



le bailleur social et l'architecte

un dialogue renouvelé



SOMMAIRE

1.	LES MARCHÉS DE MAÎTRISE D'ŒUVRE SONT SPÉCIFIQUES	7
1.1.	Définition de la mission de maîtrise d'œuvre	8
1.2.	La mission minimum légale de l'architecte	8
1.3.	Le principe de séparation entre mission de maîtrise d'œuvre et marchés de travaux	9
2.	LE CONTENU DES MISSIONS ÉVOLUE	10
2.1.	La mission confiée à l'architecte peut démarrer par des études préalables à la décision d'acquisition d'une unité foncière	10
2.1.1.	Quels outils pour attribuer un marché comportant des études préliminaires et une mission globale?	10
2.1.2.	Contenu des études de faisabilité	11
2.2.	L'intervention de l'architecte jusqu'à la réception des travaux	12
3.	LES RÈGLES DE PASSATION DES MARCHÉS DE MAÎTRISE D'ŒUVRE S'ASSOUPLISSENT	14
3.1.	Tous les bailleurs sociaux sont soumis aux mêmes règles de la commande publique	14
3.2.	Le libre choix de la procédure	14
3.2.1.	Les procédures envisageables lorsque le montant estimé du marché de maîtrise d'œuvre est supérieur au seuil de 214000 euros HT	15
	Le concours	15
	La procédure avec négociation	16
	L'appel d'offres ouvert ou restreint	16
	Le dialogue compétitif	16
3.2.2.	La procédure adaptée lorsque le montant estimé du marché de maîtrise d'œuvre est inférieur au seuil de 214000 euros HT	17
	La procédure adaptée sans remise de prestations	17

	Le choix d'une procédure qui s'inspire de l'appel d'offres, une erreur aux graves conséquences pour la qualité du projet et les besoins à satisfaire	17
3.2.3.	Les marchés dont le montant est inférieur à 40 000 € HT	18
3.3.	... sous réserve de quelques dispositions particulières	18
3.3.1.	Les commissions d'appel d'offres (CAO) des offices publics de l'habitat	18
3.3.2.	Les CAO des organismes privés d'HLM et des SEM de construction et de gestion de logements sociaux	18
3.4.	Le cas particulier du bailleur social qui construit pour le compte d'une collectivité à laquelle il est rattaché	19
4.	LA PASSATION D'UN MARCHÉ GLOBAL DE CONCEPTION-RÉALISATION	21
4.1.	Les avantages et inconvénients d'une opération en conception-réalisation	21
4.2.	Les conditions nécessaires à la réussite d'une opération en conception-réalisation	22
	ANNEXES	24
	Extraits de l'article 3 de la loi 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture	24
	Point particulier sur la codification de la loi MOP	24

La politique d'aide au logement de l'État instaure depuis 1990 le droit au logement comme « un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation ».

Au fil des années, les objectifs se sont enrichis. Selon le code de la construction et de l'habitation (CCH, articles L.301-1 et L.301-2), la politique du logement doit « tendre à favoriser une offre de logements qui, par son importance, son insertion urbaine, sa diversité de statut d'occupation et de répartition spatiale, soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation ». Elle veille notamment à promouvoir des logements de qualité pour tous, durables et accessibles. Elle s'attache à l'amélioration de l'habitat existant et favorise la rénovation énergétique du parc.

Les bailleurs sociaux sont pleinement engagés dans ce processus dans lequel ils jouent un rôle central. Porteurs de l'intérêt général, ils sont reconnus sur l'ensemble du territoire pour la qualité de leur production et l'innovation de leurs logements (expérimentation de nouveaux modes d'habitat, innovations énergétiques des constructions, etc.). Leur intervention sur la ville impacte directement le cadre de vie de tous.

La loi ELAN de novembre 2018, qui apporte une certaine souplesse législative aux opérateurs publics du logement, ne remet pas en cause ces missions d'intérêt général.

Par ailleurs, de nombreuses études montrent la corrélation entre qualité architecturale et satisfaction des usagers. La condition de cette qualité est directement liée au professionnalisme des acteurs : le bailleur social, maître d'ouvrage et gestionnaire, l'architecte garant de la qualité de son projet jusqu'à la livraison, l'entreprise responsable de la bonne exécution des travaux.

Suite aux évolutions apportées par la loi ELAN et aux dispositions particulières du code de la commande publique, il convient d'analyser et de préciser les différentes procédures de passation des marchés de maîtrise d'œuvre qui s'offrent aux opérateurs publics.

C'est l'objet de ce document qui décrit les outils à disposition des bailleurs et les moyens de les utiliser efficacement.



1. LES MARCHÉS DE MAÎTRISE D'ŒUVRE SONT SPÉCIFIQUES

Depuis de nombreuses années, ce sont les dispositions de la loi MOP du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée qui organisent les règles de passation des marchés de maîtrise d'œuvre.

L'objectif de cette loi est d'assurer la qualité des constructions publiques et de structurer les relations entre les acteurs de l'acte de construire en garantissant l'indépendance des maîtres d'œuvre. En définissant des règles relatives aux objectifs, au contenu et aux modalités d'exécution des marchés de maîtrise d'œuvre, elle responsabilise les maîtres d'œuvre, en leur imposant des engagements de résultats. Elle donne les moyens à la maîtrise d'ouvrage de veiller à la bonne exécution de ses constructions.

La loi MOP a été codifiée dans le livre IV de la deuxième partie du code de la commande publique relatif aux dispositions propres aux marchés publics liés à la maîtrise d'ouvrage publique et à la maîtrise d'œuvre privée (cf. annexes).

Les évolutions législatives récentes ont dispensé les bailleurs sociaux de l'application de tout ou partie de ces règles.

Lorsqu'ils réalisent des logements locatifs aidés par l'État, les bailleurs sociaux demeurent des maîtres d'ouvrage publics chargés d'une fonction d'intérêt général dont ils ne peuvent se démettre (article L. 2421-1 du CCP). Ils ne sont toutefois plus tenus d'appliquer les règles générales relatives aux missions et contenus des marchés de maîtrise d'œuvre.

Lorsqu'ils réalisent d'autres types de logements (accession à la propriété) ou d'autres bâtiments, ils ne sont plus soumis à aucune de ces règles.

Dans tous les cas ils sont **libres** de continuer d'appliquer l'ensemble de ces règles afin de maintenir un haut niveau de qualité et de se donner les moyens de veiller à la bonne exécution des marchés.

1.1. DÉFINITION DE LA MISSION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

La mission de maîtrise d'œuvre est définie comme étant une mission globale qui doit permettre d'apporter une réponse architecturale, technique et économique au programme défini par le maître d'ouvrage pour la réalisation d'une opération (article L.2431-1 du CCP).

Elle permet au maître d'ouvrage de s'assurer de la qualité de l'ouvrage et du respect du programme ainsi que de procéder à la consultation des opérateurs économiques chargés des travaux et à l'attribution des marchés publics de travaux (article L.2431-3 du CCP).

1.2. LA MISSION MINIMUM LÉGALE DE L'ARCHITECTE

La loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture, qui régleme la profession d'architecte, pose les principes suivants :

- ▶ le recours à un architecte s'impose pour toutes les opérations (constructions neuves, réhabilitations d'ouvrages existants) qui nécessitent l'obtention d'un permis de construire ;
- ▶ le bailleur social doit, en tout état de cause, confier à **un architecte une mission minimum légale** qui comprend, outre les études de conception et d'élaboration du dossier de demande de permis de construire, une mission de suivi de la conformité architecturale de l'ouvrage réalisé afin de s'assurer du respect du projet jusqu'à son achèvement.

Cette mission minimum légale est imposée par l'article 3 de la loi sur l'architecture, même si le bailleur social ne confie pas à l'architecte la mission de direction des travaux.

La mission de suivi de la conformité architecturale a pour objet de donner les moyens à l'architecte, auteur du projet architectural, de vérifier, au stade de la réalisation, que les documents d'exécution et l'ouvrage respectent les dispositions du projet architectural qu'il a conçu.

La notion de conformité architecturale doit être vue, non seulement comme une conformité réglementaire au sens du permis de construire, mais également comme une conformité au projet architectural au sens large, intérieur comme extérieur, dans sa globalité et dans ses détails.

1.3. LE PRINCIPE DE SÉPARATION ENTRE MISSION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE ET MARCHÉS DE TRAVAUX

La mission de maîtrise d'œuvre est distincte de celle confiée aux opérateurs économiques chargés des travaux, sous réserve des dispositions relatives aux marchés globaux (article L.2431-1 du CCP).

Cette distinction a pour objet de garantir tout risque de situation de conflit d'intérêts pour le maître d'œuvre, puisqu'il ne peut être lié contractuellement avec l'opérateur économique qui réalise les travaux. Elle garantit au maître d'ouvrage que la maîtrise d'œuvre défendra ses intérêts pendant tout le déroulement de l'opération et notamment au moment du chantier.

Toutefois, le législateur a mis en place des dérogations: les marchés globaux de conception-réalisation qui permettent à l'acheteur public de confier à un seul opérateur économique une mission portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux.

2. LE CONTENU DES MISSIONS ÉVOLUE

2.1. LA MISSION CONFIEE À L'ARCHITECTE PEUT DÉMARRER PAR DES ÉTUDES PRÉALABLES À LA DÉCISION D'ACQUISITION D'UNE UNITÉ FONCIÈRE

La raréfaction du foncier impacte directement les bailleurs sociaux mis en concurrence directe avec les promoteurs immobiliers qui ne sont pas tenus par les règles de la commande publique.

Libéré de l'obligation de confier une mission de base, le bailleur social peut se saisir de cette opportunité pour confier à l'architecte une nouvelle mission préalable pour l'accompagner au moment de l'acquisition de son terrain.

Ces études préalables donneront également la possibilité au bailleur de définir précisément son programme avec le concepteur pour se positionner sur le prix d'achat du terrain.

L'intérêt de cette démarche est de permettre à l'architecte qui a réalisé les études préalables de poursuivre classiquement sa mission pour établir le projet architectural et suivre la réalisation des travaux.

2.1.1. Quels outils pour attribuer un marché comportant des études préliminaires et une mission globale ?

Deux outils du code de la commande publique permettent d'intégrer des études préliminaires au contrat de maîtrise d'œuvre: le marché à tranches ou l'accord-cadre.

- ▶ Le marché à tranches: les acheteurs peuvent passer un marché comportant une tranche ferme et une ou plusieurs tranches optionnelles. Le marché définit la consistance, le prix ou ses modalités de détermination et les modalités d'exécution des prestations de chaque tranche (article R.2113-4 du CCP). Le marché comprend une tranche ferme pour les études de capacité/faisabilité et des tranches optionnelles pour les autres missions.

- ▶ L'accord-cadre : cette technique d'achat permet de présélectionner un ou plusieurs opérateurs économiques en vue de conclure un contrat établissant tout ou partie des règles relatives aux commandes à passer au cours d'une période donnée. La durée des accords-cadres ne peut dépasser quatre ans pour les pouvoirs adjudicateurs, sauf dans des cas exceptionnels dûment justifiés, notamment par leur objet ou par le fait que leur exécution nécessite des investissements amortissables sur une durée supérieure (article L.2125-1 du CCP).

2.1.2. Contenu des études de faisabilité

Les études de faisabilité ont pour objet d'évaluer la capacité du site à accueillir le programme souhaité par le maître d'ouvrage, et de définir l'ampleur du projet réalisable.

Elles se déroulent de la manière suivante :

- ▶ visiter et analyser le site ;
- ▶ prendre connaissance des orientations programmatiques fournies par le maître d'ouvrage ;
- ▶ inventorier et analyser les données administratives et les contraintes réglementaires qui s'appliquent au site ;
- ▶ évaluer la capacité constructible du site ;
- ▶ proposer un ou plusieurs scénarios d'organisation de la parcelle à construire, selon des hypothèses d'implantation en emprise et en volumétrie ;
- ▶ fournir une première approche de l'enveloppe budgétaire des travaux ;
- ▶ aboutir à des éléments de programmation permettant d'aider à la décision du maître d'ouvrage en vue de la poursuite de l'opération.

2.2. L'INTERVENTION DE L'ARCHITECTE JUSQU'À LA RÉCEPTION DES TRAVAUX

C'est parce que l'architecte est indépendant et tenu par des règles déontologiques, que sa présence sur le chantier garantit au maître d'ouvrage la défense de ses intérêts pendant tout le processus de construction et ce, jusqu'à la livraison.

Cette mission permet de faire évoluer le projet pour s'adapter aux aléas du chantier : optimisation, modification du programme, intégration des savoir-faire de l'entreprise, gestion des imprévus.

La maîtrise de l'économie du projet par l'architecte lui permet aussi de conseiller le maître d'ouvrage pendant toute la durée du chantier pour faire les meilleurs arbitrages entre le coût et le délai et de garantir ainsi la meilleure qualité d'exécution possible.

Enfin, les assureurs confirment que la présence de l'architecte sur le chantier réduit les risques de sinistralité sur le bâtiment après sa livraison.

C'est donc bien une mission globale qui comprend la conception du projet et le suivi de la réalisation des travaux qu'il convient de systématiquement lui confier : elle permet de veiller au bon déroulé de l'opération jusqu'au parfait achèvement.



3. LES RÈGLES DE PASSATION DES MARCHÉS DE MAÎTRISE D'ŒUVRE S'ASSOUPLEISSENT

3.1. TOUS LES BAILLEURS SOCIAUX SONT SOUMIS AUX MÊMES RÈGLES DE LA COMMANDE PUBLIQUE

Les bailleurs sociaux sont tenus d'appliquer pour la passation de leurs marchés les dispositions du code de la commande publique (articles L.421-26, L.433-1, L.481-4 et L.313-17-1 du CCH).

Comme tout acheteur public, ils respectent le principe d'égalité de traitement des candidats à l'attribution d'un contrat de la commande publique. Ils mettent en œuvre les principes de liberté d'accès et de transparence des procédures dans les conditions définies dans le code de la commande publique.

3.2. LE LIBRE CHOIX DE LA PROCÉDURE

Le choix de la procédure diffère selon le montant du marché. Il est indispensable d'estimer le montant du futur marché pour le comparer aux seuils européens qui imposent la mise en œuvre soit d'un concours ou d'une procédure formalisée, soit d'une procédure adaptée.

En maîtrise d'œuvre, il convient de prendre en compte les montants de toutes les missions nécessaires à la réalisation de l'opération, pour déterminer la procédure à suivre, y compris le montant des missions complémentaires, même si elles sont confiées par contrat séparé à d'autres prestataires (par exemple la mission études de diagnostic ou la mission ordonnancement, pilotage et coordination du chantier).

Quel que soit le montant du marché, il est vivement recommandé de recourir à une **procédure restreinte**, qui limite le nombre d'offres à analyser en retenant les meilleurs dossiers de candidature, et en cadrant les réponses du second tour afin de permettre une bonne comparaison entre les offres.

3.2.1. Les procédures envisageables lorsque le montant estimé du marché de maîtrise d'œuvre est supérieur au seuil de 214 000 euros HT

Le concours

Les bailleurs sociaux peuvent **librement choisir** la procédure qui sera la plus pertinente eu égard à la complexité du marché à passer et à l'opération de construction envisagée.

Ils disposent de différents outils. Le concours ou une procédure formalisée à choisir parmi les procédures suivantes : procédure avec négociation, appel d'offres ouvert ou restreint, dialogue compétitif.

Le concours est une technique d'achat qui permet à l'acheteur public de choisir, après mise en concurrence et avis d'un jury, un plan ou un projet (article L2125-1 du CCP).

Pour la réalisation de logements locatifs aidés par l'État, le concours de maîtrise d'œuvre est obligatoirement un concours restreint, anonyme et indemnisé à hauteur de 80 % du prix estimé des études à effectuer (articles R.2172-2 et suivants du CCP et articles R.2162-15 à R. 2162-21 du CCP).

Il est recommandé d'organiser un concours dès que l'opération présente un enjeu architectural, technique, urbain ou paysager important, car il « *participe à la création, à la qualité et à l'innovation architecturales et à l'insertion harmonieuse des constructions dans leur milieu environnant* » (article 5-1 de la loi sur l'architecture).

Le **concours** est donc le **mode opératoire à privilégier** dès que l'enjeu le nécessite, même en dessous des seuils de recours obligatoire à une procédure formalisée.

La constitution d'un jury est obligatoire en cas de concours.

Il est composé de personnes indépendantes des participants au concours. Lorsqu'une qualification professionnelle particulière est exigée pour participer à un concours, au moins un tiers des membres du jury doit posséder cette qualification ou une qualification équivalente.

La constitution du jury est une opportunité pour réunir élus, associations, représentants des riverains et des locataires aux côtés du maître d'ouvrage et des maîtres d'œuvre pour un choix collégial qui va assurer un parcours sans embûche jusqu'à l'obtention du PC.

La procédure avec négociation

La procédure avec négociation est la procédure par laquelle l'acheteur négocie les conditions du marché avec un ou plusieurs opérateurs économiques (article L2124-3 du CCP).

Cette procédure est organisée en deux phases : une phase de sélection des candidats admis à négocier sur la base de leurs références, compétences et moyens, et une phase de négociation.

Elle **permet le dialogue** entre le maître d'ouvrage et son futur prestataire. Outre la négociation, qui porte sur les différents éléments propres à l'opération (clauses contractuelles, organisation de la maîtrise d'ouvrage, calendrier des études, délais de réalisation, prix, taux de tolérance, mode de dévolution des marchés de travaux, pénalités, assurance, etc.), elle permet d'éclaircir certains points du programme.

L'appel d'offres ouvert ou restreint

L'appel d'offres, ouvert ou restreint, est la procédure par laquelle l'acheteur choisit l'offre économiquement la plus avantageuse, sans négociation, sur la base de critères objectifs préalablement portés à la connaissance des candidats (article L2124-2 du CCP).

Il n'y a pas négociation, les offres sont intangibles, ce qui oblige le maître d'ouvrage à définir un cahier des charges très précis pour pouvoir obtenir des offres immédiatement et objectivement comparables, **ce qui n'a pas de sens** pour des marchés de création architecturale.

Le dialogue compétitif

Le dialogue compétitif est la procédure par laquelle l'acheteur dialogue avec les candidats admis à y participer en vue de définir ou développer les solutions de nature à répondre à ses besoins et sur la base desquelles ils sont invités à remettre une offre (article L2124-4 du CCP).

Cette procédure n'est pas un concours. Créée pour déterminer plus précisément un programme et le contenu d'un marché dans les cas d'opérations complexes, elle ne permet pas de demander aux candidats un plan ou un projet. Elle permet toutefois de demander des prestations en amont telles que les études de faisabilité ou de diagnostic, qui donnent lieu au versement d'une prime.

Cette procédure **complexe et onéreuse** nécessite une maîtrise d'ouvrage structurée, garantissant aux participants le respect de leurs droits, notamment le respect de la propriété intellectuelle. C'est la raison pour laquelle elle doit être réservée aux opérations pour lesquelles le maître d'ouvrage n'est objectivement pas en mesure de définir seul et à l'avance les moyens techniques pouvant répondre à ses besoins ou d'établir le montage juridique ou financier du projet.

3.2.2. La procédure adaptée lorsque le montant estimé du marché de maîtrise d'œuvre est inférieur au seuil de 214 000 euros HT

Le bailleur social a le choix entre utiliser une procédure formalisée ou déterminer une procédure adaptée, dans le respect du cadre légal et réglementaire et des principes de liberté d'accès à la commande publique, de transparence des procédures et d'égalité de traitement des candidats.

Le choix de la procédure dépend de l'enjeu de l'opération.

Lorsque l'opération présente un fort enjeu architectural, l'organisation d'un concours sera pertinente. Le concours, qui permet le choix entre plusieurs projets, est soumis à un certain formalisme (jury, anonymat des projets et prime).

Dans les autres cas, le choix d'une procédure favorisant le dialogue, étape indispensable à une collaboration efficace et à une réalisation de qualité est à privilégier.

La procédure adaptée sans remise de prestations

Le choix d'une procédure adaptée restreinte sans remise de prestations avec une sélection des candidats sur leurs compétences, références et moyens, puis négociation avec le candidat ayant remis la meilleure offre, sera le plus pertinent.

La négociation permet de vérifier, avant de contractualiser, le professionnalisme et la capacité d'écoute de l'équipe. La dimension relationnelle est importante, le maître d'ouvrage choisissant une équipe de maîtrise d'œuvre avec qui il va collaborer pendant plusieurs années.

Le choix d'une procédure qui s'inspire de l'appel d'offres, une erreur aux graves conséquences pour la qualité du projet et les besoins à satisfaire

Ce type de procédure est très utilisé pour les marchés de fourniture ou de travaux. Toutefois, choisir un concepteur sur le critère essentiel du prix, qui prévaut généralement sur la prise en compte des compétences et références, ne s'inscrit pas dans une démarche qualité. La contractualisation d'un marché de maîtrise d'œuvre dont la durée d'exécution est longue nécessite dialogue, mises au point et négociation.

3.2.3. Les marchés dont le montant est inférieur à 40 000 euros HT

Ces marchés peuvent être passés sans publicité ni mise en concurrence préalable, dans le respect de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture. Il faut veiller à ne pas contracter systématiquement avec le ou les mêmes prestataires et à respecter la transparence et la traçabilité de la consultation pour ces marchés qui ne sont pas à l'abri de contentieux.

3.3... SOUS RÉSERVE DE QUELQUES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

3.3.1. Les commissions d'appel d'offres (CAO) des offices publics de l'habitat

La composition, les modalités de fonctionnement et les pouvoirs de la CAO sont régis par l'article R.433-2 du CCH. Elle est composée de trois membres du conseil d'administration de l'OPH (des suppléants doivent être désignés). Elle ne délibère que si le quorum est atteint (lorsque deux membres titulaires au moins sont présents).

Elle est obligatoirement consultée pour l'attribution des marchés supérieurs aux seuils européens (sauf en cas d'urgence impérieuse) : elle procède à l'ouverture des plis contenant les candidatures et les offres et émet un avis sur ces candidatures et offres.

La décision d'attribution du marché est prise par le directeur général de l'OPH au vu, le cas échéant, de l'avis de la CAO.

3.3.2. Les CAO des organismes privés d'HLM et des SEM de construction et de gestion de logements sociaux

La composition, les modalités de fonctionnement et les pouvoirs de la CAO sont régis par l'article R.433-6 du CCH. L'organisme détermine librement les règles de fonctionnement de la CAO.

Elle est obligatoirement consultée pour l'attribution des marchés supérieurs aux seuils européens, elle examine les candidatures et les offres.

3.4. LE CAS PARTICULIER DU BAILLEUR SOCIAL QUI CONSTRUIT POUR LE COMPTE D'UNE COLLECTIVITÉ À LAQUELLE IL EST RATTACHÉ

La loi ELAN a confié de nouvelles missions aux bailleurs sociaux dont celles d'agir, à titre subsidiaire, pour le compte d'une collectivité territoriale à laquelle ils sont rattachés.

Dans ce cas, le bailleur social devient de droit mandataire de la collectivité territoriale, alors qu'auparavant il aurait dû répondre à une consultation de la collectivité visant à sélectionner un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO).

Cette nouvelle mission d'AMO « de droit » ne concerne pas tous les bailleurs sociaux. Seuls sont concernés :

- ▶ les offices publics de l'habitat qui peuvent, à titre subsidiaire, et en qualité de prestataires de services, réaliser, pour le compte de leur collectivité territoriale de rattachement, toute opération de construction ou d'aménagement relevant de la compétence de cette dernière (article L.421-3 du CCH) ;
- ▶ les SA d'HLM qui ont pour objet à titre subsidiaire, de réaliser, pour le compte des collectivités territoriales actionnaires, toute opération de construction ou d'aménagement relevant de la compétence de ces dernières (article L.422-2 du CCH) ;
- ▶ les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré qui ont pour objet, à titre subsidiaire, de réaliser, pour le compte des collectivités territoriales actionnaires, toute opération de construction ou d'aménagement relevant de la compétence de ces dernières (article L.422-3 du CCH).

Que cette mission soit de droit, ou attribuée sur consultation, le bailleur social qui agit pour le compte d'une collectivité territoriale, le fait en vertu d'un mandat.

Ce sont donc les règles de passation des marchés applicables à la collectivité territoriale qu'il doit appliquer en tant que mandataire :

- ▶ une collectivité territoriale doit respecter toutes les dispositions du livre IV de la deuxième partie du CCP (mission de base confiée à une équipe de maîtrise d'œuvre, marché forfaitaire, prix provisoire, engagements de la maîtrise d'œuvre, etc.);
- ▶ une collectivité territoriale doit obligatoirement organiser un concours lorsque le montant du marché de maîtrise d'œuvre est supérieur au seuil de 214000 euros HT et que l'opération concerne soit la construction d'un bâtiment neuf, soit une opération mixte (construction et réhabilitation) dont la part des travaux neufs est supérieure à celle des travaux de réhabilitation.

4. LA PASSATION D'UN MARCHÉ GLOBAL DE CONCEPTION-RÉALISATION

« Construire plus, mieux et moins cher », l'objectif annoncé de la loi Elan s'est traduit par la possibilité pour les bailleurs sociaux de pouvoir passer un marché de conception-réalisation sans avoir à se justifier.

Devenue une procédure de droit commun, chaque bailleur social devra s'interroger sur la pertinence du choix de la conception-réalisation.

4.1. LES AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS D'UNE OPÉRATION EN CONCEPTION-RÉALISATION

La conception-réalisation est un marché de travaux qui associe concepteurs et entreprises. Il n'y a donc qu'un seul marché à conclure et à suivre pour la réalisation de l'ouvrage.

Ce mode de passation en lot unique implique un processus de désignation de l'équipe plus long et plus complexe. En effet pour que l'engagement financier demandé à l'équipe soit possible, au moment de la contractualisation, le projet doit être défini *a minima* au niveau d'APS, ce qui nécessite de la part du bailleur une programmation complète et précise. Par ailleurs, ce niveau important de définition du projet implique une indemnisation de remise de prestations conséquente multipliée par le nombre de candidats, augmentant le coût de la procédure *in fine*.

Ces marchés sont difficilement accessibles aux artisans et PME du bâtiment. Ils engendrent une réduction de la concurrence architecturale et un affaiblissement du rôle de la maîtrise d'œuvre qui devient cotraitante d'une équipe dont le mandataire est l'entreprise.

L'architecte perd son indépendance et n'est plus en capacité d'assurer son rôle de conseil et d'alerte auprès du maître d'ouvrage. Dans cette configuration, l'architecte n'a pas accès à la gestion de l'économie du projet, limitant également sa capacité d'arbitrage sur le projet.

Pour compenser et éviter les dérives, le bailleur devra développer une forte expertise administrative, technique et financière, en interne ou en externe et ce, tout au long du projet.

4.2. LES CONDITIONS NÉCESSAIRES À LA RÉUSSITE D'UNE OPÉRATION EN CONCEPTION-RÉALISATION

- ▶ Identifier l'architecte et l'équipe de maîtrise d'œuvre au sein du groupement et leur confier la mission de conception et de suivi de la réalisation du chantier prévue par l'article D. 2171-4 du CCP.
- ▶ Mettre en place un dispositif de mandataire glissant : tout d'abord c'est l'architecte qui est mandataire du groupement puis ensuite l'entreprise générale en phase de travaux. Cette méthode permet d'ouvrir le choix architectural et de renforcer la place accordée à l'architecte, garant de la qualité du projet au sein de l'équipe.
- ▶ Prévoir un temps d'étude important avant la remise de l'offre qui engage le groupement, ainsi que des prestations et une rémunération correspondant à un APD.
- ▶ Ne pas hésiter à recourir à des compétences d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour suivre l'exécution du marché et pallier ainsi l'absence de la maîtrise d'œuvre au côté de l'acheteur public.



ANNEXES

Extraits de l'article 3 de la loi 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture :

« Même si l'architecte n'assure pas la direction des travaux, le maître d'ouvrage doit le mettre en mesure dans des conditions fixées par le contrat, de s'assurer que les documents d'exécution et les ouvrages en cours de réalisation respectent les dispositions du projet architectural élaboré par ses soins. Si ces dispositions ne sont pas respectées, l'architecte en avertit le maître d'ouvrage. »

« ... lorsque le maître d'ouvrage fait appel à d'autres prestataires pour participer aux côtés de l'architecte à la conception du projet, il peut confier à l'architecte les missions de coordination de l'ensemble des prestations et de représentation des prestataires. Le contrat prévoit en contrepartie la rémunération de l'architecte pour ces missions ainsi que la répartition des prestations et la responsabilité de chacun des prestataires. »

Point particulier sur la codification de la loi MOP

Le titre I de la loi MOP qui concernait la maîtrise d'ouvrage publique a été codifié aux titres I et II du livre IV du CCP.

	Partie législative	Partie réglementaire
Titre Ier : CHAMP D'APPLICATION	L. 2410-1	
Chapitre Ier : Maîtres d'ouvrage	L. 2411-1	
Chapitre II : Ouvrages	L. 2412-1 et L. 2412-2	R. 2412-1
Titre II : MAÎTRISE D'OUVRAGE		
Chapitre Ier : Attributions du maître d'ouvrage	L. 2421-1 à L. 2421-5	
Chapitre II : Organisation de la maîtrise d'ouvrage	L. 2422-1 à L. 2422-13	

Le titre II de la loi MOP qui concernait la maîtrise d'œuvre a été codifié au titre III du livre IV du CCP.

	Partie législative	Partie réglementaire
Titre III : MAÎTRISE D'ŒUVRE PRIVÉE	L. 2430-1 et L. 2430-2	
Chapitre Ier : Mission de maîtrise d'œuvre privée	L. 2431-1 à L. 2431-3	R. 2431-1 à R. 2431-37
Chapitre II : Marché public de maîtrise d'œuvre privée	L. 2432-1 et L. 2432-2	R. 2432-1 à R. 2432-7



Légendes des photos

- p. 6 Construction de 69 logements collectifs BBC à Fontaines-sur-Saône (69)
Architecte(s) : Archigroup - Maître d'ouvrage : OPAC du Rhône © Studio Erick SAILLET
- p. 13 Construction de 10 logements au Havre (76)
Architecte(s) : Agapé architectes - Maître d'ouvrage : Alcéane © Sandro
- p. 23 Construction de 14 logements en accession, en bois, démarche TPHE et certification H&E à Montigny-lès-Cormeilles (95)
Architecte(s) : B+C architectes - Maître d'ouvrage : HLM Habitation Transports © M.Denance
- p. 26 Transformation d'un ancien hôtel en 15 logements sociaux à Paris (75)
Architecte(s) : ELLENAMEHL Architectes, Hervé Ellena et Stéphanie Mehl
Maître d'ouvrage : Paris Habitat OPH © ELLENAMEHL Architectes

Les illustrations sont extraites du site archicontemporaine.org, un panorama de l'architecture en images, créé par le **Réseau des maisons de l'architecture** et alimenté directement par les architectes.

Maquette : Étienne Charbonnier – Impression : Parnascopy

Edition septembre 2019 - Mise à jour : février 2020 - Dépôt légal : 3e trimestre 2019

**ORDRE
DES
ARCHITECTES**



Tour Maine Montparnasse |
33 avenue du Maine |
BP 154 | 75755 Paris cedex 15 |

t. +33 (0)1 56 58 67 00 |
f. +33 (0)1 56 58 67 01 |
www.architectes.org