

# Réhabiliter un équipement public



Les étapes pour bien conduire son projet

---

# Réhabiliter un équipement public



## Les objectifs du guide



Une méthodologie simple, pour organiser et conduire les projets



Une bonne connaissance des acteurs et intervenants



Des informations et des repères, pour respecter la réglementation



Les « bonnes pratiques » pour réussir la qualité des réalisations

# Sommaire

---

---

<b>La commune, maître d'ouvrage</b>	Page 6
<b>Les principales étapes</b>	Page 7
<b>Les principaux acteurs du projet</b>	Page 8
<b>Les partenaires publics</b>	Page 10
<b>1. Définir le projet</b> L'opportunité du projet La faisabilité du projet Le programme L'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération	Page 12
<b>2. Désigner un maître d'œuvre</b> Les compétences du maître d'œuvre Les missions du maître d'œuvre Les critères de jugement des offres La procédure de passation	Page 14
<b>3. Piloter la conception du projet</b> Les phases de conception Rôles et responsabilités en phase étude de conception	Page 17
<b>4. Sélectionner les entreprises</b> La passation des marchés de travaux La méthode de calcul de la valeur estimée du marché Le dossier de consultation des entreprises L'analyse des candidatures et des offres Le choix des entreprises L'achèvement de la procédure	Page 19
<b>5. Conduire la réalisation des travaux</b> La coordination des intervenants- la mission OPC La préparation du chantier L'exécution des travaux Les réunions de chantier Les rôles et responsabilités en phase de réalisation	Page 23
<b>6. Réceptionner les ouvrages</b> La procédure de réception La décision de réception Les garanties Les documents remis lors de la réception La mise en service de l'équipement	Page 28

# La commune, maître d'ouvrage

Comment s'y prendre ?  
De qui s'entourer ?  
Quels délais ?  
Quels marchés publics ?  
Quelles obligations réglementaires ?  
Quels écueils éviter ?

S'engager dans un projet, c'est en premier lieu et bien souvent pour la commune une foule d'interrogations qui traduisent la complexité de la législation dans l'exercice de sa mission de Maître d'ouvrage public :

*Marchés publics, réglementation des établissements recevant du public, droit des sols, obligations sanitaires et environnementales, budget, financements, assistance à maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, assurances, contrôle technique, entreprises de travaux...*

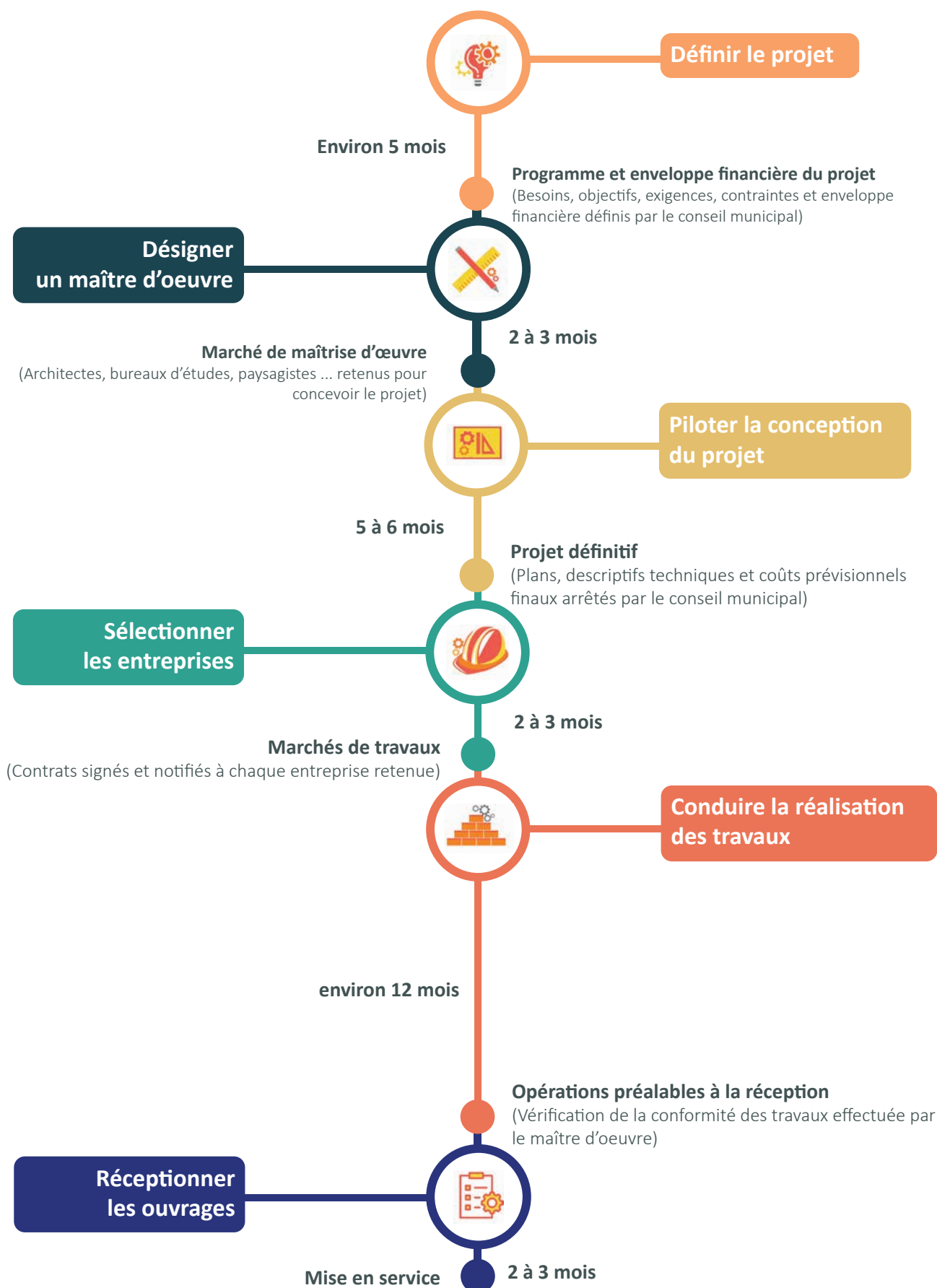
- **Être maître d'ouvrage**, c'est d'abord trouver son chemin dans un dédale réglementaire, **réunir une multiplicité d'acteurs** de l'ingénierie publique ou privée et **coordonner leurs expertises**.

- **Être maître d'ouvrage**, c'est aussi un parcours jalonné de nombreuses sollicitations, des premières réflexions à la réalisation du projet, qui demandera à la commune, à chaque étape, **d'apporter des réponses** et **d'opérer des choix** au regard d'objectifs et d'exigences à formuler dans un programme qu'il appartient à elle seule de définir.

- **Être maître d'ouvrage**, c'est également une responsabilité, **un engagement de long terme dans l'intérêt général**, sur la conception et la réalisation d'équipements au service des habitants et de leur cadre de vie.

**Être maître d'ouvrage, c'est surtout et avant tout l'opportunité d'une entreprise collective passionnante qui mobilise élus, usagers, utilisateurs, associations, habitants... autour d'une même ambition.**

# Les principales étapes



# Les principaux acteurs du projet

La réalisation d'un projet implique pour la commune, maître d'ouvrage, de s'entourer de nombreuses compétences depuis les premières réflexions jusqu'à la mise en service de l'équipement. Une multiplicité d'acteurs de l'ingénierie publique ou privée dont elle devra coordonner les expertises, des partenaires locaux ou institutionnels à consulter et associer à sa démarche.

## Le Maître d'Ouvrage (MOA)

La commune, acteur central

Responsable du projet tout au long du déroulement de l'opération, la commune en assume le pilotage et la gestion, s'assure de son opportunité et de sa faisabilité, élabore le programme et fixe l'enveloppe financière prévisionnelle de l'équipement, décide des modalités de financement. Elle définit et conclut l'ensemble des marchés publics nécessaires à sa réalisation, dans le respect du code de la commande publique.

## Les parties prenantes

Pour concevoir un projet partagé par tous

- Selon la nature du projet, habitants, associations locales, futurs usagers et utilisateurs pourront utilement être associés, dès les premières réflexions, à l'élaboration du projet.
- Pour mieux cerner les attentes de chacun, partager les ambitions mais aussi les contraintes, affiner l'expression des besoins, concevoir l'équipement le mieux adapté. Une telle démarche participative contribuera à la dynamique du projet et par la suite à l'appropriation et la bonne utilisation de l'équipement.

## L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)

Une aide à la décision et à l'élaboration du programme

Là où la commune rencontre des difficultés à cerner les enjeux, les contraintes, les risques, hésite entre réhabiliter ou reconstruire, s'interroge sur la faisabilité technique ou financière, elle peut avoir recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage : ce prestataire l'assistera dans la définition du programme et la détermination des coûts. Il pourra également accompagner la commune tout au long du projet.

## Le Maître d'OEuvre (MOE)

L'architecte, concepteur du projet et conseiller du maître d'ouvrage

Dans la plupart des cas, le projet est soumis à permis de construire. Dès lors, le recours à un architecte est une obligation pour la commune ; il s'agit du maître d'œuvre, terme générique qui désigne celui à qui le maître d'ouvrage confie la tâche de concevoir et réaliser le projet. Plus fréquemment, c'est un « groupement de maîtrise d'œuvre » qui interviendra, constitué, selon les exigences du projet, d'un architecte, de bureaux d'études techniques (structure, thermique, fluides, acoustique, etc), d'un paysagiste...

Les missions de maîtrise d'œuvre sont définies par le Code de la commande publique. Au-delà de ses missions, il a un devoir de conseil auprès du maître d'ouvrage quant notamment au respect des diverses réglementations.

## Le Contrôleur Technique (CT)

La vérification de la conformité technique et réglementaire des ouvrages

Le recours au contrôleur technique est obligatoire dans les cas prévus au Code de la construction et de l'habitation ; certains établissements recevant du public (ERP) et certaines constructions. La commune peut néanmoins librement y faire appel afin notamment de garantir le respect des règles de construction, d'accessibilité, la sécurité des personnes. Le contrôleur technique intervient dès la phase de conception puis participe au suivi de l'exécution des travaux aux côtés du maître d'œuvre. Il émet des avis qu'il revient au maître d'ouvrage de faire respecter dans la réalisation de la construction.

## Le Coordonnateur Sécurité, Protection de la Santé (CSPS)

La prévention des risques durant les travaux

Le recours au coordonnateur SPS est rendu obligatoire par le Code du travail dès que plusieurs entreprises seront amenées à intervenir simultanément ou successivement durant les travaux. Il intervient dès la phase de conception et est chargé de prévenir les risques liés à la coactivité et veille à la mise en œuvre des mesures de sécurité durant le chantier.

## Les entreprises de travaux

De la « première pierre » au parfait achèvement

L'allotissement par corps d'état est la norme. Chaque lot ainsi défini selon les caractéristiques du projet constituera un marché de travaux. La passation des marchés est régie par le Code de la commande publique. Les entreprises retenues sont tenues de réaliser les travaux conformément aux documents techniques du marché, dans le respect des normes de construction propres à chaque corps d'état et du Code du travail. Les entreprises sont soumises aux garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement pour les équipements et la garantie décennale pour la construction.

# Les partenaires publics

Des acteurs institutionnels et financiers à l'écoute du projet, des organismes publics d'ingénierie présents pour accompagner la commune.

L'État, la Région, le Département et les intercommunalités sont autant de partenaires que la commune pourra solliciter pour l'accompagner. Ils déploient, chacun dans leurs domaines de compétences, des dispositifs en faveur du développement des territoires et dans le champ desquels les collectivités peuvent inscrire leur projet.

Des outils territoriaux d'aménagement, et des partenaires de conseil et d'expertise sont mis à leur disposition parmi lesquels notamment :

- Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE62),
- La Fédération Départementale de l'Energie (FDE62),
- Les Agences d'Urbanisme,
- Le Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale ...

Le Département du Pas-de-Calais a créé un dispositif spécifiquement consacré aux communes et intercommunalités :

INGENIERIE62, un réseau qui réunit et coordonne des acteurs de l'expertise publique au service de leurs projets de construction, réhabilitation, reconversion d'équipements ou d'aménagement d'espaces publics.

Une plateforme qui, dès les premières réflexions, peut mobiliser les services départementaux et les partenaires d'INGENIERIE62, pour orienter, conseiller et accompagner le projet, jusqu'à sa réalisation.

**INGÉNIERIE 62**

Le réseau d'expertise publique au service des collectivités du Pas-de-Calais

03 21 21 61 62

[www.ingenierie62.fr](http://www.ingenierie62.fr)

# PROJET INSPIRANT



## Réhabilitation d'une école à Vieille-Chapelle

L'école des deux rivières à Vieille-Chapelle est un projet de rénovation et d'extension simple, contemporain et respectueux du patrimoine. Le programme consiste en la rénovation et l'agrandissement de l'école communale afin de pouvoir accueillir un total de 3 classes (1 maternelle, 2 élémentaires). Le bâtiment d'origine est une mairie-école construite en 1925.

Une extension prolonge le bâtiment existant par un jeu de formes simples reprenant les pans de toiture de l'existant. Cette avancée crée un volume graphique marquant l'entrée de la cour d'école. Les ouvertures et les matériaux assument une contemporanéité qui permet de raconter aisément l'histoire du bâtiment.

Un préau en bois et tôle transparente lie élégamment l'ensemble en ceinturant la cour. Sur l'arrière, une galerie couverte marque la nouvelle entrée, déplacée dans une rue moins passante de manière à sécuriser les entrées et sorties d'école.

Le choix d'une architecture simple et contemporaine a permis de respecter et valoriser les caractéristiques de l'architecture ancienne rénovée, tout en améliorant le confort et la fonctionnalité pour l'ensemble des usagers.

**Maîtrise d'ouvrage : commune de  
Vieille-Chapelle**

**Maîtrise d'œuvre : Lemay-Toulouse architectes**

© Photos : CAUE62





# 1. Définir le projet

## C'est une étape essentielle

Déterminante pour l'avenir du projet, elle posera les conditions de sa réussite ou, à l'inverse, exposera le maître d'ouvrage à de nombreuses déconvenues par la suite : travaux supplémentaires, vices de procédures administratives, dérapage financier, locaux inadaptés au final ...

La liste pourrait être longue et mérite de mesurer l'importance de prendre ici le temps de mûrir les réflexions, de bien cerner les besoins, d'écartier les incertitudes et les risques pour sécuriser et maîtriser le projet.

## Et aussi une obligation légale

Après s'être assuré de l'opportunité et de la faisabilité du projet, « Le maître d'ouvrage élabore le programme et fixe l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération avant tout commencement des études d'avant-projet par le maître d'œuvre.» art. L.2421-3 du Code de la commande publique.

## 1. L'opportunité du projet

Opportunité ne signifie pas aubaine, celle d'un financement par exemple, mais bien-fondé, pertinence...

La décision d'entreprendre un projet résulte de la nécessité de satisfaire un besoin ou répondre à une contrainte, proposer de nouveaux services ou développer ceux existants, rénover des locaux devenus inadaptés parce que trop exigus, trop énergivores, dégradés, ou encore répondre à une obligation réglementaire.

Le maître d'ouvrage doit ici explorer toutes les possibilités en s'interrogeant sur le long terme :

- La réponse doit-elle (nécessairement) se traduire par la rénovation de l'équipement existant ? Une nouvelle construction ?
- D'autres orientations sont-elles envisageables ? Mutualisation avec d'autres locaux communaux ? Des services intercommunaux ?
- Quelle visibilité en termes de fréquentation, d'utilisation ?
- Quelle incidence sur le budget de la commune tant en investissement qu'en fonctionnement ?
- Quel impact environnemental (biodiversité, imperméabilisation des sols...)? etc.

## 2. La faisabilité du projet

---

### 1. Identifier et hiérarchiser les besoins

- recenser les attentes : concerter/associer les parties prenantes,
- définir les objectifs, les exigences auxquelles doit répondre l'équipement.

### 2. Faire un état des lieux

- réunir les éléments de connaissance (études et diagnostics antérieurs, plans...)
- réaliser un diagnostic complet du bâti existant (structurel, sanitaire, énergétique et réglementaire).

### 3. S'assurer de la soutenabilité financière du projet

- estimer le coût des travaux,
- estimer les coûts de maintenance et de gestion des futurs bâtiments,
- établir un bilan financier prévisionnel de l'opération,
- recenser les concours financiers potentiels et élaborer un plan de financement.

## 3. Le programme

---

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

- les **objectifs** que l'opération doit permettre d'atteindre,
- les **besoins** que l'opération doit satisfaire,

- «les **contraintes et exigences** de qualité sociale, urbanistique, architecturale, fonctionnelle, technique et économique, d'insertion dans le paysage et de protection de l'environnement. » art. L.2421-2 du Code de la commande publique.
- Le programme ne doit pas oublier d'intégrer les aménagements extérieurs nécessaires au projet.

## 4. L'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération

---

L'enveloppe financière de l'opération comporte l'ensemble des coûts prévisionnels liés aux études, aux travaux et le cas échéant à la maîtrise foncière :

- les acquisitions foncières et frais annexes,
- les travaux,
- les honoraires de maîtrise d'œuvre et prestations connexes (contrôle technique, coordination SPS...),

- les études préalables (diagnostics amiante/plomb, structure, ...) ou complémentaires aux études de conception (études de sols, plan topographique...)
- les dépenses induites pour assurer le fonctionnement transitoire du service pendant les travaux (location de locaux modulaires par exemple),
- les frais divers et provisions pour aléas.

### ***L'état du bâti existant est une donnée fondamentale !***

*Un projet de réhabilitation ne peut être engagé sur de simples présomptions quant à l'état du bâti à rénover. Son expertise préalable est indispensable et faire l'impasse sur les études nécessaires par économie exposerait par la suite la commune à des aléas techniques, des travaux non prévus bien plus coûteux.*

*La faisabilité du projet, le programme et les coûts prévisionnels ne pourront être établis qu'à l'issue d'un diagnostic complet du bâti existant : la commune pourra à ce stade confier cette mission à un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) .*





## 2. Désigner un maître d'œuvre (MOE)

La désignation d'un maître d'œuvre est une étape importante. C'est lui qui accompagnera le maître d'ouvrage jusqu'à la concrétisation du projet. Au-delà du respect d'un contrat, c'est une relation privilégiée qui devra s'instaurer sur une base de confiance réciproque et dont la qualité conditionnera la réussite de l'opération.

Cette étape demande au maître d'ouvrage de bien cerner en amont les compétences, qualifications et aptitudes nécessaires à la bonne réalisation du projet, ainsi que de définir les critères de sélection qui lui permettront de choisir le meilleur prestataire.

### 1. Les compétences du maître d'œuvre

Le plus souvent c'est un « groupement de maîtrise d'œuvre » qui sera retenu. Il devra réunir l'ensemble des compétences requises par la nature et les exigences particulières du projet (le programme) :

- architectes,
- bureaux d'études techniques spécialisés dans divers domaines (structure, thermique, acoustique, économie de la construction ...),
- paysagistes concepteurs (aménagement extérieurs, clôture, stationnements...),

Selon les ambitions du projet, le maître d'ouvrage devra s'attacher à spécifier les compétences, qualifications, savoir-faire et expériences attendus dans les documents de la consultation.



#### **Le recours obligatoire à un architecte**

*Pour tout projet soumis à permis de construire, le recours à un architecte est obligatoire pour les collectivités Article L 431-1 du code de l'urbanisme.. Il ne s'agit pas seulement de construction neuve ou d'extension de bâtiment existant mais également de tout projet de « changement de destination » (un logement en bureaux par exemple) entraînant des modifications de façade et/ou de structure.*

*Lorsque le projet requiert l'intervention d'un architecte, il est conseillé au maître d'ouvrage de veiller à ce que celui-ci soit « mandataire » du groupement de maîtrise d'œuvre. Il sera son interlocuteur unique et coordonnera le travail de l'équipe.*

### 2. Les missions du maître d'œuvre

Les missions de maîtrise d'œuvre sont définies par le Code de la commande publique.

Pour les opérations de réhabilitation de bâtiment, elles sont détaillées par « élément de mission » aux articles R. 2431-19 à R. 2431-23.

Le marché de maîtrise d'œuvre bâtiment comporte une « mission de base » insécable qui s'étend des études de conception, à la direction de l'exécution des travaux et l'assistance à leur réception (APS/APD/PRO/ACT/DET-exe/AOR).

Des missions complémentaires peuvent être confiées au maître d'œuvre selon l'objet ou la complexité du projet.

### 3. Les critères de jugement des offres

---

Le choix d'un maître d'œuvre ne peut (ne doit pas) s'opérer que sur le seul critère du prix. La commune devra prendre en compte la qualité professionnelle de l'intervenant et notamment sa faculté à :

- appréhender et répondre aux enjeux du projet (la plus-value technique),
- son expérience (les réalisations similaires),
- sa méthodologie de travail (capacité organisationnelle et d'écoute).

L'article R. 2152-7 du Code de la commande publique stipule que pour attribuer un marché et selon son objet, le maître d'ouvrage se fonde sur une pluralité de critères non discriminatoires, par exemple :

- le prix,
- la valeur technique,
- l'organisation, la qualification, l'expérience du candidat,
- les délais.

Ces critères peuvent être pondérés ou hiérarchisés selon l'importance que souhaite leur conférer le maître d'ouvrage.

### 4. La procédure de passation

---

Les modalités de passation du marché se déterminent **en fonction du montant estimé des honoraires de maîtrise d'œuvre** et suivants les seuils de procédure définis par la réglementation.

L'estimation du montant des honoraires :

Le forfait de rémunération du maître d'œuvre tient compte de l'étendue de sa mission, de son degré de complexité et du coût prévisionnel des travaux (article R. 2432-6).

Il résulte le plus souvent de l'application d'un taux de rémunération à l'enveloppe financière prévisionnelle des travaux fixée par le maître d'ouvrage.

S'il convient de l'apprécier plus spécifiquement comme indiqué ci-avant au regard de la complexité du projet et des missions confiées, l'observation des taux pratiqués sur des projets similaires au moment de la passation du marché pourra permettre une première estimation du montant des honoraires.

### La définition de la procédure

Le marché de maîtrise d'œuvre est **un marché public de services**. Les seuils de procédures qui lui sont **applicables au 1er avril 2026** sont les suivants :

Montant estimé du marché	Procédure applicable
< 60 000 € HT	Choix libre
Entre 60 000 et 216 000 € HT	Marché à procédure adaptée (MAPA)
À partir de 216 000 € HT	Procédure formalisée

Lorsque le montant estimé avoisine un seuil, il est recommandé d'opter pour la procédure requise au-delà de celui-ci afin de se prémunir de toute irrégularité de passation du marché en cas d'offres supérieures. (Ex : estimation 59 000 € HT, choix de la procédure adaptée).

## Marché sans mise en concurrence ni publicité

En deçà d'un montant estimé de 40 000 €HT il n'y a pas d'obligation de mise en concurrence et de publicité. Le marché peut donc être passé de gré à gré, le maître d'ouvrage ayant pour seules obligations de choisir une offre pertinente et faire bon usage des deniers publics.

La mise en concurrence est cependant recommandée et demeure particulièrement indiquée pour la passation d'un tel contrat.

## Marché à procédure adaptée (MAPA)

Les marchés d'un montant compris entre 60 000 et 216 000 €HT doivent être passés selon la procédure adaptée telle que définie par l'article L 2123-1 du CCP.

La procédure est en outre obligatoirement « dématérialisée », c'est-à-dire qu'elle doit s'effectuer via un profil d'acheteur : une plateforme de dématérialisation sur laquelle sont déposés les documents de la consultation et gérés l'ensemble des échanges avec les candidats (réception des offres, questions/réponses, formalités d'achèvement de la procédure...).


Le dossier de consultation comportera a minima :

- un projet de marché comportant un « acte d'engagement » et précisant les clauses administratives et techniques applicables,
- le programme de l'équipement et l'enveloppe financière prévisionnelle des travaux
- un règlement de la consultation précisant notamment les critères de sélection des candidatures et de jugement des offres.

## Procédure formalisée

A partir du seuil de 216 000 €HT, le marché est passé selon la « procédure formalisée » requise. À partir de 300 000 €HT, la règle de principe pour les marchés de MOE est le « concours restreint ».

Toutefois pour les marchés relatifs à la réutilisation ou la réhabilitation d'ouvrages existants, l'organisation d'un tel concours n'est pas obligatoire (art. R 2172-2 du CCP). Le maître d'ouvrage optera alors pour le mode de passation adéquat parmi les autres procédures formalisées : l'appel d'offres ouvert ou restreint, la procédure avec négociation ou le dialogue compétitif.



*Le contrat de maîtrise d'œuvre est un marché à prix provisoire. Le forfait définitif de rémunération est fixé à l'issue des études d'avant-projet sur la base du coût prévisionnel définitif des travaux sur lequel s'engage le maître d'œuvre.*

Pour plus d'informations sur les marchés de maîtrise d'oeuvre, des ressources sont disponibles aux liens suivants :

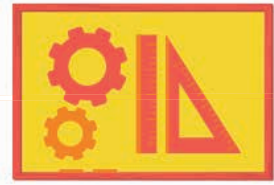
### **Mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques :**

[www.miqcp.gouv.fr](http://www.miqcp.gouv.fr)

### **Conseil national de l'ordre des architectes :**

[www.architectes.org/documents-pour-marches-publics](http://www.architectes.org/documents-pour-marches-publics)

[www.architectes.org/«-mini-guide-»-des-marchés-publics-bien-choisir-l'architecte-et-son-équipe-2014-0](http://www.architectes.org/«-mini-guide-»-des-marchés-publics-bien-choisir-l'architecte-et-son-équipe-2014-0)



## 3. Piloter la conception du projet

### Les propositions du maître d'œuvre, les choix du maître d'ouvrage

Le projet entre ici dans sa phase opérationnelle où le maître d'œuvre est chargé de traduire en termes architectural, technique et financier le programme élaboré par la commune.

Il définira en outre les études techniques complémentaires éventuelles qui seront nécessaires à la conception des ouvrages et que devra faire réaliser le maître d'ouvrage : études géotechniques, levé topographique, diagnostics amiante/plomb, diagnostic sanitaire, etc.

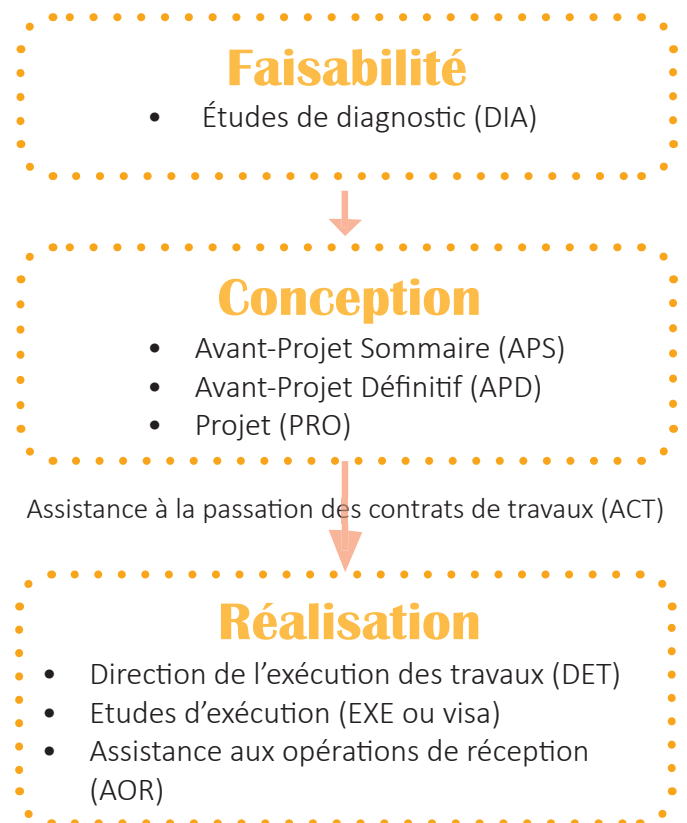
Les études de conception se déroulent en plusieurs étapes qui correspondent aux éléments de missions définis par le Code de la commande publique. Au terme de chacune d'entre elles, le maître d'ouvrage aura à statuer sur les propositions du maître d'œuvre pour engager la phase suivante.

Chaque rendu devra faire l'objet d'un examen particulier afin d'en vérifier l'adéquation avec les attendus initiaux, le programme et l'enveloppe financière affectée aux travaux. Le programme pourra être affiné, adapté en fonction des contraintes relevées ou des solutions alternatives proposées jusqu'à aboutir au projet définitif.

### 1. Les phases de conception

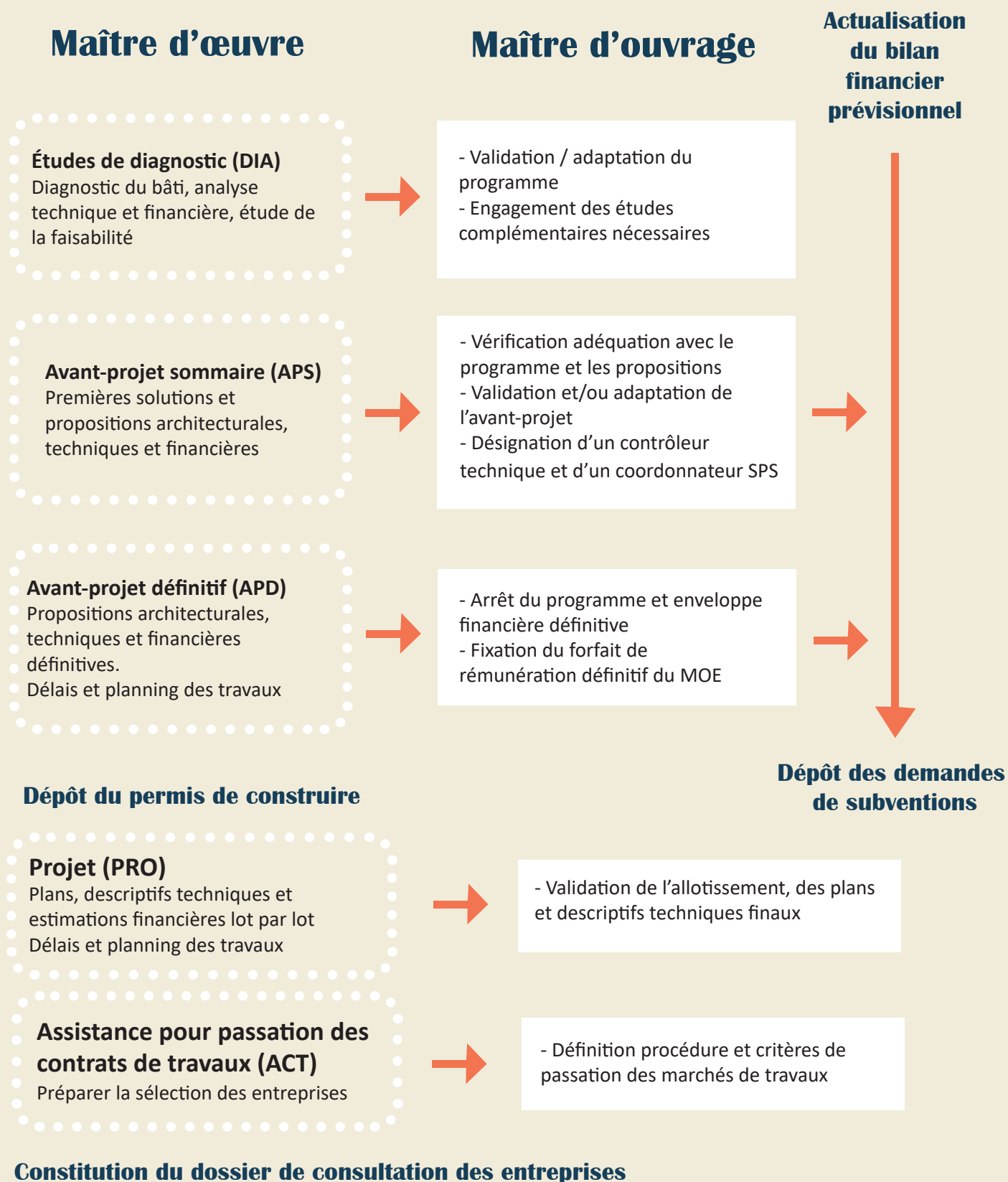
Pour les opérations de réhabilitation de bâtiment, lorsque des incertitudes demeurent quant à l'état du bâti et par conséquent la faisabilité du projet, il est recommandé de confier au maître d'œuvre une mission « études de diagnostic » avant d'engager les études de conception. Cette étude permettra de préciser les travaux à réaliser sur l'existant. Le projet pourra être arrêté suite à cette phase en cas de découverte compromettant la réalisation du projet de rénovation.

Dans cette hypothèse, le marché de maîtrise d'œuvre comprendra a minima les missions ci-contre :



## 2. Rôles et responsabilités en phase étude de conception

La partition des rôles et responsabilités est notamment décrite dans le CCAG MOE (Cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés de maîtrise d'œuvre – arrêté du 30 mars 2021) auquel il est fortement recommandé de faire référence dans le marché.





## 4. Sélectionner les entreprises

Le programme initial est maintenant devenu projet, finalisé techniquement et architecturalement. Il précise et détaille les ambitions de qualités et de performances de l'équipement, décrit l'ensemble des ouvrages, des équipements et des matériaux choisis pour y répondre.

C'est le rendu définitif du maître d'œuvre (PRO) qui conclut la phase de conception et détermine par ailleurs l'allotissement et le planning des travaux.

Il s'agit maintenant pour le maître d'ouvrage de sélectionner les (meilleures) entreprises qui seront chargées de sa réalisation.

### 1. La passation des marchés de travaux

Elle s'effectue suivant les principes et les règles de la commande publique, selon la même méthodologie que celle exposée pour la passation du marché de maîtrise d'œuvre.

Doivent ainsi être définis :

- les critères de sélection des candidatures, et notamment les qualifications requises suivant les niveaux de technicité et de savoir-faire attendus,
- les critères de jugement des offres et leur pondération (prix, valeur technique ...), lesquels peuvent être différenciés par lot,
- la procédure de passation des marchés.

Une attention particulière doit être portée à la définition des critères de jugement des offres ; si le prix est de toute évidence un critère à considérer, la valeur technique de l'offre sera déterminante pour s'assurer de la qualité de réalisation des travaux.

Les critères, leur pondération ainsi que la méthodologie de notation et le classement des offres sont définis en étroite collaboration avec le maître d'œuvre et arrêtés par le maître d'ouvrage.

#### Seuils de procédure applicables aux marchés de travaux au 1er avril 2026;

Montant estimé du marché	Procédure applicable
< 100 000 € HT	Choix libre
Entre 100 000 et 5 404 000 € HT	Marché à procédure adaptée (MAPA)
À partir de 5 404 000 € HT	Procédure formalisée

## 2. La méthode de calcul de la valeur estimée du marché \_\_\_\_\_

La règle étant que les marchés publics doivent être passés en lots séparés (art. L.2113-10 du CCP), c'est la valeur estimée de tous les lots qui doit être prise en compte pour déterminer la procédure requise.

Par ailleurs, la pratique du fractionnement artificiel d'un marché - « saucissonnage » - qui consiste à

passer plusieurs marchés de faible montant les uns après les autres pour rester en deçà d'un seuil est interdite.

Le montant estimé des travaux est celui sur lequel s'engage le maître d'œuvre, arrêté au stade de l'avant-projet définitif.

Seuils de publicité applicables aux marchés de travaux au 1er avril 2026 :

Montant estimé du marché	Publicité
< 100 000 € HT	Non obligatoire
Entre 100 000 et 5 404 000 € HT	Publication au BOAMP ou dans un JAL
À partir de 5 404 000 € HT	Publication au BOAMP et au JOUE

## 3. Le dossier de consultation des entreprises \_\_\_\_\_

Il est constitué par le maître d'ouvrage avec l'assistance du maître d'œuvre : le dossier de consultation des entreprises comprend l'ensemble des pièces techniques et administratives nécessaires aux entreprises pour présenter leur offre en toute connaissance de cause.

Le maître d'œuvre fournit les documents techniques élaborés au titre de sa mission, généralement :

- les plans, schémas, notices des différents ouvrages,
- les descriptifs techniques lot par lot des travaux à réaliser, matériaux et matériels à mettre en œuvre (Cahier des clauses Techniques Particulières- CCTP),
- les bordereaux de prix à renseigner par les entreprises,
- le planning prévisionnel des travaux.

Le maître d'ouvrage produit : les pièces techniques relatives aux études et prestations connexes qui ont été réalisées, par exemple :

- rapport d'études géotechniques,
- diagnostics divers (ex : amiante/plomb),

- rapport initial de contrôle technique (RICT) établi par le contrôleur technique,
- plan Général de Coordination en matière de Sécurité et Protection de la santé (PGCSPS) établi par le coordonnateur SPS,
- tout autre document nécessaire au projet.

Les pièces administratives régissant le marché et la consultation sont rédigées conjointement :

- Acte d'Engagement (AE),
- Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP),
- Règlement de la consultation (RC).

Dans la pratique, le maître d'œuvre assiste généralement très largement le maître d'ouvrage dans la constitution du DCE en compilant ces différentes pièces. Il peut accessoirement proposer le rédactionnel des pièces administratives. Toutefois, les pièces contractuelles autres que celles dues par le maître d'œuvre au titre de sa mission demeurent de la responsabilité du maître d'ouvrage qui doit s'assurer de sa parfaite connaissance, de la complétude et de la cohérence du dossier.

## 4. L'analyse des candidatures et des offres

---

L'analyse des candidatures (compétences, qualifications exigées) et des offres (prix et conformité aux exigences techniques) est confiée au maître d'œuvre.

Les offres sont uniquement et objectivement analysées au regard des critères, de leur pondération ou hiérarchisation préalablement définis et exposés dans le règlement de la consultation.

Le maître d'œuvre remet au maître d'ouvrage un rapport d'analyse comportant une analyse financière comparative des offres entre elles et avec le coût prévisionnel des travaux ainsi qu'une proposition de classement explicitée et justifiée suivant la méthodologie arrêtée conjointement avec le maître d'ouvrage.

## 5. Le choix des entreprises

---

Le maître d'ouvrage décide du choix des entreprises au vu du rapport d'analyse présenté par le maître d'œuvre.

Dans le cadre d'une procédure adaptée (MAPA), et hors délégation éventuelle accordée au maire, c'est le conseil municipal qui attribue le marché.

Le conseil municipal peut aussi créer une commission consultative appelée commission MAPA qui sera préalablement chargée de l'analyse, du classement des offres et de l'établissement d'un rapport.

Dans le cadre d'une procédure formalisée (appel d'offres), c'est la Commission d'Appel d'Offres (CAO) qui attribue les marchés.

## 6. L'achèvement de la procédure

---

La passation de tout marché public est susceptible de recours. Le non-respect des principes et des règles du code de la commande publique peut être invoqué par tout tiers intéressé (et en particulier les candidats évincés s'estimant lésés) ou le préfet en sa qualité d'autorité de contrôle.

La notification des marchés aux entreprises retenues est par conséquent subordonnée à des formalités préalables, plus ou moins contraignantes selon les

procédures, qu'il appartiendra au maître d'ouvrage de veiller à mettre en œuvre afin de sécuriser les contrats et notamment :

- l'information motivée des candidats non retenus,
- la transmission au représentant de l'Etat des marchés et pièces de procédure.

# PROJET INSPIRANT

## Réhabilitation et extension de la mairie de La Capelle- les-Boulogne

La mairie-maison des services de La-Capelle-  
lès-Boulogne est un projet alliant tradition et  
contemporain.

Au programme, la réhabilitation de l'ancien  
presbytère situé en face de la médiathèque  
et la construction d'une extension, tout en  
maintenant l'îlot de verdure central, véritable  
poumon vert du village.

L'ancien presbytère est restauré et son  
architecture d'origine est préservée avec ses  
pierres apparentes. Les nouveaux volumes  
recouverts d'un bardage métallique et de  
bois s'harmonisent avec les constructions  
traditionnelles.

Les nouveaux espaces publics environnants  
participent à valoriser les équipements et  
proposent aux habitants de profiter du lieu,  
comme « une placette ».

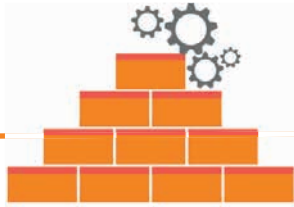
La vision d'ensemble à l'échelle de l'îlot a  
permis de réfléchir sur un projet global,  
phasé ensuite pour la réalisation.

**Maîtrise d'ouvrage : commune de La Capelle-les-  
Boulogne**

**Maîtrise d'œuvre : Paral'Ax**

**© Photos : CAUE62**





# 5. Conduire la réalisation des travaux

## Le projet va enfin devenir réalité !

C'est la concrétisation de tout le travail de réflexion et des études menées jusque-là.

La gestion de cette phase ne relève toutefois pas, comme on serait trop souvent enclin à le penser, de la seule compétence du maître d'œuvre. C'est la responsabilité partagée de tous les acteurs : l'architecte, le contrôleur technique, le coordonnateur SPS, les entreprises, les intervenants externes... et celle toujours de la commune, maître d'ouvrage, qui devra répondre encore à de nombreuses sollicitations, assumer ses propres obligations et veiller à la bonne coordination de l'ensemble.

## 1. La coordination des intervenants - la mission OPC

La multiplicité des intervenants et des tâches rend la gestion d'un chantier complexe et nécessite planification, organisation et suivi. C'est l'objet de la mission appelée Ordonnancement, Pilotage et Coordination (OPC) définie à l'article R. 2431-17 du Code de la commande publique.

La mission OPC n'a pas de caractère obligatoire, elle doit être considérée au cas par cas. C'est une garantie supplémentaire pour le maître d'ouvrage de la bonne conduite des travaux qui assure une communication et des échanges optimums entre chaque intervenant.

La commune peut choisir de la confier soit au maître d'œuvre, comme mission complémentaire, soit à un tiers qualifié. Dans la première hypothèse, il conviendra de veiller à ce que la personne affectée à cette mission au sein de la maîtrise d'œuvre soit distincte de celle assurant la direction des travaux afin d'éviter toute ambiguïté ou conflit d'intérêts (l'OPC pourrait par exemple être amené à réclamer des plans d'exécution à l'architecte !).

En l'absence de mission OPC, le maître d'œuvre se préoccupera a minima de la gestion des délais, du respect du planning et de la coordination des entreprises.

## 2. La préparation du chantier

C'est une étape importante qui intervient entre la notification des marchés aux entreprises et le démarrage effectif des travaux durant laquelle tous les participants se mettent «en ordre de marche» conformément à leurs obligations et responsabilités respectives. Elle concerne là aussi le maître d'ouvrage qui remet les bâtiments et terrains concernés aux entreprises qui en auront la garde jusqu'à la réception des ouvrages (état des lieux/transfert de responsabilité). Il procède également aux formalités qui lui reviennent :

- établissement et affichage de la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier (DROC),
- déclarations préalables réglementaires aux organismes concernées (inspection du travail, caisse d'assurance maladie, organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics),
- le cas échéant, fait procéder à un état des lieux contradictoire des propriétés ou ouvrages voisins concernés par les travaux (constat d'huissier ou référé préventif).

La réunion de lancement qui engage la phase de préparation du chantier ne doit pas être négligée. Elle réunit l'ensemble des acteurs et doit être l'occasion de rappeler notamment les enjeux et les objectifs du maître d'ouvrage, les responsabilités réglementaires et contractuelles de chacun, les

obligations en matière d'hygiène et sécurité. Elle permet également de mettre au point l'organisation et la communication durant le chantier.

### 3. L'exécution des travaux

---

Durant cette phase, chaque intervenant concourt dans l'exercice de ses missions propres à la bonne réalisation des opérations et principalement :

#### **Le maître d'œuvre :**

- assure la direction des travaux, délivre les ordres de services (OS) aux entreprises,
- engage la réalisation des plans d'exécution (si mission EXE) ou valide les plans des entreprises (si mission VISA),
- établit un compte-rendu des réunions de chantier qu'il anime,
- recueille l'avis ou la validation du maître d'ouvrage pour toute modification des prescriptions initiales, propose, le cas échéant, les avenants correspondants aux marchés de travaux,
- vérifie et transmet au maître d'ouvrage pour règlement les factures des entreprises.

#### **Le contrôleur technique :**

- vérifie les documents qui lui sont transmis, formule ses avis (conforme, non conforme, suspendu) qu'il transmet au maître d'ouvrage et au maître d'œuvre et en assure le suivi,
- veille à la conformité des travaux aux normes techniques, au respect des différentes réglementations suivant les missions qui lui sont confiées.

#### **Le coordonnateur SPS :**

- assiste en amont le maître d'ouvrage pour l'établissement de la déclaration préalable de travaux et recueille les plans particuliers de sécurité et protection de la santé (PPSPS) des entreprises,
- ouvre le registre journal où seront consignés tous les actes et faits concernant la sécurité et la santé sur le chantier,
- veille, aux côtés du maître d'ouvrage, au respect des réglementations d'hygiène et sécurité, des mesures spécifiques au chantier.

#### **Les entreprises :**

- réalisent des travaux conformément à leur marché et aux instructions particulières du MOE, du CT et du CSPS,
- produisent les plans d'exécution éventuellement à leur charge,
- proposent le cas échéant des solutions techniques alternatives au maître d'œuvre qui les soumet à l'approbation du maître d'ouvrage,
- assurent la sécurité et le gardiennage du chantier jusqu'à la réception, sous la surveillance du maître d'œuvre (y compris en cas d'arrêt temporaire).

### 4. Les réunions de chantier

---

Les réunions de chantier sont destinées à suivre périodiquement l'avancement des travaux. Elles sont l'occasion d'une vérification de la conformité technique des prestations, du respect des délais, de la mise à jour du planning de chantier. Elles permettent de relever les difficultés rencontrées, de proposer les solutions alternatives d'ordre technique ou organisationnel nécessaires.

Ces réunions sont conduites par le maître d'œuvre, et le cas échéant, l'OPC. Le contrôleur technique, le coordonnateur SPS et les entreprises concernées y sont conviés.

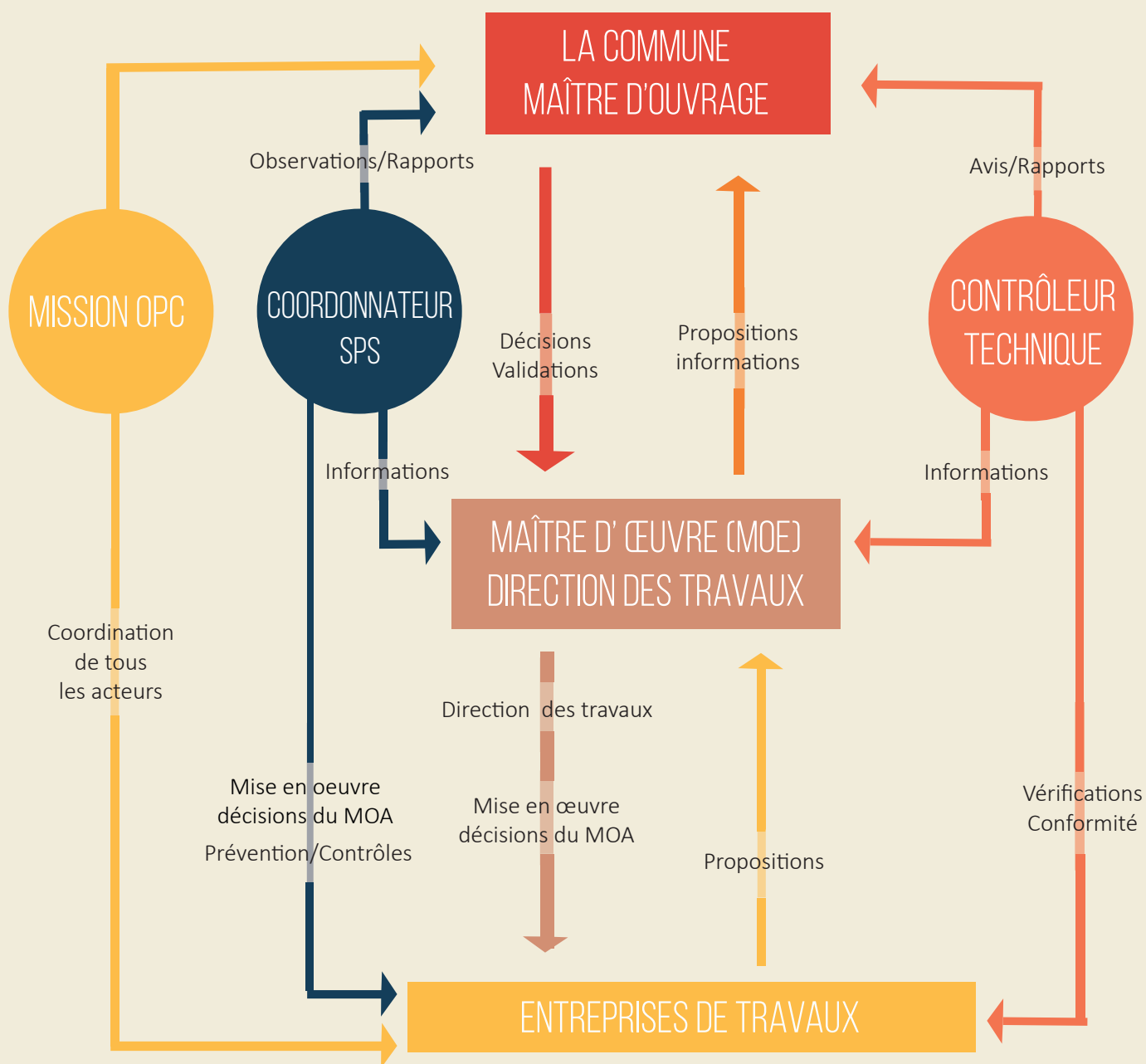
Les réunions de chantiers sont formalisées par un compte-rendu qui synthétise l'ensemble des

informations dont doit disposer le maître d'ouvrage concernant la réalisation des travaux, les difficultés éventuellement rencontrées, les points qui requièrent une décision de sa part...

Le maître d'ouvrage qui participe aux réunions de chantier devra se garder, au risque d'engager sa propre responsabilité, de tout arbitrage sur des choix techniques qui lui seraient soumis sans avoir pu en mesurer les conséquences.

La remise en question des prescriptions techniques initiales, les modifications de travaux peuvent avoir des incidences multiples (financières, administratives, juridiques) et doivent systématiquement faire l'objet d'un examen approfondi associant a minima le maître d'œuvre avant toute prise de décision.

## 5. Les rôles et responsabilités en phase de réalisation



# PROJET INSPIRANT



## Réhabilitation d'un bâtiment en équipement sportif et culturel à Sailly-sur-la-Lys

Ce projet de réhabilitation nous démontre qu'un bâtiment peut avoir plusieurs vies ! Il s'agit d'une ancienne briqueterie des années 1900 qui connaît, à partir des années 1940, de nombreuses transformations et de nombreux changements d'usages (teillage et rouissage du lin, élevage de poulets, stockage d'engrais, etc.). Elle est rénovée en 1999 en complexe sportif communal, accueillant un club de gymnastique, de karaté taï et du judo.

En 2019, ce bâti fait l'objet d'une réhabilitation conséquente, menée par l'agence PLATO Architecture, en concertation avec les usagers du lieu. Outre les mises aux normes accessibilité et incendie, il fait « peau neuve » pour accueillir, au sein d'une réhabilitation thermique de qualité, des espaces plus conviviaux, chaleureux et mieux ventilés.

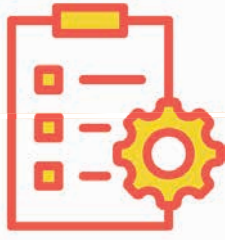
Nommé « La Briqueterie » en référence à sa fonction initiale, ce bâtiment fait partie intégrante d'une réflexion globale sur la réhabilitation du patrimoine communal.

**Maîtrise d'ouvrage :** commune de Sailly-sur-la-Lys

**Maîtrise d'œuvre :** PLATO Architecture

© Photos : PLATO Architecture





# 6. Réceptionner les ouvrages

## Un acte décisif .... un transfert de responsabilité

Les opérations de réception sont bien souvent réalisées dans une certaine hâte, contraintes par des impératifs de mise en service de l'équipement; la rentrée des classes par exemple !

C'est pourtant une phase décisive qui nécessite d'être anticipée et demandera au maître d'ouvrage là encore d'opérer avec une grande rigueur, en portant une attention toute particulière aux constats réalisés avec les entreprises et à la formulation de ses décisions.

### 1. La procédure de réception

La réception des travaux s'effectue lot par lot avec les entreprises concernées et selon la procédure décrite au CCGA travaux et ci-après schématisée.

Elle comprend chronologiquement : les opérations préalables à la réception (OPR), les propositions du maître d'œuvre et la décision de réception du maître d'ouvrage (avec ou sans réserve) et porte notamment sur :

- la reconnaissance des ouvrages exécutés,
- les épreuves éventuellement prévues par le marché,
- la constatation éventuelle de l'inexécution des prestations prévues au marché,
- la vérification de la conformité des conditions de pose des équipements aux spécifications des fournisseurs conditionnant leur garantie,
- la constatation éventuelle d'imperfections ou malfaçons,
- la constatation du repliement des installations de chantier et de la remise en état des terrains et des lieux,
- les constatations relatives à l'achèvement des travaux.

### 2. La décision de réception

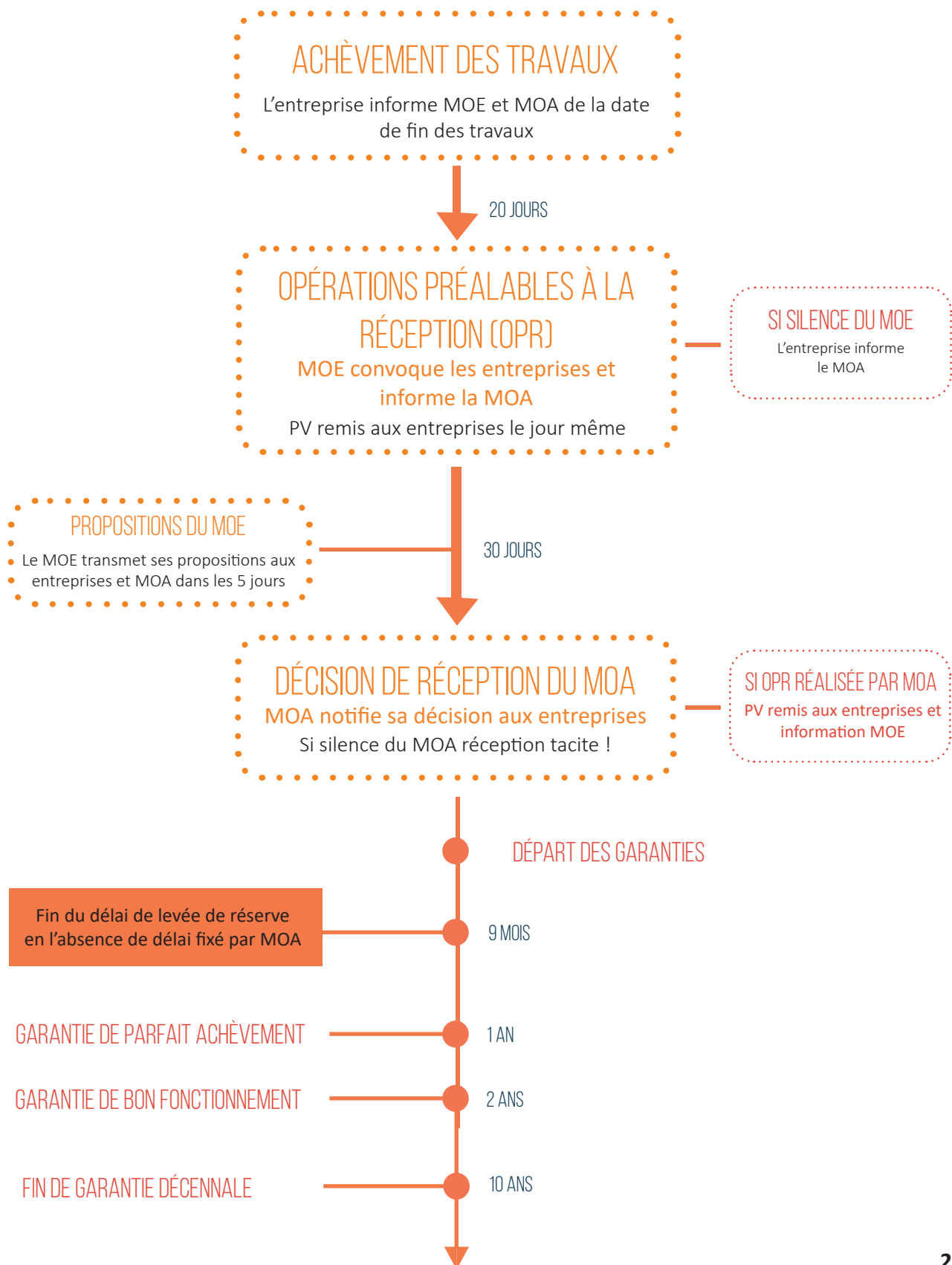
Dans la pratique, la réception est souvent prononcée avec réserves. Celles-ci peuvent concerner :

- des travaux achevés mais comportant des imperfections ou malfaçons,
- des travaux mineurs non achevés,
- des épreuves, essais à réaliser ultérieurement.

La décision de réception avec réserves fixe le délai dans lequel celles-ci doivent être levées. Le maître d'œuvre et, le cas échéant, l'OPC planifient les interventions nécessaires des entreprises et en assurent le suivi. La levée des réserves est constatée contradictoirement entre les parties et formalisée par un procès-verbal.

Le maître d'ouvrage peut refuser de prononcer la réception alors même que le maître d'œuvre l'a proposée. Il veillera toutefois à motiver valablement sa décision ; un refus abusif engage en effet sa responsabilité contractuelle à l'égard de l'entreprise si les travaux sont « en état d'être reçus » et peut être sanctionné par le juge administratif. Toute prise de possession des ouvrages doit être

précédée de leur réception : elle pourrait en effet valoir réception tacite. En cas d'urgence et à défaut de réception formelle, le maître d'ouvrage veillera à l'établissement préalable d'un état des lieux contradictoire associant le maître d'œuvre et les entreprises.



### 3. Les garanties

---

Lorsqu'elle a réceptionné l'ouvrage, la commune en (re)devient propriétaire et en assume la responsabilité (garde, assurances à contracter...)

La date à laquelle la réception est prononcée (avec ou sans réserve) marque le point de départ des délais de garantie :

- **la garantie de parfait achèvement (GPA)**- 1 an, durant laquelle les entreprises sont tenues de

remédier à tous les désordres signalés par le maître d'ouvrage ou le maître d'œuvre.

- **la garantie biennale de bon fonctionnement** qui couvre les défauts des équipements techniques et de second œuvre (menuiseries, appareils de chauffage...),
- **la garantie décennale** qui couvre les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage ou le rendant «impropre à sa destination».

### 4. Les documents remis lors de la réception

---

#### Le dossier des ouvrages exécutés (DOE)

Les entreprises sont tenues de remettre au maître d'œuvre :

- avant ou au plus tard à l'appui de leur demande de réception des travaux : les plans conformes aux ouvrages exécutés, les procès-verbaux de conformité des matériaux, les notices de fonctionnement et d'entretien, les prescriptions de maintenance,
- dans le délai d'un mois suivant la notification de réception du maître d'ouvrage, les autres documents nécessaires à l'établissement du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO).

#### Le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO)

Le DIUO (ou sa mise à jour s'il existe déjà) est de la responsabilité du maître d'ouvrage. Il est établi par le coordonnateur SPS. Il rassemble l'ensemble des documents techniques nécessaires à la prévention des risques professionnels lors des interventions ultérieures sur l'ouvrage.

Le maître d'ouvrage en remet un exemplaire au chef d'établissement ou gestionnaire de l'équipement.

La commune conservera cette documentation relative aux ouvrages durant toute la durée de vie de l'équipement. Les autres pièces relatives aux études, à la réalisation des travaux et à leur réception seront conservées pendant 10 ans minimum (délai de garantie décennale).

### 5. La mise en service de l'équipement

---

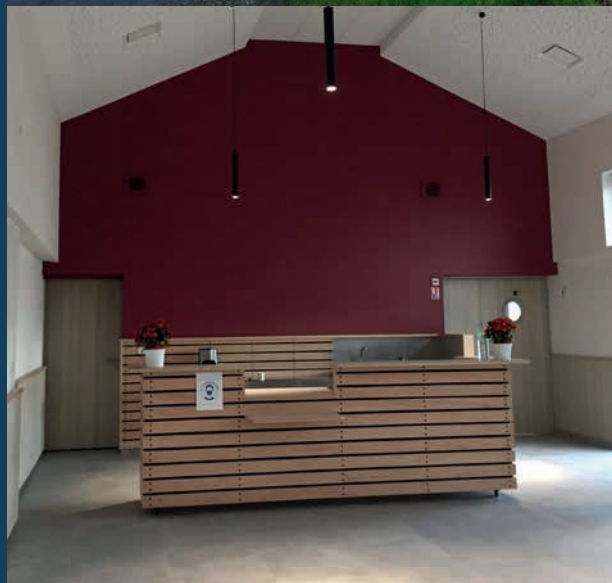
La mise en service est soumise à des formalités réglementaires préalables :

- la déclaration d'achèvement de travaux dans un délai de 30 jours à compter de l'achèvement des travaux,
- la déclaration de conformité au permis de construire (établie et signée par le maître d'œuvre).

Elle est également subordonnée à l'autorisation d'ouverture pour certains établissements recevant du public (ERP).

Les ERP de 1ère à 4ème catégories ainsi que les ERP de 5ème catégorie comportant des locaux à sommeil doivent recevoir la visite d'une commission de sécurité avant leur mise en service.

# PROJET INSPIRANT



## Réhabilitation et extension de la salle communale Saint-Gérard à Bours

En réhabilitant la salle des fêtes Saint-Gérard, ancienne salle paroissiale devenue communale plutôt que de construire une nouvelle salle, la commune de Bours a su préserver un haut lieu de la convivialité villageoise, cher aux habitants.

D'autant plus que la salle communale de Bours bénéficie d'un contexte paysager et patrimonial d'exception, marqué par la place verte, patrimoine paysager emblématique du Ternois, les pâtures du cœur de commune, ceinturées de haies bocagères, et l'emblématique donjon, haut-lieu patrimonial du Ternois.

A travers une extension, sobre et contemporaine, et de nombreuses transformations de l'existant, le principal objet des travaux a consisté en la mise aux normes de ce bâtiment ouvert au public (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, confort thermique, confort phonique, etc.).

L'enjeu était de proposer davantage de fonctionnalité et de confort tout en préservant le cadre exceptionnel du site. Dans ce but, l'extension a été réalisée en ossature bois avec bardage en lames de mélèze de teinte naturelle permettant un vieillissement devenant gris pâle à terme.

**Maîtrise d'ouvrage :** commune de Bours  
**Maîtrise d'œuvre :** Éric Revêt  
**© Photos :** CAUE62 et Éric Revêt



Septembre 2024