



Guide pour construire ou rénover

Préambule

1. Phase 1 – Etude du projet
2. Phase 2 – Avant-projet
3. Phase 3 – Préparation de la demande de permis de construire et dossier de consultation des entreprises
4. Phase 4 – Mise en œuvre
5. Phase 5 – Achèvement du programme

Préambule

La dynamisation des actifs immobiliers ne se réduit pas à un simple arbitrage entre conservation et cession d'actifs

Il s'agit plus largement de définir et de mettre en œuvre les actions susceptibles :

- de servir le projet pédagogique particulier de l'établissement
- de maîtriser les coûts afférents à l'entretien du patrimoine
- d'accroître la valeur d'usage des actifs
- de préparer au mieux une cession de tout ou partie des actifs ne participant plus à la mission de l'établissement.

L'établissement doit ainsi avoir en permanence la certitude que ses actifs immobiliers sont correctement exploités et, le cas échéant, qu'ils pourront être cédés ou reconvertis dans les meilleures conditions possibles.

Le pilotage d'un projet immobilier requiert donc des compétences transversales

Le pilotage de l'immobilier doit permettre de répondre aux enjeux suivants :

- fonctionnalité
- attractivité
- réglementation
- gestion

Un projet immobilier concerne de nombreux acteurs internes, institutionnels et externes

Il est donc primordial d'instaurer un dispositif de concertation...

La mise en œuvre d'une démarche de dynamisation des locaux scolaires repose sur une réflexion partenariale. Ce principe s'avère notamment incontournable pour les projets les plus complexes - projet de regroupement

d'établissements par exemple- dont les enjeux dépassent largement les seuls intérêts financiers.

...et de prendre en considération le « facteur temps »

La dynamisation des actifs immobiliers ne doit pas être une démarche ponctuelle mais doit au contraire être préparée et structurée.

Cette orientation est d'autant plus indispensable que les projets d'établissement reposent sur la mobilisation de ressources financières importantes.

1. Phase 1 – Etude du projet

1.1 - Mise en place d'une équipe projet

L'équipe est dimensionnée en fonction de l'importance du projet à engager. La pluridisciplinarité de l'équipe projet et sa légitimité, la fluidité de ses modes de fonctionnement et ses rythmes de travail, sont autant de facteurs de réussite.

Cette équipe est composée :

- du chef d'établissement : pilotage du projet
- d'un ou plusieurs représentant de l'OGEC (président, personnes ayant une expertise)
- d'un représentant de la structure propriétaire
- de représentants des usagers (personnel, équipe enseignante)
- d'un représentant de la tutelle
- de représentants de l'institution (DDEC & UDOGEC) : expertise économique et immobilière

[LISEZ NOTRE
FICHE
PRATIQUE
SUR LE MAITRE
D'OUVRAGE
POUR
COMPLETER
VOTRE
INFORMATION](#)

La fiche pratique « Maître d'Ouvrage » décrit les rôles et responsabilités de l'entité porteuse du projet, qui est représentée par ce groupe de pilotage.

Au plan juridique, le maître d'ouvrage est soit l'OGEC, soit la structure propriétaire (en fonction de la nature du bail).

Au plan pratique, le chef d'établissement et le président d'OGEC sont généralement identifiés comme le représentant de l'établissement « au sens large ».

Les mandats devront être précisés par les assemblées ou conseils d'administration afin de permettre la réactivité et l'autorité qui convient pour engager et suivre un projet immobilier.

1.2 - Préparation d'un « Programme »

Le programme correspond à l'expression des besoins.

Conçu et formalisé par l'équipe projet, la description des besoins fonctionnels, des liaisons souhaitées, des taux d'occupation des locaux maximum, des équipements et du niveau de confort attendu, des priorités, doit être la plus précise et détaillée possible.

Les dysfonctionnements fonctionnels ou techniques constatés seront également décrits.

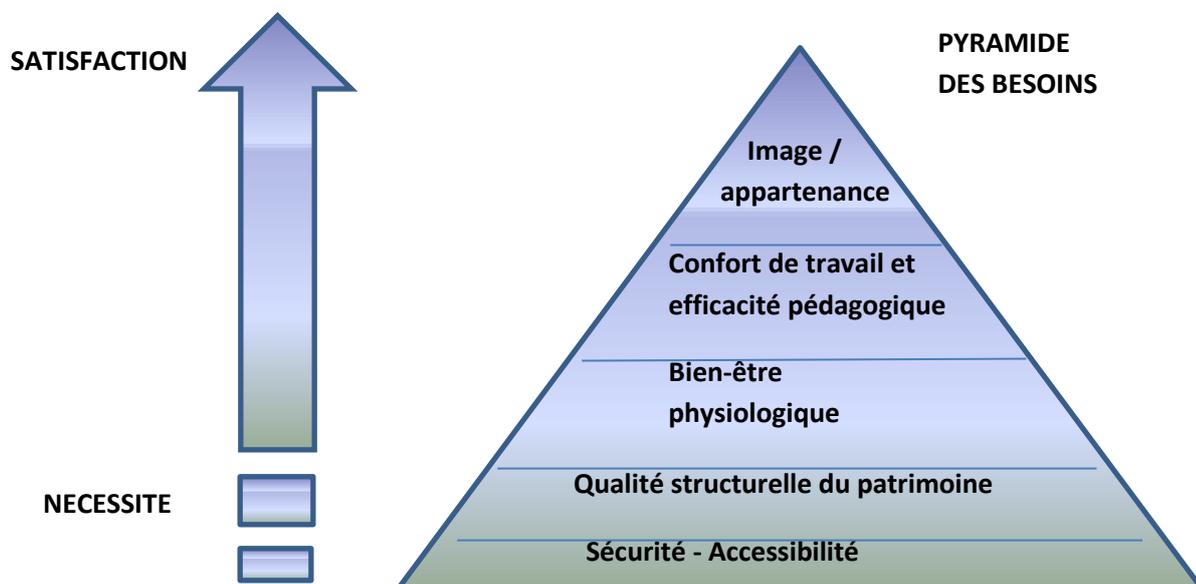
Il est nécessaire, dès cette étape, de préciser le budget disponible pour la réalisation de l'opération.

L'expression des besoins s'entend du point de vue des représentants des usagers de l'établissement scolaire et de celui des gestionnaires et des propriétaires.

Les contraintes techniques ou réglementaires seront précisées plus tard par les professionnels.

La fiche pratique « Comment bâtir un programme » propose une trame de rédaction et des éléments de contenu.

La pyramide des besoins ci-dessous illustre le principe de hiérarchisation des besoins et peut constituer un éclairage supplémentaire quant à la profondeur des réflexions à engager pour bâtir un programme :



1.3 - Analyse de la situation juridique

L'analyse de la situation juridique permet de préciser les modalités de financement et d'engagement des projets immobiliers.

La réalisation de l'investissement immobilier peut se décliner selon trois modalités juridiques.

- Cas n°1 : le propriétaire assume seul l'investissement.

- Cas n°2 : participation du locataire aux charges découlant de l'investissement.
- Cas n°3 : le locataire (ou occupant) assume seul soit les travaux importants de réhabilitation des bâtiments, soit la construction d'un nouveau bâtiment.

Il importe de choisir la convention qui s'adapte à la configuration du projet. Chaque contrat comporte des spécificités qu'il convient de regarder de près avant de s'engager dans la réalisation des travaux (cf. la fiche pratique « Investissement immobilier : modalités juridiques » déclinant sur le plan conventionnel ces hypothèses de portage du projet immobilier).

En outre, il faut décrire dans un protocole d'accord, le financement du projet (apports de congrégation, subvention de collectivités territoriales, prêts de caisse de solidarité, prêt bancaire, fonds propres). Ces financements peuvent être accompagnés de conditions d'emploi, ou d'affectations précises en cas de revente ultérieure, que les successeurs des porteurs du projet doivent connaître.

Rédigé en fonction de la situation des parties, il sera annexé à la convention immobilière en cours et conservé expressément dans les procès-verbaux des conseils et assemblées délibérantes.

1.4 - Cadrage budgétaire et avis institutionnel

Les budgets réservés aux programmes immobiliers doivent toujours être définis en amont.

Le fait qu'un budget soit par définition limité ne doit pas amener à minimiser les investigations en matière d'inventaires de besoins et de diagnostics. Les responsables de l'établissement, comme les responsables institutionnels doivent appréhender le juste niveau des besoins à court, moyen et long terme pour mesurer les conditions de viabilité des structures.

Néanmoins, la définition de l'enveloppe financière disponible doit rester un préalable imposé à l'exercice de conception d'un projet, ceci, afin de ne pas s'engager vers des voies inaccessibles.

Ce cadrage budgétaire requiert l'analyse croisée des responsables de l'établissement et des experts institutionnels dans les domaines suivants :

- **analyse des perspectives en termes d'évolution de l'activité**
Les évolutions démographiques, modifications de «part d'audience », changements de programmes sont autant d'éléments qui dictent les besoins à court, moyen et long terme.
- **analyse de la santé économique et financière de l'OGEC**
Un plan de financement ne peut pas se bâtir, uniquement à partir des marges de manœuvre identifiées à un instant « T ». L'analyse des budgets à moyen terme doit permettre de mettre en évidence les marges de manœuvre, ou encore les facteurs de risques qui conditionneront l'envergure du projet immobilier.

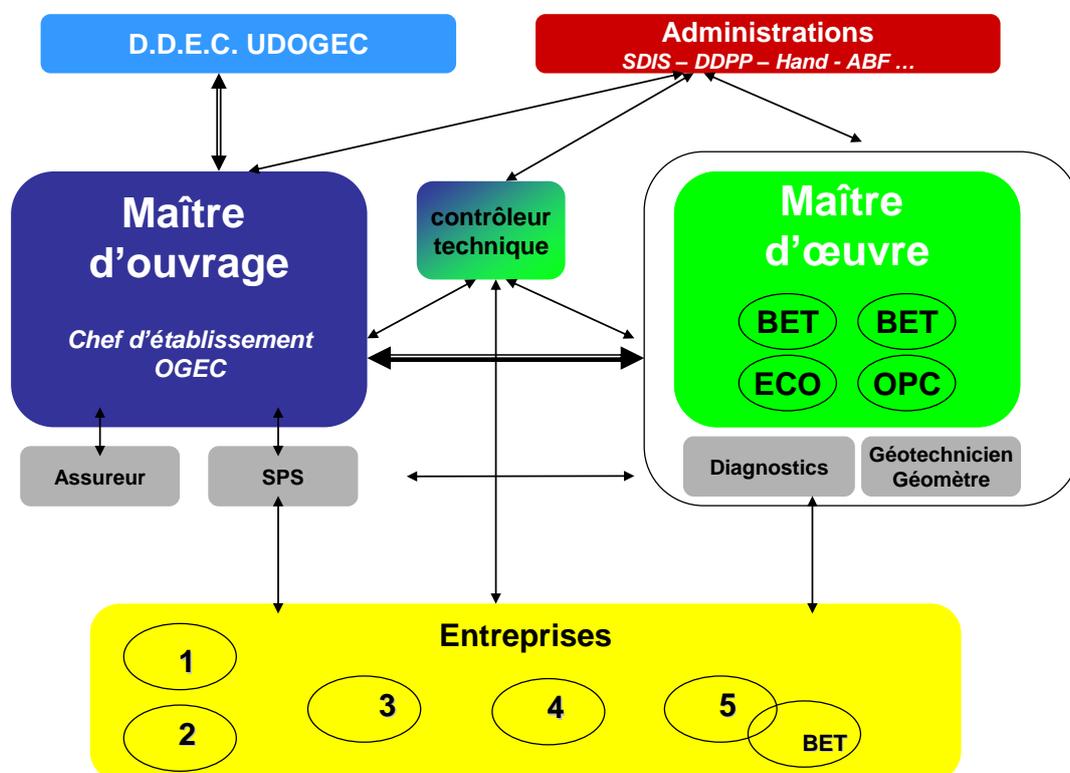
Les UDOGEC et DDEC doivent disposer d'une expertise financière d'un niveau suffisant pour permettre d'accompagner les établissements dans cette phase essentielle de pilotage.

Les CODIEC et les CEAS sont appelés, préalablement à l'engagement des programmes, à statuer sur la pertinence des choix d'investissement et sur la faisabilité juridique et économique.

2. Phase 2 – Avant-projet

2.1 - Choix des partenaires

2.1.1 – Les intervenants



[LISEZ NOS
DIFFERENTES
FICHES
PRATIQUES QUI
PRESENTENT LES
ROLES ET
RESPONSABILITES
DE CHACUN DE
CES ACTEURS](#)

Lexique

- **Maître d'ouvrage** : « personne pour le compte de laquelle est réalisé l'ouvrage »
- **Maître d'œuvre** : « personne chargée par le maître d'ouvrage de concevoir et conduire le projet »
- **Contrôleur technique** : Son rôle est de contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages. Il effectue des vérifications techniques tout au long de l'opération (conception – réalisation – réception). Il établit des

rapports de vérification de conformité de l'ouvrage (solidité, conformité aux normes de sécurité incendie et d'accessibilité handicapés, parasismique,...) – Il est en quelque sorte l'avocat technique et réglementaire mandaté par le maître d'ouvrage.

- **Coordinateur SPS** : il est chargé de la prévention des risques résultant des interventions simultanées ou successives de plusieurs entreprises. Il doit lui être demandé, par extension de son mandat, d'assurer un travail de sécurisation des zones de l'établissement restant ouvertes à l'exploitation au cours des travaux.
- **OPC** : mission de coordination de l'intervention des entreprises et prestataires – en charge de la gestion des simultanités ou des enchaînements d'interventions, dans le respect d'un délai déterminé.
- **BET** : différents bureaux d'études techniques sont choisis en fonction de la nature du projet : structuristes, thermiciens, cuisinistes...
- **ECO** : économiste de la construction – en charge de la description et de la quantification des moyens à mettre en œuvre et de leur conversion en estimatifs financiers.

2.1.2 - Définition de l'équipe de maîtrise d'œuvre

Le **maître d'œuvre** est l'entité retenue par le maître d'ouvrage pour réaliser l'ouvrage, dans les conditions de délais, de qualité et de coût fixés par ce dernier, conformément à un contrat établi entre eux.

La fiche pratique « Le maître d'œuvre » décrit ses rôles et responsabilités.

La conduite des projets est généralement confiée à un architecte ou à un cabinet d'ingénierie.

Compte tenu de la complexité de l'exercice de construire ou de rénover, il est désormais fréquent de faire appel à une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire en capacité de :

- concevoir le projet à partir du programme défini par le maître d'ouvrage, d'un point de vue architectural, réglementaire, et technique.
- élaborer le **Cahier des Charges Techniques et Particulières (CCTP) et le Cahier des Clauses Administratives et Particulières (CCAP)**
- contrôler la bonne exécution des travaux et de veiller à l'optimisation du programme
- être l'interface entre le maître d'ouvrage, l'administration et les différents intervenants participant au projet
- diriger l'exécution des marchés de travaux à construire ou à rénover
- proposer le règlement des travaux aux entreprises, après vérification de la bonne réalisation des tâches et leur réception
- assister le maître d'ouvrage dans les opérations de réception et la préparation à la mise en service.

[LISEZ NOTRE
FICHE PRATIQUE
« LE MAITRE
D'ŒUVRE » POUR
COMPLETER
VOTRE
INFORMATION](#)

Cette équipe de maîtrise d'œuvre a la responsabilité de faire la synthèse des différents éléments de contraintes et savoir-faire des intervenants. Elle est le garant de la cohérence globale du projet, du prix et des délais.

Le contrat de chacun des intervenants précisera notamment l'étendue des responsabilités de chacun et le mode de rémunération des prestations.

Déterminants de choix d'un maître d'œuvre (ou équipe de maîtrise d'œuvre)

- connaissance du fonctionnement du monde scolaire
- connaissance des réglementations spécifiques aux E.R.P.
- capacité d'écoute du maître d'ouvrage
- capacité à mettre en synergie les compétences des différents acteurs
- bonne maîtrise technique, bon niveau de dialogue auprès des entreprises
- capacité à admettre la contrainte budgétaire
- réalisme des estimatifs financiers produits

3.3 - Diagnostic du bâti

L'équipe de maîtrise d'œuvre élabore les avant-projets à partir du programme rédigé par le maître d'ouvrage, mais doit également tenir compte des éléments de contraintes règlementaires ou techniques suivants :

2.2.1 - Etat général des bâtiments existants

- Etat des lieux des bâtiments existants (cf. : diagnostic)
 - ✓ diagnostic des besoins structurels
 - ✓ analyse de la qualité des installations techniques
- Inventaire des besoins fonctionnels
 - ✓ analyse du taux d'occupation des locaux – recherche d'optimisation des surfaces à traiter
 - ✓ analyse de pertinence de la distribution des locaux, du schéma de circulation interne, et des liaisons avec la voie publique
 - ✓ analyse des éléments décrits dans le programme rédigé par le maître d'ouvrage
- Analyse du niveau de « confort perçu » - Qualité du cadre de vie
 - ✓ température, salubrité de l'air ambiant, niveau d'éclairage
 - ✓ qualité des traitements acoustiques
 - ✓ qualité visuelle et technique des revêtements décoratifs
- Visibilité de l'établissement depuis la voie publique
 - ✓ signalisation et signalétique
 - ✓ « Aptitude à la comparaison »
 - ✓ contribution de l'immobilier à la notoriété de l'établissement

En offrant les meilleures conditions possibles pour « apprendre et grandir » les murs d'une école doivent, autant que faire se peut, être représentatifs de la qualité d'attention portée à chaque élève.

2.2.2 - Conformité à la réglementation

- **Vérification du classement ERP**
Les ERP (établissements recevant du public) font l'objet d'un classement en fonction de la nature de leur activité et de leur dimension.
Type R – N – X – L - / Catégorie 1 à 5
La vérification du bon classement de l'établissement est un préalable à toute étude. En effet, celui-ci détermine la capacité d'accueil, le niveau de contraintes en matière de sécurité incendie ou encore d'accessibilité handicapés.
 - **Sécurité incendie**
La prise en compte des prescriptions de la commission de sécurité et des avis de non-conformité des rapports de vérifications périodiques constitue un préalable à tout programme de travaux.
Une analyse de la conformité des bâtiments existants et de l'impact des travaux envisagés est indispensable dès la première phase du projet.
Il est vivement conseillé de présenter un avant-projet au SDIS avant le dépôt de la déclaration de travaux ou de la demande de permis de construire.
 - **Hygiène alimentaire**
Les prescriptions de la DDPP inscrites sur le dernier procès-verbal de visite doivent être intégrées dans la définition du programme.
Dans le cas d'une modification des installations de restauration, il est vivement conseillé de présenter un avant-projet à la DDPP pour avis avant le dépôt de la déclaration de travaux ou de la demande de permis de construire.
- NB** : la conformité de l'ouvrage aux exigences réglementaires en matière d'hygiène alimentaire n'est généralement plus vérifiée lors de l'instruction du permis de construire.
- **Accessibilité des personnes handicapées**
En premier lieu, le diagnostic d'accessibilité réalisé en 2009 ou 2010 devra être analysé.

Ce diagnostic relève des non conformités et propose des mises en conformité à partir de l'observation de l'organisation et des modalités de fonctionnement de l'établissement au jour de l'audit.

Le fait de reconsidérer les modalités de fonctionnement au sein d'un établissement conduit souvent à assurer de façon efficace et durable, de meilleures conditions d'accessibilité.

Le 18 janvier 2013, le CNEC a adopté un texte visant à définir les priorités d'actions en matière d'accueil des personnes handicapées dans les Etablissements Catholiques d'Enseignement et à décrire les spécificités du secteur. Ce texte est à mettre à disposition des maîtres d'œuvre.

Simultanément à la définition du programme immobilier, un plan d'action précisant les dispositifs à mettre en œuvre sur l'ensemble de l'établissement ainsi que le calendrier de réalisation doit être formalisé.

- Elaboration des diagnostics préalables aux opérations de démolitions, de construction ou de rénovation

- ✓ Relevés topographiques

Les règles dictées par la loi du 11 février 2005 imposent une extrême précision dans les calculs des équipements et dispositifs à mettre en œuvre. L'intervention d'un géomètre est, dans la plupart des cas, un incontournable.

- ✓ Diagnostic amiante

L'amiante, est un matériau minéral naturel fibreux, incorporé dans de nombreux matériaux de construction jusqu'en 1997. Compte tenu de sa nocivité, le législateur a prévu un ensemble de précaution qui conditionne les conditions d'exploitation et de rénovation des ERP.

[LISEZ NOTRE
FICHE PRATIQUE
« POLLUTION DU
BATI - AMIANTE »
POUR COMPLETER
VOTRE
INFORMATION](#)

D.T.A. Dossier Technique Amiante – Repérages étendus

Depuis 2005, un diagnostic de présence d'amiante doit avoir été réalisé dans chaque établissement. Les conclusions de ce diagnostic constituent un premier niveau d'information.

Repérage amiante avant travaux ou démolition

L'élaboration de repérages complémentaires, comprenant la réalisation de sondages destructifs, est nécessaire.

Cette opération doit être engagée dès que la localisation du programme de travaux est définie. En effet, l'augmentation des délais de mise en œuvre et des coûts peut se révéler très significatif en fonction des types de matériaux pollués.

[LISEZ NOS FICHES
PRATIQUES
SUR LE
« DIAGNOSTIC
RADON » POUR
EN SAVOIR PLUS A
CE SUJET](#)

- ✓ Diagnostic Radon

Le Radon est un gaz radioactif issu de la décomposition de roches. Dans un environnement clos, et présent à forte densité, il peut se révéler nocif pour la santé humaine. Le législateur a prévu une surveillance du bâti qui se traduit dans certaines

Région en fonction de leur géologie par la mise en œuvre de diagnostics de la qualité de l'air tous les 10 ans.

Diagnostics décennaux

Les conclusions de ces diagnostics doivent être pris en compte dans les analyses techniques. Un renforcement de l'étanchéité à l'air ou une mise en dépression d'un bâtiment par installation d'une ventilation mécanique peut augmenter significativement le taux de radon contenu dans l'air ambiant.

Diagnostics préalables à l'implantation d'un bâtiment

L'analyse du sous-sol et des émanations de radon sur un terrain nu peut amener à décider de dispositions constructives particulières (renforcement de l'étanchéité à l'air de la dalle du niveau inférieur, sous œuvre ventilé...)

✓ Diagnostic parasitaire

Les matériaux de construction en bois sont régulièrement l'objet d'attaques de parasites (champignons, termites...). Ces phénomènes sont de nature à remettre en cause la résistance mécanique des matériaux, donc à terme la stabilité des ouvrages.

Il est fortement recommandé de faire procéder régulièrement à un contrôle de salubrité de ces matériaux (charpentes, planchers et solivage bois...), et dans le contexte de l'engagement d'un programme immobilier, afin le cas échéant, de réserver une part du budget disponible à la sauvegarde des ouvrages.

[LISEZ NOS FICHES](#)

[PRATIQUES](#)

[SUR LE](#)

[« DIAGNOSTIC](#)

[PLOMB »](#)

[POUR EN SAVOIR](#)

[PLUS A CE SUJET](#)

✓ Diagnostic plomb

Dans un bâtiment construit avant le 1^{er} janvier 1949, toute opération de rénovation ou démolition doit être précédée d'un «C.R.E.P. », constat de risque d'exposition au plomb.

✓ Etudes géotechniques

Il est de la responsabilité des géotechniciens de préciser la nature et la capacité de portance du sous-sol, et ainsi, de définir les contraintes à intégrer dans le dimensionnement des fondations et des ouvrages.

En outre, dans les zones classées à risques sismiques faibles (ou supérieurs à faible), il est désormais indispensable de diligenter un bureau de contrôle pour une mission spécifique.

Le diagnostic d'un géotechnicien pour l'implantation d'un nouveau bâtiment ou d'une extension est généralement exigé par ce bureau de contrôle, comme, dans tous les cas, par l'assureur en dommages-ouvrages.

- ✓ Etudes thermiques
La RT 2012 (Réglementation Thermique 2012) impose désormais l'appel à un bureau d'études fluides dès la phase d'avant-projet. Celui sera chargé d'établir un bilan de consommation des bâtiments, et constituera un appui précieux pour l'équipe de maître d'œuvre qui devra décrire les ouvrages et dimensionner les matériaux et les équipements techniques dans une recherche constante de réduction des consommations.
En outre, l'instruction de la déclaration de travaux ou de la demande de permis de construire impose une attestation d'un bureau d'étude « fluides ».

- ✓ Diagnostic assainissement – Diagnostic d'approvisionnement en énergie
En fonction de la localisation de l'école, des équipements publics, ou de la nature des projets, des diagnostics d'assainissement ou d'approvisionnement en énergie sont parfois nécessaires : absence de raccordement possible au réseau d'assainissement public, augmentation significative de la consommation d'énergie...

2.3 - Validation définitive du programme

Les enjeux et objectifs décrits dans le programme rédigé par le groupe de pilotage, ainsi que les contraintes techniques, réglementaires et financières mises en évidence à partir des différents diagnostics décrits ci-dessus, permettent désormais à l'équipe de maîtrise d'œuvre de consolider et valider, en lien avec le maître d'ouvrage, un programme respectant le budget défini préalablement.

L'architecte devra intégrer dès lors, les contraintes d'urbanismes et les exigences des Architectes bâtiments de France (ABF)

Il sera en mesure de proposer un avant-projet sous la forme :

- d'un rédactionnel dans lequel seront synthétisés les éléments de programme et les contraintes relevées, le parti pris architectural, les choix techniques et fonctionnels.
- d'une ou plusieurs propositions de schémas fonctionnels
- d'une ou plusieurs esquisses sommaires permettant à tous les acteurs de vérifier l'interprétation graphique des attendus.
- d'un estimatif financier à partir duquel, la faisabilité économique sera vérifiée.

Ce travail doit permettre de faire apparaître clairement les avantages et inconvénients économiques, techniques et fonctionnels des différentes solutions proposées.

2.4 - Estimatif financier

▪ Unité d'expression de coûts

Afin de définir une règle du jeu claire et d'éviter les pertes de temps, il est indispensable de communiquer le budget disponible au maître d'œuvre dès qu'il est mandaté. Il est également nécessaire de définir un mode d'expression des coûts.

Les acteurs de la construction raisonnent généralement en « Hors taxes travaux », c'est-à-dire hors TVA et hors honoraires.

Pour l'OGEC, seul le débours total est important. Il peut se calculer à partir du « hors taxes travaux » comme suit :

Conversion du « HT travaux » en « coût final pour l'établissement »	
Hors taxes travaux	HT
TVA	+ 20%
Honoraires MOE	+ 7 à 9%
+ 7 à 9 %	
Contrôle technique, SPS, BET, Géomètre, assurances	+ 3 à 4%
Coût réel	Total TFC (tous frais et taxe compris)

X 1,35



Le débours total de l'OGEC s'évalue donc en appliquant généralement un coefficient proche de 1,35 sur le montant des travaux hors taxes.

Seule une communication sur ce montant permet une parfaite correspondance avec les montants définis par le cadrage financier institutionnel.

▪ Méthode d'estimation des projets - Approche par ratio :

Les premières estimations sont souvent réalisées à partir de ratios :
X € par M²

Il est nécessaire que, au sein de l'équipe de maîtrise d'œuvre, un expert en économie du bâtiment puisse rapidement affiner ces ratios et décliner des estimatifs beaucoup plus précis.

En effet, en fonction des matériaux employés, des options architecturales, des contraintes techniques, les coûts peuvent varier significativement.

L'économiste a une triple mission :

- ✓ donner une approche fiable du budget prévisionnel de travaux
- ✓ éclairer l'architecte et proposer des alternatives à coûts optimisés
- ✓ ramener en permanence les intervenants à la réalité du budget afin de limiter les digressions architecturales inaccessibles

▪ **Modalités de restitution du travail d'estimation**

Le maître d'ouvrage doit pouvoir comprendre la composition des estimatifs financiers, appréhender le poids respectif de chacune des options, et vérifier l'évolution des estimatifs au fil de l'avancement de la conception du projet.

Il est donc indispensable de convenir avec l'équipe de maîtrise d'œuvre, d'un mode de communication permanent des éléments financiers.

A titre d'exemple, un tableau qui propose en ligne les différents éléments à construire ou rénover (zones, étages, locaux, fonctions...) et en colonne les corps d'état (gros œuvre, électricité, revêtement de sols, ...), permet de disposer d'une information qui servira de base de référence de la phase de conception jusqu'au paiement définitif des factures.

3. Phase 3 – préparation de la demande de permis de construire et du dossier de consultation des entreprises

Au cours de la phase « Avant-Projet », le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre ont défini un projet précis quant à son envergure et à son impact sur le fonctionnement général de l'établissement.

- Le projet doit désormais se décliner sous une forme plus précise :
 - ✓ mesure des impacts architecturaux et environnementaux
 - ✓ plans détaillés (plans d'implantation, plans masse, élévations ...),
 - ✓ descriptions des principes constructifs.
 - ✓ estimatifs financiers détaillés

- Les réponses aux obligations réglementaires doivent être précisées et vérifiées
 - ✓ rédaction des notices de sécurité et d'accessibilité par le maître d'œuvre
 - ✓ rapport initial du contrôleur technique

- Les besoins fonctionnels et les ambiances intérieures et extérieures sont précisés
 - ✓ Le maître d'œuvre doit permettre au maître d'ouvrage d'appréhender les éléments de décorations, les équipements de détail, les choix des matériaux et les solutions techniques envisagées.
 - les matériaux visibles sont ceux qui contribueront à améliorer le cadre de vie. Le choix des couleurs et des matériaux impacte directement la praticité d'un ouvrage et l'adhésion de ses usagers.
 - les matériaux de surface feront l'objet d'un entretien quotidien. Ils devront être adaptés à un environnement scolaire, souvent faiblement doté en moyen humain au service de l'entretien.
 - les équipements techniques exigeront des opérations de maintenance qui doivent être raisonnables et facilitées (la mission C SPS doit notamment veiller aux contraintes d'intervention ultérieures sur l'ouvrage).

- Le calendrier prévisionnel de réalisation doit être précisé :
 - ✓ calendrier administratif
 - ✓ calendrier de mise en œuvre
 - ✓ anticipation des contraintes liées à la gestion d'un chantier dans un établissement en fonctionnement
 - ✓ anticipation des incontournables préalables à la mise en service

L'équipe de maîtrise d'œuvre, s'engage alors vers les deux étapes suivantes :

3.1.1 - Préparation de la demande de permis de construire

Ce travail relève de la compétence et de la responsabilité du maître d'œuvre. La demande de permis de construire est signée par le maître d'ouvrage.

Les délais d'instruction sont de l'ordre de 2 à 6 mois

Lors de l'instruction de cette demande, les différents services de l'administration sont susceptibles d'imposer des modifications ou contraintes complémentaires.

Ce risque étant fortement réduit si les démarches de pré-consultation ont été correctement conduites, le dossier de consultation des entreprises peut être préparé sans attendre les attendus de l'arrêté du permis de construire.

Attention : Obligation d’affichage du permis de construire pendant 2 mois (délai de recours des tiers) ; puis à nouveau 2 mois et 10 jours (délai de recours de l’administration) –Conseil : faire constater cette publicité par voie de constat d’huissier.

3.1.2 - Préparation du dossier de consultation des entreprises

L’équipe de maîtrise d’œuvre a en charge la rédaction du dossier de consultation.

Celui-ci se compose :

- d’un CCAG : cahier des clauses administratives générales
- d’un CCAP : cahier des clauses administratives particulières
- d’un CCTP : cahier des clauses techniques particulières
- de plans et dessins techniques

A noter : le dossier de consultation sera complété par :

- le P.G.C. (plan général de coordination rédigé par le coordinateur SPS)
- le rapport initial du contrôleur technique
- les diagnostics nécessaires à l’appréciation des contraintes à appréhender
- un calendrier prévisionnel de mise en œuvre

La rédaction de ces documents doit être très précise car ils seront opposables aux intervenants dans le cas de désaccord sur l’étendue des prestations, les délais ou conditions d’intervention, les prix, les références aux normes de la profession...

Le maître d’œuvre, en accord avec le maître d’ouvrage, doit convenir des modalités de consultation :

- types de marchés : marché à lots séparés, groupement d’entreprises, entreprise générale
- critères de choix déterminants
- type de publicité
- liste des entreprises à consulter dans le cas d’un appel d’offre non publié par voie de presse
- délais et conditions de retour des plis
- conditions d’ouverture des plis

Sauf exception dans le cadre de procédures imposées par les collectivités financeurs, les OGEC ne sont pas astreints aux règles de consultation des marchés publics, ce qui leur laisse une marge de liberté en termes de négociation.

Un accord équilibré sur la chose et sur le prix reste toutefois un objectif incontournable à la réalisation d’un chantier dans de bonnes conditions de délais et de qualité de mise en œuvre.

4. Phase 4 – Mise en œuvre

4-1 – Phase préalable à la mise en œuvre du projet

4.1.1 - Actes de marchés

L'équipe de maîtrise d'œuvre a en charge la rédaction des actes de marchés qui préciseront les conditions et tarifs des interventions.

Ces actes de marchés sont signés par les intervenants et par le maître d'ouvrage.

Ils sont accompagnés des devis des entreprises, des plans, des CCAG-CCAP-CCTP, des diagnostics, d'un calendrier général d'intervention.

Attention : préalablement à la signature des actes de marchés, le maître d'ouvrage devra avoir en sa possession les attestations d'assurances (RC et décennales des entreprises) ainsi que les différentes certifications. Le maître d'œuvre aura pris soin d'en vérifier la conformité.

4.1.2 - Préparation du chantier

A compter de la signature de ces actes de marchés, commence une période de préparation du chantier (généralement 1 mois) au de laquelle :

- **Obligation des intervenants :**
 - ✓ préparer et communiquer les plans d'exécution et notes de calcul
 - ✓ procéder aux calages techniques entre corps d'état
 - ✓ produire les éléments exigés en matière de sécurité des travailleurs (PP SPS- plan particulier rédigé par chaque intervenant, PGC SPS)
 - ✓ déclarer les sous-traitants au maître d'ouvrage
 - ✓ transmettre la « déclaration préalable » à l'inspection du travail et à l'OPPBT (dont le PP SPS)

- **Obligation de l'équipe de maîtrise d'œuvre**
 - ✓ valider le calendrier détaillé d'exécution
 - ✓ viser la conformité des plans d'exécution fournis par les entreprises
 - ✓ mettre en relation les différents intervenants et prestataires (contrôleur technique, C.SPS, BET...)
 - ✓ préparer le GE2 : dossier de description des équipements de sécurité transmis au SDIS préalablement à la mise en œuvre et définir plus généralement les conditions futures de réception du chantier

▪ **Obligation du maître d'ouvrage :**

- ✓ Faire procéder aux constats d'huissiers qui conviennent (état des bâtiments voisins...)
- ✓ Produire la D.R.O.C. (déclaration d'ouverture de chantier)
- ✓ Produire la DP (déclaration préalable) à l'inspection du travail, la CRAM, l'OPPBT (organisme professionnel de prévention du BTP)
Cette formalité doit être normalement réalisée au moment du dépôt de la demande de permis de construire. A tout le moins, elle devra parvenir à l'inspection du travail au plus tard 1 mois avant le début des travaux.
- ✓ Souscrire les contrats d'assurances :
- ✓ RCMO : responsabilité civile du maître d'ouvrage
- ✓ TRC : tous risques chantiers (pour cas particuliers)
- ✓ DO : dommages ouvrage

4.2 – Conduite du chantier

La conduite du chantier est confiée à un intervenant identifié dans l'équipe de maîtrise d'œuvre. Ce peut être l'architecte lui-même s'il dispose des compétences et de la disponibilité nécessaire.

Cette phase de conduite du chantier s'articule autour de deux grandes responsabilités :

- D.E.T. : Direction Exécution des Travaux
Suivi technique et gestion financière du chantier
- O.P.C. : Ordonnancement, Pilotage, Coordination
Gestion des interfaces (planification, gestion des délais)

La conduite d'un chantier est jalonnée par des réunions de chantier hebdomadaires au cours desquelles sont notamment vérifiés et validés :

- le suivi des délais
- des choix ou ajustements techniques ou décoratifs
- la bonne interaction entre intervenants et prestataires
- la qualité des conditions de travail sur le chantier
- le respect des règles de sécurité aux fins de protection des travailleurs et des usagers pour les sites maintenus en exploitation
- la qualité de la mise en œuvre
- la préparation de la réception et de la mise en exploitation

Un compte rendu de cette réunion est rédigé par le maître d'œuvre. Ce document doit être précis et documenté. En effet, dans le cas de sinistres ou contentieux, il aura une valeur de référence toute particulière.

Le maître d'ouvrage participe à cette réunion de chantier.

S'il peut interpellier les prestataires et intervenants et demander tous éclairages utiles à sa compréhension, il lui est recommandé de ne pas imposer un quelconque point de vue technique, faute de quoi, il exposerait l'OGEC en

coresponsabilité avec les intervenants en cas de sinistre immédiat ou futur (Principe de « l’Immixtion fautive »).

5. Phase 5 – Achèvement du programme

5.1 - Réception des travaux

5.1.1 - Notion de « Réception »

La réception est "l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage, avec ou sans réserve, et constate que les constructeurs ont accompli leurs engagements contractuels"

Elle est formalisée par des procès-verbaux dressés « corps d'état par corps d'état ». Ceux-ci sont signés par le maître d'ouvrage, les intervenants, et le maître d'œuvre.

Les effets de la réception sont de deux ordres :

- elle permet le transfert de la garde de l'ouvrage
- elle constitue le point de départ des responsabilités et garanties légales à savoir
 - ✓ garantie de parfait achèvement (article 1792-6 du code civil)
 - ✓ garantie de bon fonctionnement (article 1792-3 du code civil)
 - ✓ garantie décennale (1792 et 2270 du code civil)

En cas d'acceptation, avec ou sans réserve, la décision fixe également la date d'achèvement des travaux.

Notion de réserves : il s'agit de préciser les vices et défauts apparents.

Les intervenants restent pleinement responsables des vices cachés qui ne seraient pas indiqués dans la liste des réserves.

5.1.2 - Préparation à la réception

Assisté du maître d'œuvre, le maître d'ouvrage doit s'assurer :

- de la conformité des travaux et de la qualité de la mise en œuvre
- de la levée des avis défavorables ou suspendus émis par le contrôleur technique
- des résultats des vérifications initiales des installations techniques
- de la levée des remarques formulées dans les comptes rendus de chantier
- des dispositions de maintenance future des éléments techniques
- de la production des DOE (dossiers des ouvrages exécutés), DIUO (dossier d'interventions ultérieures sur l'ouvrage)

- de la production des notices, garanties, attestations et procès-verbaux de qualification des matériaux...
- de la conformité du prix convenu aux facturations reçues des entreprises
- de l'exhaustivité des documents à produire à l'administration

Il est recommandé de procéder à une visite préalable (visite de pré-réception) au cours de laquelle il est demandé aux entreprises de corriger les éléments qui pourraient faire l'objet de réserves.

Un travail non achevé, donc qui ne peut être réceptionné, peut bloquer le fonctionnement d'un établissement, alors même que les locaux sont parfois réglementairement exploitables.

A noter, la mise en exploitation du bâtiment ne vaut pas systématiquement pour réception. Ce point étant toutefois juridiquement délicat, il convient de consulter un juriste au cas par cas afin de préserver les responsabilités de l'OGEC.

5.2 – Mise en exploitation

- Préparation de la visite de la commission de sécurité et d'accessibilité chargée de valider « l'avis favorable » de la mise en exploitation : *Cette visite doit être réalisée préalablement à la mise en exploitation. Dans les établissements classés en 5^e catégorie, la commission ne visite pas systématiquement les nouveaux immeubles. Pour autant, Les obligations de l'exploitant restent les mêmes.*
 - ✓ préparation du fonds documentaire en lien avec le contrôleur technique (dont GE2, documentations techniques, attestations...)
 - ✓ mise à jour du registre de sécurité et dotation en équipements de sécurité courants (extincteurs, consignes, protocoles, plans d'intervention et d'évacuation...)
 - ✓ mise à jour des registres courants (évaluation des risques, registre de maintenance obligatoires ...)
 - ✓ souscription des contrats de maintenance et de vérifications périodiques obligatoires
 - ✓ formation du personnel à l'utilisation des éléments contribuant à la sécurité
 - ✓ formation des usagers à la conduite à tenir en cas de sinistre
- souscription (ou ajustement) d'un contrat d'assurance pour le nouvel ouvrage
A compter du jour de la réception ou de la mise en exploitation si l'ouvrage n'est réceptionné qu'ultérieurement.
- production de la D.R.A.T. (déclarations règlementaire d'achèvement de travaux)

- production des documents finaux nécessaires à l'entrée en fonction du contrat d'assurance dommages ouvrage
- formation du personnel à la maintenance des installations techniques
- bilan financier du chantier : règlement des DGD, archivage des cautions et liste des retenues de garantie

5.3 – Assurances & Garanties

La loi a créé un certain nombre de garanties dont l'articulation est quelque peu complexe. Ces garanties n'ont pas toutes la même durée ni le même objet. Elles prennent toutes effet au jour de la réception.

5.3.1 - La garantie de parfait achèvement – 1 an

- Cette garantie a pour objet d'obliger l'entreprise à reprendre :
 - ✓ les réserves qui ont été portées au procès-verbal de réception
 - ✓ tous les problèmes dénoncés par le maître d'ouvrage auprès de l'entreprise pendant le délai **d'un an à compter du jour de la réception**, quelle que soit la nature de ces problèmes et quel que soit leur gravité.
- Cette garantie ne s'exerce pas dans le cadre d'une assurance.

5.3.2 - La garantie biennale, ou de bon fonctionnement – 2 ans

- la garantie biennale ou de bon fonctionnement tend à permettre la réparation des désordres affectant **les éléments d'équipements dissociables**, c'est-à-dire tous les éléments qui peuvent être dissociés du gros œuvre sans dégradations.
- cette garantie dure **deux ans à compter du jour de la réception**.
- elle est en général garantie dans les polices d'assurances

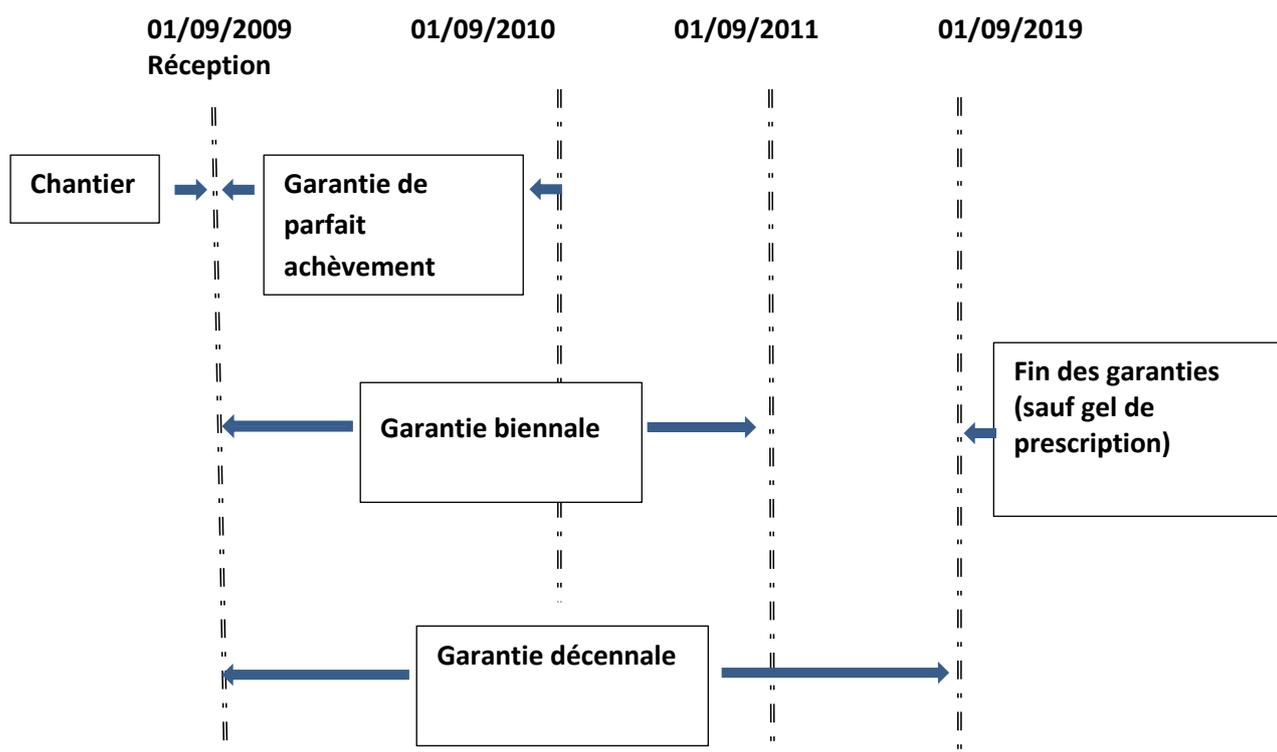
5.3.3 - La garantie décennale – 10 ans

- Les désordres les plus graves sont obligatoirement garantis **pendant dix ans à compter du jour de la réception**.
- Il faut que les désordres "portent atteinte à la solidité de l'ouvrage" ou "le rendent impropre à sa destination".
- Cette garantie est obligatoirement assurée.
En cas de défaillance ou de disparition de l'entreprise, le maître d'ouvrage conserve ainsi un interlocuteur : la compagnie d'assurances.
- L'assurance ne garantit que les vices cachés au jour de la réception.

Exemples de durées de garanties	Biennale	Décennale
Ouvrants de fenêtres	X	
Dormants de fenêtres		X

Plancher flottant	X	
Plancher sur lambourde		X
Infiltration (porte atteinte à sa destination)		X
Fissure infiltrante		X
Dysfonctionnement grave du réseau d'assainissement		X

Le schéma ci-dessous décrit la chronologie de l'entrée en action progressive des garanties



Notion de prescription :

La prescription est une règle juridique selon laquelle un droit doit impérativement être exercé pendant un délai donné. Au-delà, le droit n'existe plus.

D'où la nécessité de ne pas laisser courir les délais et "d'interrompre la prescription".

Dans de nombreux cas, seule la convocation en justice (c'est-à-dire concrètement la remise de la réclamation écrite du demandeur à la procédure par huissier de justice aux défendeurs, dans un acte daté par l'huissier) interrompt la prescription.

Il est donc conseillé de ne pas s'engager dans des discussions sans fin, par lettre simple ou par lettre recommandée, avec l'entreprise.

Il faut veiller à préserver les délais en assignant l'entreprise, à défaut de quoi, le droit à réparation est perdu.