cdc), dont les membres votants étaient les délégués communautaires et la responsable de l'enfance de la Cdc. D'autres personnes étaient invitées à titre consultatif : des représentants des services administratifs de la Cdc et l'architecte du CAUE.

Les quatre équipes d'architectes ont présenté chacune un jeu de trois panneaux de format A3 et ont pu ainsi faire passer les idées-force de leur projet et répondre aux questions. Les réponses des équipes en lice ont permis de cadrer les meilleures façons de faire pour cette petite opération.

Les planches de l'équipe lauréate, choisie par le comité et retenue par le maître d'ouvrage, illustrent ces trois pages.

3 - PROPOSER ET ILLUSTRER

DISTRIBUTION DES ESPACES



Mise en place du programme :

Le programme est déplié en 3 ailes : le RAM et la crèche sont orientées vers le Sud, profitant au mieux des apports solaires, et abrité des vents et pluies d'Ouest par les services communs. Le RAM est ouvert vers l'espace public, permettant une grande polyvalence de ce bâtiment : accès direct, indépendance d'usage. La crèche - halte garderie est abritée sur l'arrière, bénéficiant d'une cour close. Les espaces mutualisés distribuent ces deux ensembles, en rapprochant l'Office du local Repas, et en permettant aux bureaux une surveillance de la cour.

Surface Utile programmé : 382 m² (hors circulations)
SHON estimée : 445 m²
Espaces extérieurs : 1500 m²
Enveloppe Maître d'ouvrage : 535 000 € HT

DES BÂTIMENTS BAS, INSÉRÉS DANS L'ESPACE PAYSAGER



Implantation du bâtiment :

L'ensemble se développe en rez de chaussée, simplifiant l'accessibilité.

Les ailes de l'établissement reprennent la trame parcellaire en étoile, très présente au pourtour et souvent marquée par des haies. Les largeurs bâties sont limitées à 8 m environ, reprenant la qualité des longères profitant du soleil, et évitant des espaces sombres dans l'épaisseur. La mise en place de l'ensemble montre que l'on respecte les contraintes urbaines de recul.

Une extension reste envisageable à l'arrière.

Un accès de service pourrait être aménagé depuis le parking existant.

UN ÉQUIPEMENT OUVERT SUR L'ESPACE PUBLIC, UNE CRÈCHE PROTÉGÉE



Un édifice bas s'intégrant dans l'atmosphère du parc paysager.



Une entrée et la partie polyvalente directement visible depuis l'accès.



Une cour protégée des vents d'Ouest, à l'écart des circulations et close.



La cour abritée s'ouvre vers les jardins voisins et le bourg.

LESSAY : CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉDIÉ À LA PETITE ENFANCE

COMPOSITE

CONCLUSION

De la sélection sur intentions architecturales, adaptée à de petits projets, aux concours internationaux portant sur des équipements publics ou des constructions privées de plusieurs milliers de mètres carrés, la marge est grande. Elle devrait permettre d'ouvrir le champ de la création architecturale à tout type de projet, y compris aux plus modestes, qui contribuent à la qualité de notre cadre de vie quotidien.

Cet ouvrage s'est centré sur la nécessité d'indemniser à leur juste valeur les prestations de conception demandées dans le cadre des concours et autres formes de consultations de maîtrise d'œuvre.

De façon plus générale, rappelons que si l'on souhaite la qualité finale des ouvrages, publics ou privés (qui ne le souhaite pas?), il faut obtenir des études de qualité. Et si l'on veut obtenir des études de qualité, on se doit de les rémunérer à leur juste prix. Et pourtant, la valeur des prestations intellectuelles est trop souvent sous-estimée par leurs commanditaires, que celles-ci soient d'assistance à la maîtrise d'ouvrage, de programmation, d'architecture ou d'ingénierie, d'études urbaines ou paysagères.

Il est d'intérêt général que ces professions du cadre de vie, dont la créativité et les savoirs recèlent une forte valeur ajoutée, se portent bien.

Nous savons également qu'à l'issue des études, lorsque environ 10 % de l'enveloppe d'opération est seulement engagée, 90 % de la qualité à venir est déjà jouée. D'où l'intérêt de les mener avec soin, de les confier à des professionnels compétents et talentueux justement rémunérés.

Remerciements

L'actualisation de ce guide a été réalisée par Véronique Le Bouteiller sur la base d'une rédaction initiale de Jean-Marie Galibourg, secrétaire général adjoint de la MIQCP, avec l'apport de toute l'équipe de la Mission et de points de vue de maîtres d'œuvre, architectes et ingénieurs en particulier.

Crédits photographiques

Concours pour la réalisation d'habitat social et d'une bibliothèque à Rennes	
© Luc Boegly - Atelier du Pont, architecte	16, 17
Concours sur "esquisse +" pour la réalisation d'habitat social au Havre	
© Philippe Dubus, architecte	24, 25
Le siège du journal La Montagne à Clermont-Ferrand	
© Bruhat Et Bouchaudy, architectes	32
© DHA architectes	
© CRR, architectes associés	32, 33
Concours pour la restructuration et l'extension de l'UFR STAPS à Nice	
© Cuno Brullmann, Jean-Luc Crochon + Associés, architecte	Couv., 38, 39
Concours de logements et d'équipements, rue de la Convention à Paris 15 ^e	
© Jean-Paul Viguier, architecte	40, 41
© Jacques Ferrier, architecte	40
© Jacques Ripault, architecte	
© Lacaton Et Vassal, architectes	
© Neutelings Et Riedijk, architectes	
Les maquettes	
© Jacques Ferrier, architecte	44
© Studio Milou, architecte	
© Rudy Ricciotti, architectes	
© Antoine Stinco, architectes	
© Baudouin + Bergeron Architectes	45
© Anne Demians, architecte	

Concours pour la réalisation d'une cuisine centrale à Château-Arnoux

- © Archimed, architectes 50, 51
- © Atelier de la rue Kléber, architectes 50
- © N+B, Élodie Nourrigat & Jacques Brion, architectes
- © Paul Wagner Atelier 4, architecte

Concours pour deux passerelles SNCF et un parking pôle gare à Bourges

- © EGIS Aménagement, Agence d'Orléans, SARL BE AUA, Coredia 52, 53
- © Atelier Carré d'Arche, Espace Pluriel, Brigitte Barbier, Arches Etudes, Nadia Sahmi 52
- © Saunier & Associés, Strates Architectes
- © Arcadis ESG, groupe Renaissance architectes, SCP Gauchery Radigue

Concours pour la restructuration-extension de l'Ecole Boule à Paris 12^e

- © Studio Milou, architecte 56
- © Rudy Ricciotti, architecte
- © Antoine Stinco, architecte
- © Jacques Ferrier, architecte
- © Agence Pascal Sirvin, architecte 57

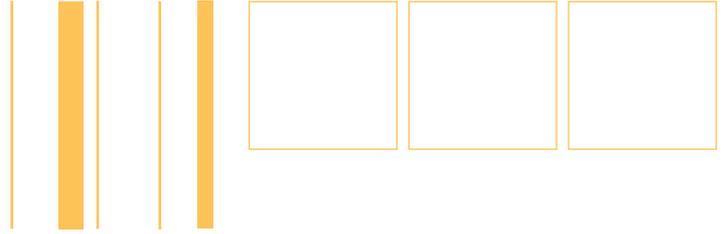
Sélection sur "intention architecturale" pour une caserne de gendarmerie à Valognes

- © Serge Hamon, architectes 60, 61, 62

Sélection sur "intention architecturale" pour un pôle petite enfance à Lessay

- © CompoSite, architectes 64, 65, 66

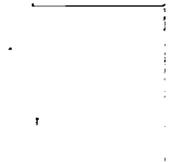




Placée auprès du Ministère en charge de l'architecture, la MIQCP a pour vocation de promouvoir la qualité des constructions publiques. Son positionnement interministériel lui permet d'associer dans sa réflexion de nombreux partenaires, publics et privés, en France et en Europe, et de fonder ses recommandations sur l'observation et l'analyse de leurs pratiques.

Sur la base d'entretiens effectués auprès d'agences d'architecture de taille moyenne, cet ouvrage tente de témoigner du travail et du coût que génèrent les concours pour leurs structures, en termes d'appropriation du programme, de conception et de rendu du projet. Ces données sont également valables pour les autres formes de consultations de maîtrise d'œuvre, notamment les procédures adaptées ou les appels d'offres de conception-réalisation.

S'appuyant sur son expérience, la MIQCP propose des éléments pour que le maître d'ouvrage se pose, pour chaque opération, la question du type de consultation souhaité et du niveau de prestation attendu de la part des maîtres d'œuvre, et se donne les moyens de prévoir une juste indemnisation du travail demandé.



*mission
interministérielle
pour la qualité
des constructions
publiques*

