

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

OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION



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

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

Fiche n° 5 - Mai 1997

Réutilisation, réhabilitation, entretien, quand est-on dans le champ d'application de la loi MOP ?

La loi MOP traite d'une manière spécifique de la réutilisation et de la réhabilitation. Elle s'applique à tout ouvrage de bâtiment ou d'infrastructure ainsi qu'aux équipements industriels destinés à leur exploitation. Le terme « réutilisation » qui est le changement d'affectation d'un ouvrage ne pose pas, a priori, de problème ; il n'en est pas de même pour celui de « réhabilitation ».

Comment définir la réhabilitation ? La dissocier de la rénovation légère, de l'entretien courant, de la maintenance ? L'importance des travaux, leur possible assimilation à des travaux neufs sont des critères pertinents mais il n'y a nulle part de définition précise de la réhabilitation au sens de la « loi MOP ». La seule approche a été réalisée à l'annexe bâtiment du *Guide à l'intention des maîtres d'ouvrage publics pour la négociation des rémunérations des maîtres d'œuvre privés* de la MIQCP. Sans valeur réglementaire, ce guide s'est appuyé pour élaborer cette doctrine sur les débats parlementaires qui situent sans ambiguïté la loi MOP comme loi pour les investissements.

Maintenance, travaux d'entretien, travaux ponctuels de gros entretiens ou de grosses réparations, ainsi que tous les travaux portant uniquement sur un équipement technique destiné à l'exploitation d'un bâtiment, sont donc exclus du champ d'application de la loi.



Les travaux de gros entretiens ayant pour objet la réfection à l'identique d'une toiture ou le traitement de façades relèvent-ils du champ d'application de la loi MOP ?

Une opération de réfection à l'identique d'une toiture, de ravalement d'une façade, n'est pas soumise à la loi MOP. La transformation d'une façade avec ajout de surface supplémentaire est a contrario une opération soumise à la loi MOP.

À quoi correspond la mission diagnostic introduite comme élément de mission de maîtrise d'œuvre en réhabilitation/réutilisation (art. 12 et 19 du décret mission) ?

C'est un mélange d'étude de programmation et d'étude de maîtrise d'œuvre. En effet, à partir d'une connaissance approfondie du bâtiment (état des lieux, expertise technique) et des intentions du maître d'ouvrage, ces études doivent permettre, grâce à un début de conception architecturale, une analyse volumétrique et technique des potentialités, d'établir un programme fonctionnel d'utilisation dont la faisabilité notamment financière aura pu être vérifiée.

Composition de cet élément de mission

C'est une mission à géométrie variable qui doit être composée à chaque fois compte tenu des éléments déjà en possession du maître d'ouvrage. En effet, ainsi que cela est précisé dans l'arrêté du 21 décembre 1993, le maître d'ouvrage doit remettre au titulaire du contrat de diagnostic tous les renseignements en sa possession concernant le bâtiment comme par exemple :

- un relevé de l'état des lieux ;
- des expertises techniques réalisées par des bureaux de contrôle ;
- toutes les études préalables précédentes ayant déjà été faites (audit fonctionnel, étude de faisabilité, étude de marchés...).

Le champ réel des études de diagnostic qui viendront compléter notamment dans leur partie « relevé de l'existant » toutes les études déjà faites, pourra alors être établi.

Objectif de ces études de diagnostic

Elles ont pour but de permettre au maître d'ouvrage de prendre la décision de faire (ou de ne pas faire) l'opération et d'arrêter un programme fonctionnel d'utilisation et de réhabilitation ainsi qu'une estimation financière et un éventuel découpage en tranches. Le cas échéant, un programme de concours de maîtrise d'œuvre doit

Deux cas peuvent être envisagés :

- soit, la mission diagnostic a abouti à un programme clair et précis, et le concours doit être lancé avec un rendu du niveau d'un APS ;
- soit, c'est une partie de la mission diagnostic qui fait l'objet d'un concours et le concours doit être lancé sur la base d'un état des lieux complet du bâtiment (relevé, expertises techniques, pré-programme...). Le rendu portera, dans ce cas, sur des propositions d'utilisation de l'immeuble concerné, dont la faisabilité sera traduite sous forme d'analyse volumétrique et d'évaluation financière sommaire.

Ce dernier cas mélange à la fois un approfondissement de la programmation, sans qu'elle puisse être validée par le maître d'ouvrage, et un début de conception de la solution choisie par le maître d'ouvrage, et proposée par lui, dans son rendu de concours. Le jury risque alors d'avoir du mal à choisir entre les propositions hétérogènes des maîtres d'œuvre. C'est pourquoi il semble préférable, dans ce cas, de choisir la procédure des marchés de définition (trois minimum).

Procédure des marchés de définition

L'avantage essentiel de cette procédure analysée par la MIOQP dans l'ouvrage de sa collection *Les marchés de définition* est l'organisation permanente d'un dialogue entre le maître d'ouvrage et les trois équipes maîtres d'œuvre, un ajustement et une validation des propositions programmatiques peuvent ainsi être effectués tout au long de l'étude. Il en est de même lorsque la réhabilitation est combinée avec d'autres problèmes tels que l'urbanisme.

Certaines opérations de réhabilitation de grands ensembles de logements sociaux sont souvent l'occasion, pour la municipalité, de réfléchir sur une opération d'urbanisme dépassant bien souvent le simple territoire des logements.

Devant la diversité des hypothèses possibles, un concours d'architecture et d'urbanisme n'est, dans ce cas, pas adapté. Les idées émises par une équipe ou par une autre, surtout lorsqu'elles touchent à des équipements privés ou publics dépendant d'autres administrations ou lorsqu'elles envisagent des démolitions partielles pour permettre de créer de nouveaux axes de circulation, doivent pouvoir être étudiées, évaluées et validées par un groupe de pilotage, si nécessaire, après enquête ou expertise. C'est le travail en commun mené par les trois équipes avec le groupe de pilotage qui permettra de discuter, de tester et de valider les idées proposées jusqu'à définir et arrêter le programme de

réhabilitation de cet ensemble. Conformément à l'avant-dernier alinéa des art. 314 bis et 108 bis, le maître d'ouvrage pourra, après avis d'un jury, retenir l'une des trois équipes pour lui confier la maîtrise d'œuvre de l'opération.



Doit-on avoir deux contrats dans une opération de réhabilitation : un premier contrat pour le diagnostic puis, le cas échéant, un deuxième contrat pour l'APS à l'AOR ?

Dans ce cas, le premier titulaire peut-il participer à la compétition pour la dévolution du second marché de maîtrise d'œuvre ?

Y a-t-il une solution réglementaire pour avoir le même titulaire pour le DIA et le second contrat de maîtrise d'œuvre, un marché diagnostic (DIA) portant sur un élément de mission de maîtrise d'œuvre cité dans le décret MOP étant un marché de maîtrise d'œuvre ?

Pour des raisons évidentes d'égalité des chances des concurrents, le titulaire de la mission Diagnostic doit être écarté de la mise en concurrence du marché de maîtrise d'œuvre de réhabilitation. En effet, ayant participé au côté du maître d'ouvrage à l'élaboration du programme, il dispose ainsi, par rapport aux autres candidats, d'un avantage certain.

Il semble parfaitement cohérent de séparer clairement une mission Diagnostic dont la finalité est une étude de programmation - faisabilité, de la mission qui suivra les conclusions de celle-ci. Il n'y aura alors aucun doute sur l'impartialité qu'aura le titulaire de la mission Diagnostic à conseiller d'engager ou non l'opération de réhabilitation. Toutefois, un maître d'ouvrage peut se réserver la possibilité de poursuivre avec le même titulaire une mission Diagnostic et la mission de maîtrise d'œuvre qui lui fait suite.

Il doit alors lancer un appel public à la concurrence ayant pour objet « une mission Diagnostic éventuellement suivie d'une mission de base de maîtrise d'œuvre ». Après avis d'une commission « composée comme un jury » qui aura étudié les candidatures et leurs références sous le double aspect de « diagnostic programmation » et de « maîtrise d'œuvre de réhabilitation », le maître d'ouvrage choisira un maître d'œuvre à qui il confiera, dans un premier temps, un premier contrat pour la mission Diagnostic et avec lequel il pourra, s'il le souhaite, poursuivre l'opération (en faisant bien sûr référence à la publicité et au jury qui s'est déjà réuni) en lui confiant un deuxième contrat de maîtrise d'œuvre de réhabilitation.

