mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques

caue28
CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT D'EURE-ET-LOIR

Présenter | Observer | Guider

la qualité s'invente et se partage

# La Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques

la qualité s'invente et se partage

# La loi sur l'architecture

La loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture, disposant que l'architecture est une expression de la culture, postule que la création architecturale et la qualité des constructions nécessitent le recours obligatoire à un architecte pour quiconque désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation.

# Les C.A.U.E.

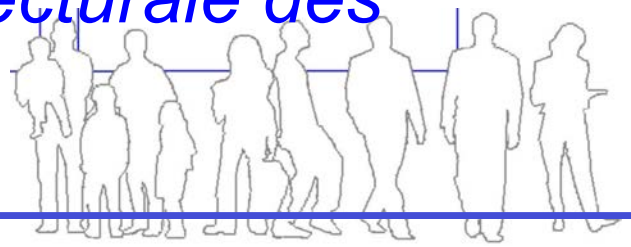
Présenter Observer Guider

La loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture institue
les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme
et de l'Environnement, qui sont chargés de promouvoir
l'architecture, de sensibiliser le grand public et les
institutions la qualité architecturale, et de les aider et
de les informer dans leurs démarches de maître d'ouvrage.

Présenter | Observer | Guider

# la M.I.Q.C.P.

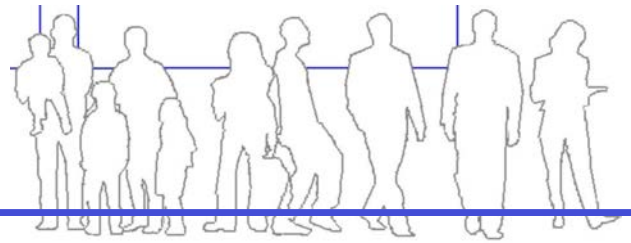
Créée par Décret le 20 Octobre 1977, dans le prolongement de la loi sur l'architecture, la M.I.Q.C.P. a été placée auprès du Ministre en charge de l'Architecture, « *pour favoriser l'amélioration de la qualité architecturale des bâtiments…* »



Présenter | Observer | Guider

# la M.I.Q.C.P.

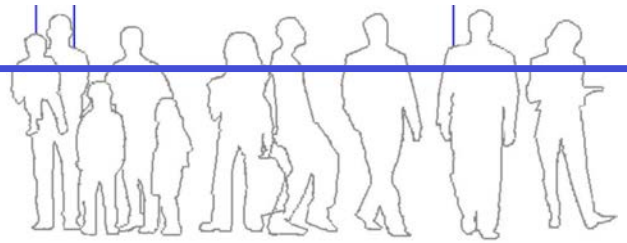
La M.I.Q.C.P., structure de réflexion, fonctionne comme un comité éditorial et publie des ouvrages techniques: «**les guides**» ainsi que des fiches techniques:«**les fiches Médiations**»



Présenter | Observer | Guider

# la M.I.Q.C.P.

La M.I.Q.C.P., structure de conseil, apporte le fruit de sa réflexion et de ses connaissances, sur l'ensemble du territoire, sous forme de **formations**, en prenant part à des **colloques**, ou en mettant gratuitement à disposition, des professionnels intervenant dans les jurys de Concours.

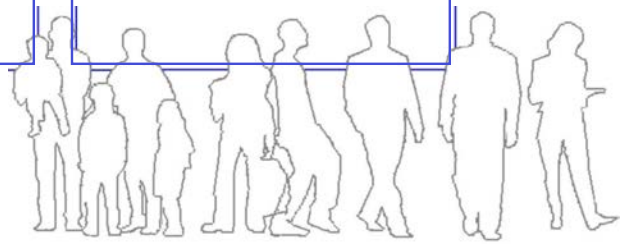


la qualité s'invente et se partage

Présenter | Observer | Guider

*mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques*

# Le plan stratégique de patrimoine



Novembre 2013

**Patrick CHOTTEAU**

caue28
CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT D'EURE-ET-LOIR

MIQCP Formation

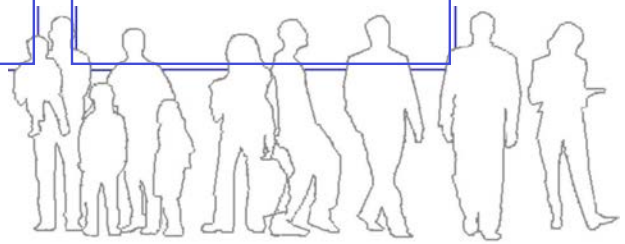
mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques

Présenter | Observer | Guider

# Le plan stratégique

## Une démarche globale de diagnostic

1



Novembre 2013 | Patrick CHOTTEAU | caue28 CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT D'EURE-ET-LOIR | MIQCP Formation

# L'importance d'une démarche globale assise sur une bonne connaissance de l'existant

Les enjeux :

Inscrire les interventions énergétiques dans le cadre d'une vision stratégique du patrimoine à court, moyen et long terme intégrant les données issues des diagnostics techniques et tenant compte de réflexions prospectives sur l'évolution des usages.

La nécessité d'un diagnostic global en amont de toute opération, en raison des interactions entre les différents systèmes du bâtiment : interdépendance des politiques énergétiques, de mise aux normes accessibilité, de sécurité incendie, de gros entretien …

# L'importance d'une démarche globale assise sur une bonne connaissance de l'existant

Les enjeux :
Etre cohérent dans les investissements et éviter les écueils que l'on a pu connaître précédemment :
par exemple:
la réhabilitation lourde du parc HLM dans les années 80, traduite par une isolation extérieure systématique parfois mal mise en oeuvre, d'une épaisseur trop faible au vu des critères actuels, d'un aspect architectural le plus souvent désastreux, de plus pour des bâtiments parfois voués peu de temps après à la démolition ou au changement d'usage…

# Réflexion portée au patrimoine

# L'importance d'une démarche globale assise sur une bonne connaissance de l'existant

- Définir des priorités : l'élaboration d'un plan stratégique de patrimoine

  - **connaître** (inventaire foncier bâti et non bâti, diagnostics réglementaires)
  - **identifier** atouts et potentialités, contraintes et faiblesses (diagnostic stratégique de patrimoine)
  - **suivre** (tableau de bord avec « clignotants »)
  - **mettre en oeuvre** un plan pluriannuel d'interventions à court, moyen et long terme

# Réflexion portée au patrimoine

# L'importance d'une démarche globale assise sur une bonne connaissance de l'existant

- **Réaliser un diagnostic global en amont de toute opération**
  - Au-delà de l'optimisation d'une installation existante qui peut dans certains cas être très fructueuse, **l'approche strictement énergétique ne suffit pas**, et régler un problème de surconsommation énergétique par des investissements coûteux sans un diagnostic global peut parfois être globalement contre-performant.

# Le diagnostic stratégique de patrimoine

**Ce diagnostic peut être mené à différentes échelles, selon les orientations du « gestionnaire » de patrimoine :**

à l'échelle d'un **site** (par exemple un site universitaire)

d'un ensemble de **bâtiments homogènes** (par exemple lycées ou collèges) ;

d'une **zone géographique pertinente** ou de **tout un patrimoine** (par exemple pour une commune de taille moyenne).

# Le diagnostic stratégique de patrimoine

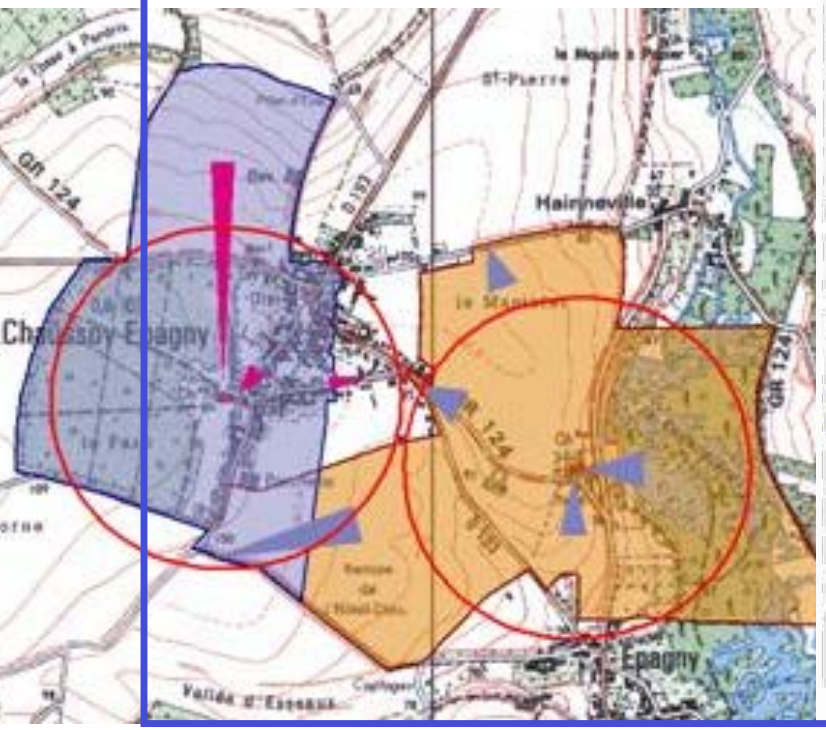
- **Ce diagnostic est plus ou moins approfondi, selon les besoins ou l'urgence.**

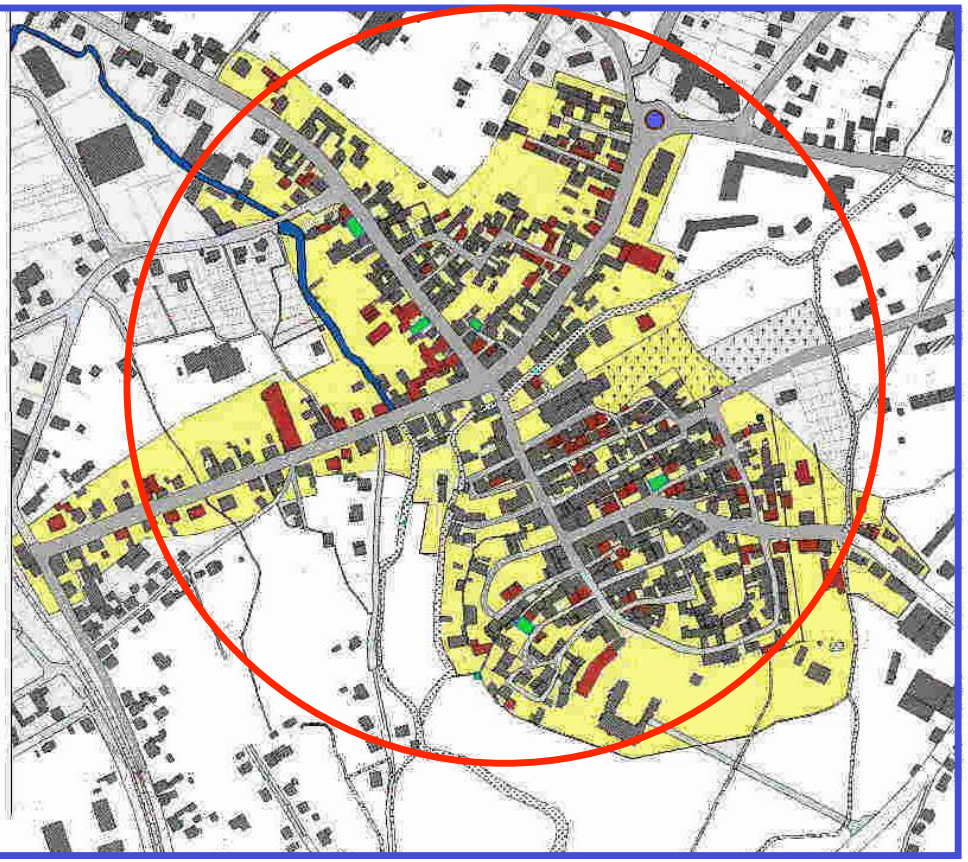
- **Le cas échéant, il peut être directement effectué à l'échelle de l'opération dans le cadre des « études de diagnostic » prévues par la loi MOP *(article 12 du décret du 29 novembre 1993)*, qui enclencheront ou non une mission de base de maîtrise d'œuvre.**

# Le diagnostic stratégique de patrimoine

- **Ce diagnostic doit permettre:**
  - de **localiser** précisément son patrimoine foncier bâti et non bâti,
  - d'identifier ses **atouts** (climat et ressources locales, valeur urbaine et paysagère, valeur architecturale, valeur d'usage, valeur foncière, marché,…), **ses potentialités et contraintes** (foncières, environnementales, techniques et réglementaires, d'usage, de desserte par rapport aux transports en commun, équipements ou services,…)
  - de **proposer des scénarios d'intervention et orientations prioritaires**.

# Le contenu indicatif du diagnostic stratégique de patrimoine



## Le repérage du patrimoine

# Le contenu indicatif du diagnostic stratégique de patrimoine

## UNE ÉTAPE INCONTOURNABLE AVANT DE PROJETER

- Le SMO d'une opération HQE®, prévoit explicitement une analyse du site.
- Celle-ci devrait être menée, au moins succinctement, avant la localisation.
- Si ce diagnostic environnemental n'est pas réalisé avant la conception, il est illusoire de vouloir traiter correctement la cible 1 (transversale) qui influence directement pratiquement toutes les autres.

**Extrait procédure SMO HQE**

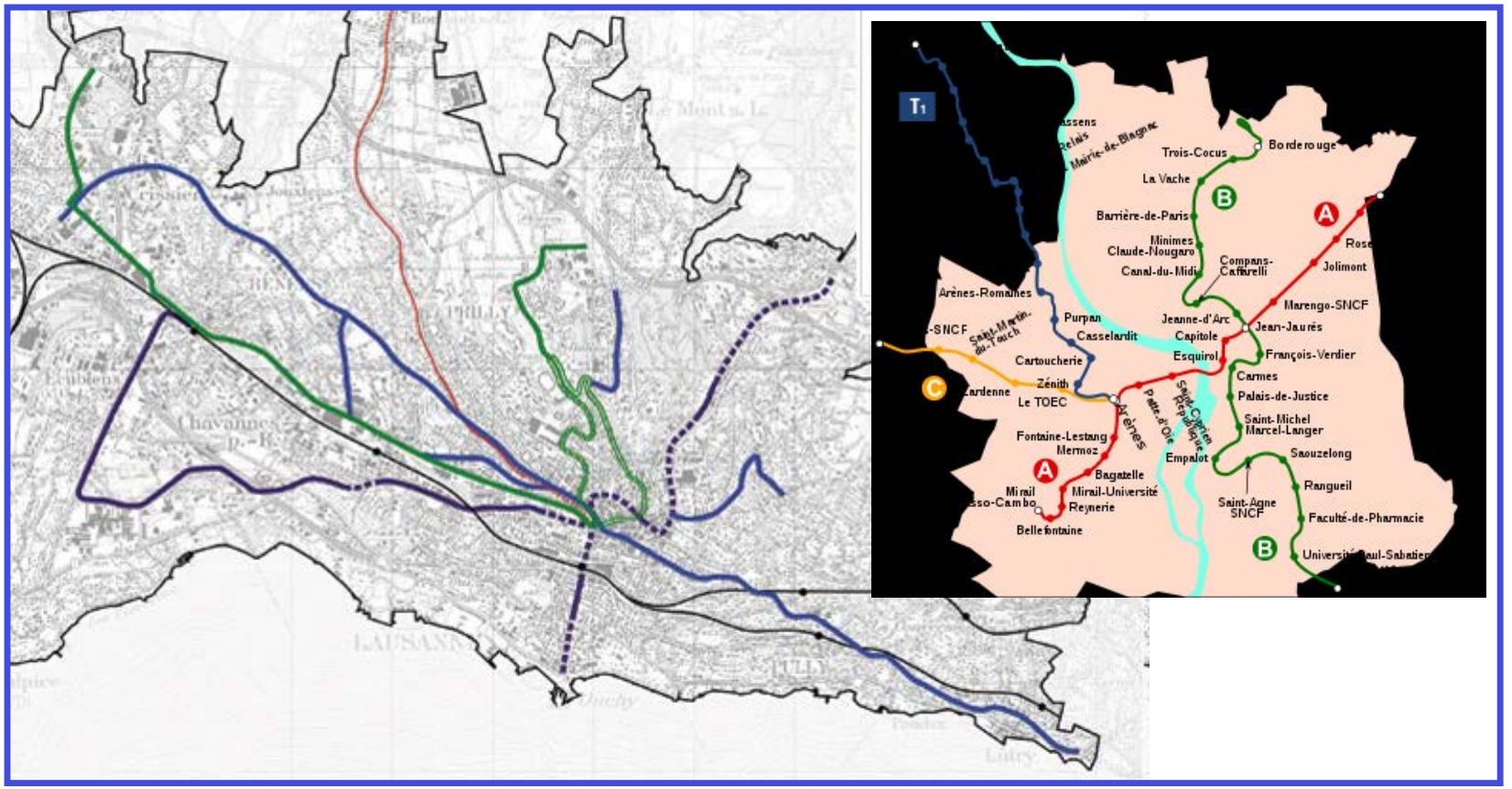
# Le contenu indicatif du diagnostic stratégique de patrimoine

## LA LOCALISATION DÉTERMINERA (entre autres) :

- Le seul critère économique du coût du terrain est dépassé,
- Car il ne prend pas en compte les notions de coûts externes à l'opération, et notamment:
  - les coûts sociaux évités (y compris en terme de dépenses de santé publique),
  - les coûts différés externes (préservation des ressources naturelles épuisables, maîtrise des pollutions, des dépenses des collectivités locales, … .

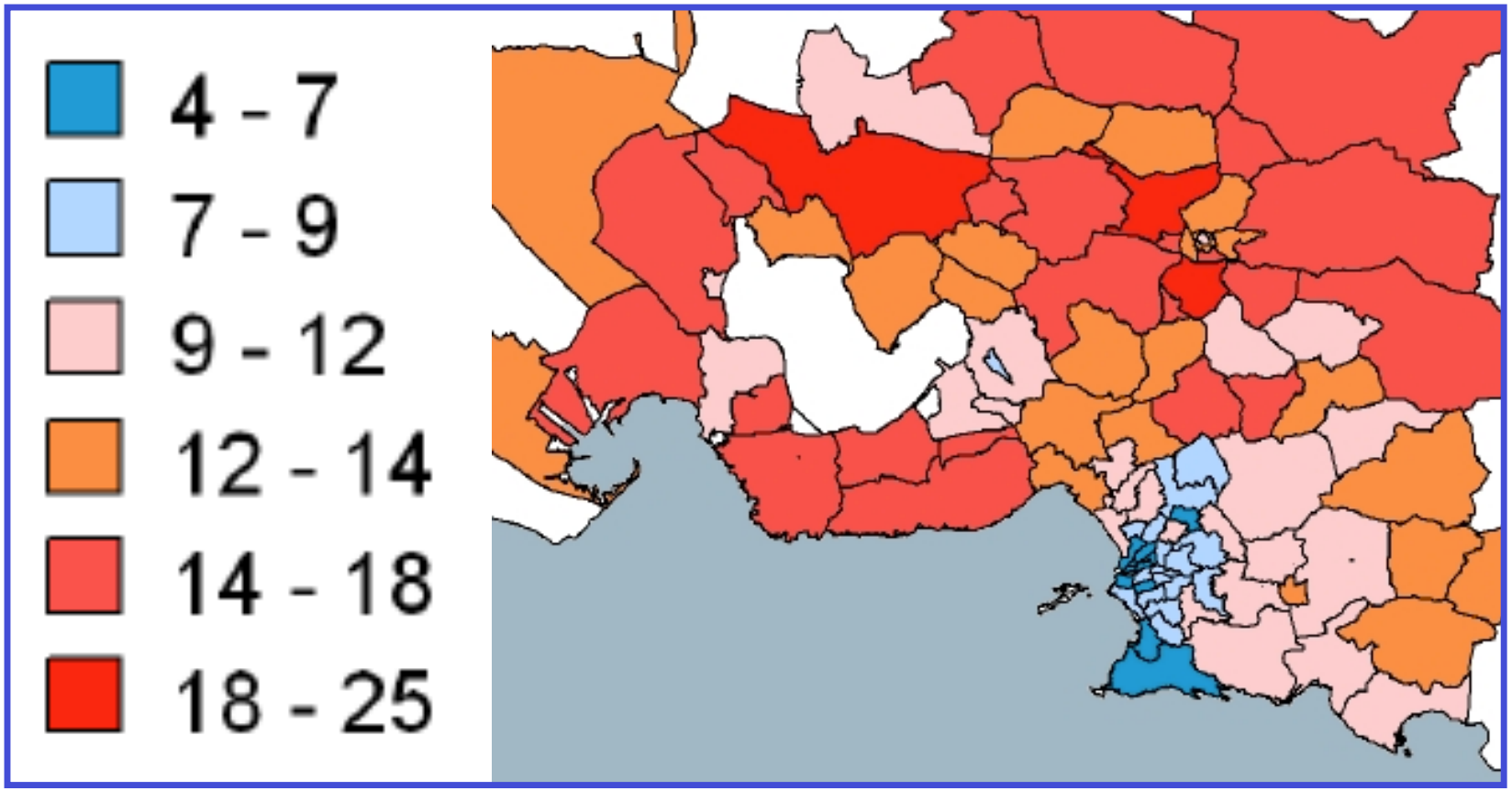
**Extrait procédure SMO HQE**

# L'importance des infrastructures de transport dans les choix d'implantation.




## Extrait procédure SMO HQE

# Enjeu social: assurer le droit aux transports



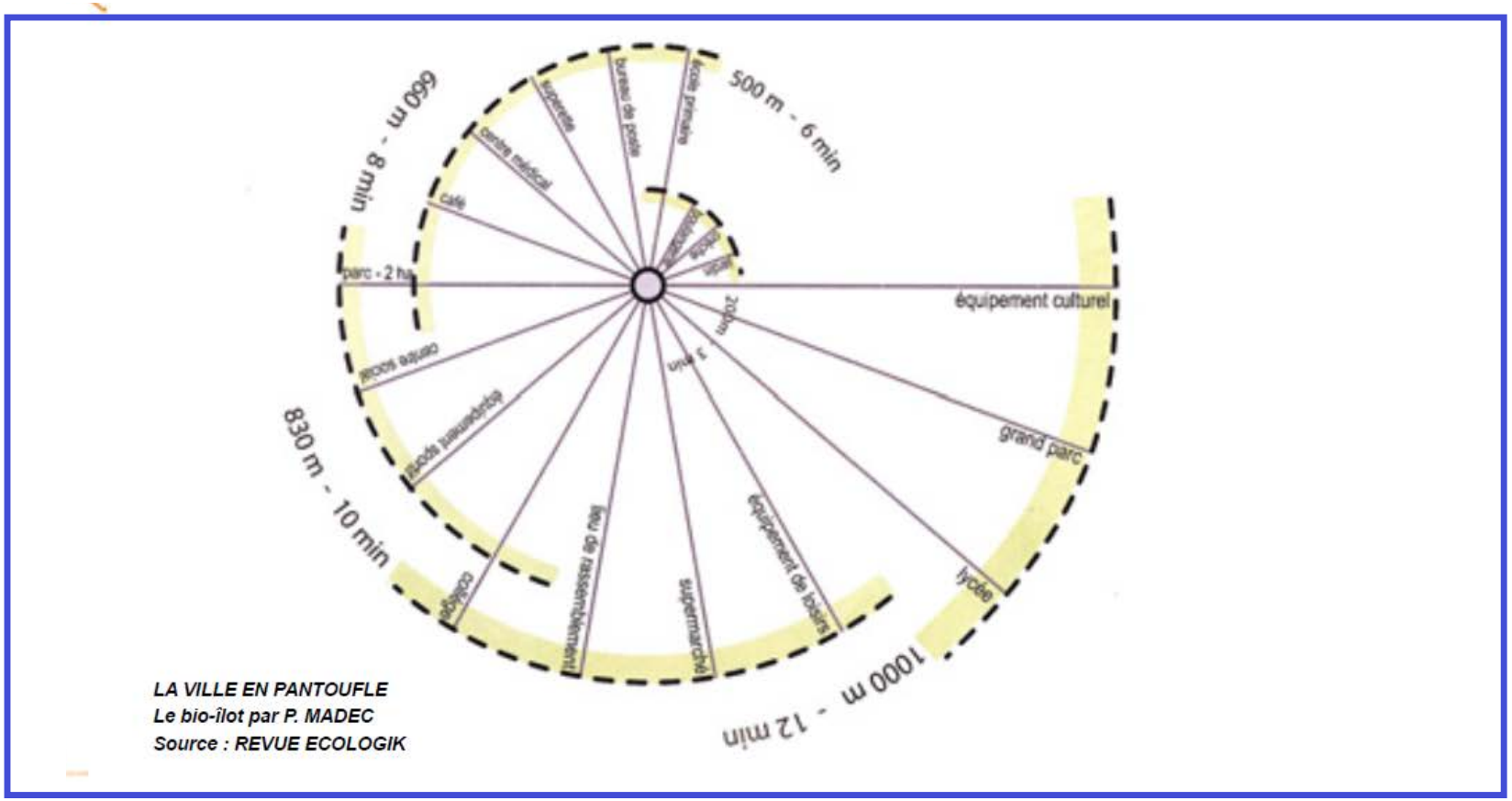

Part du budget des ménages consacré aux déplacements (%) dans l'aire urbaine de Marseille

Source CERTU

# L'importance des cheminements doux dans les choix d'implantation d'équipements.

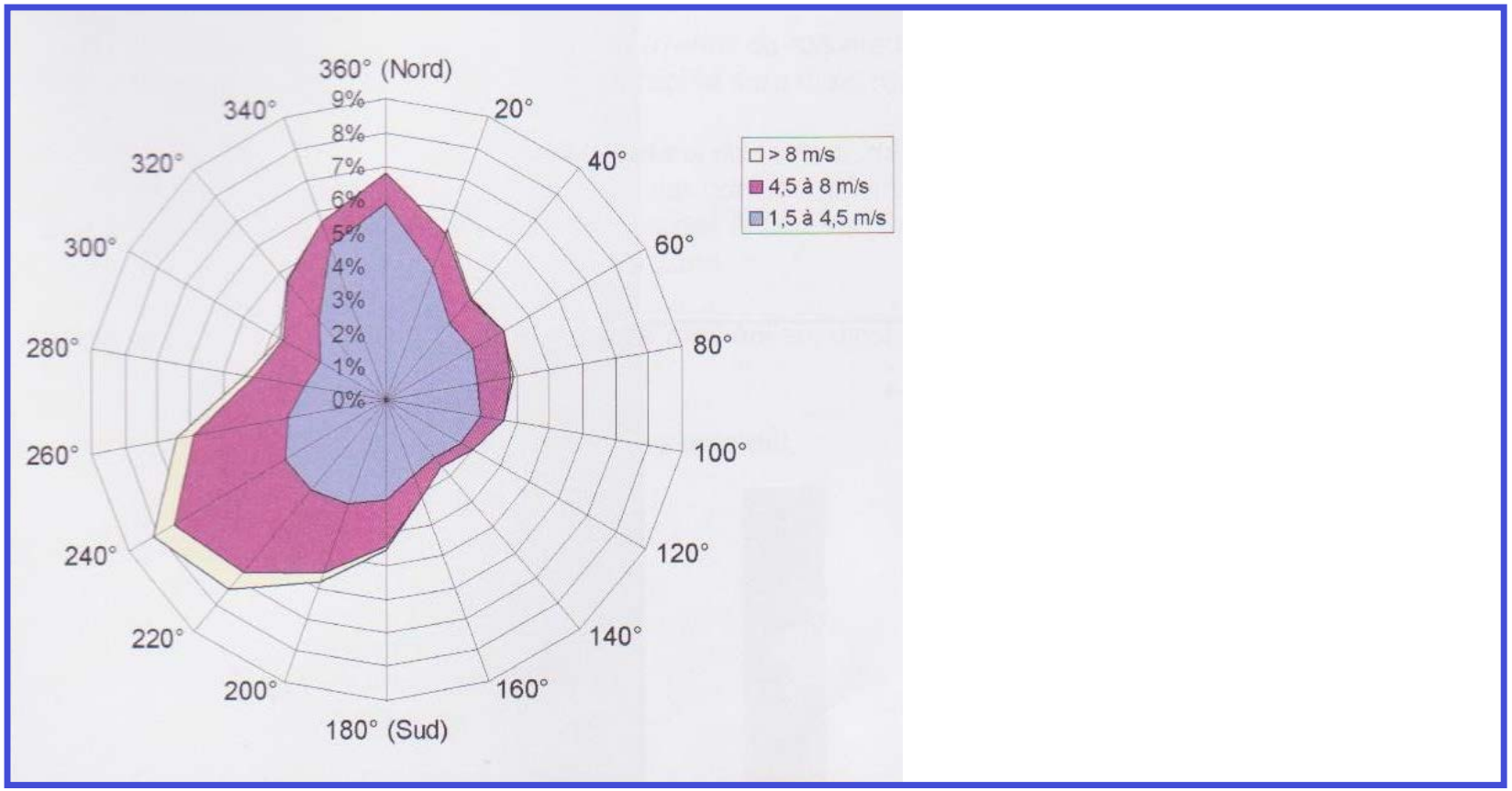
## Le bio îlot de Philippe Madec

# La prise en considération des niveaux de déplacement dans l'implantation des différents équipements.



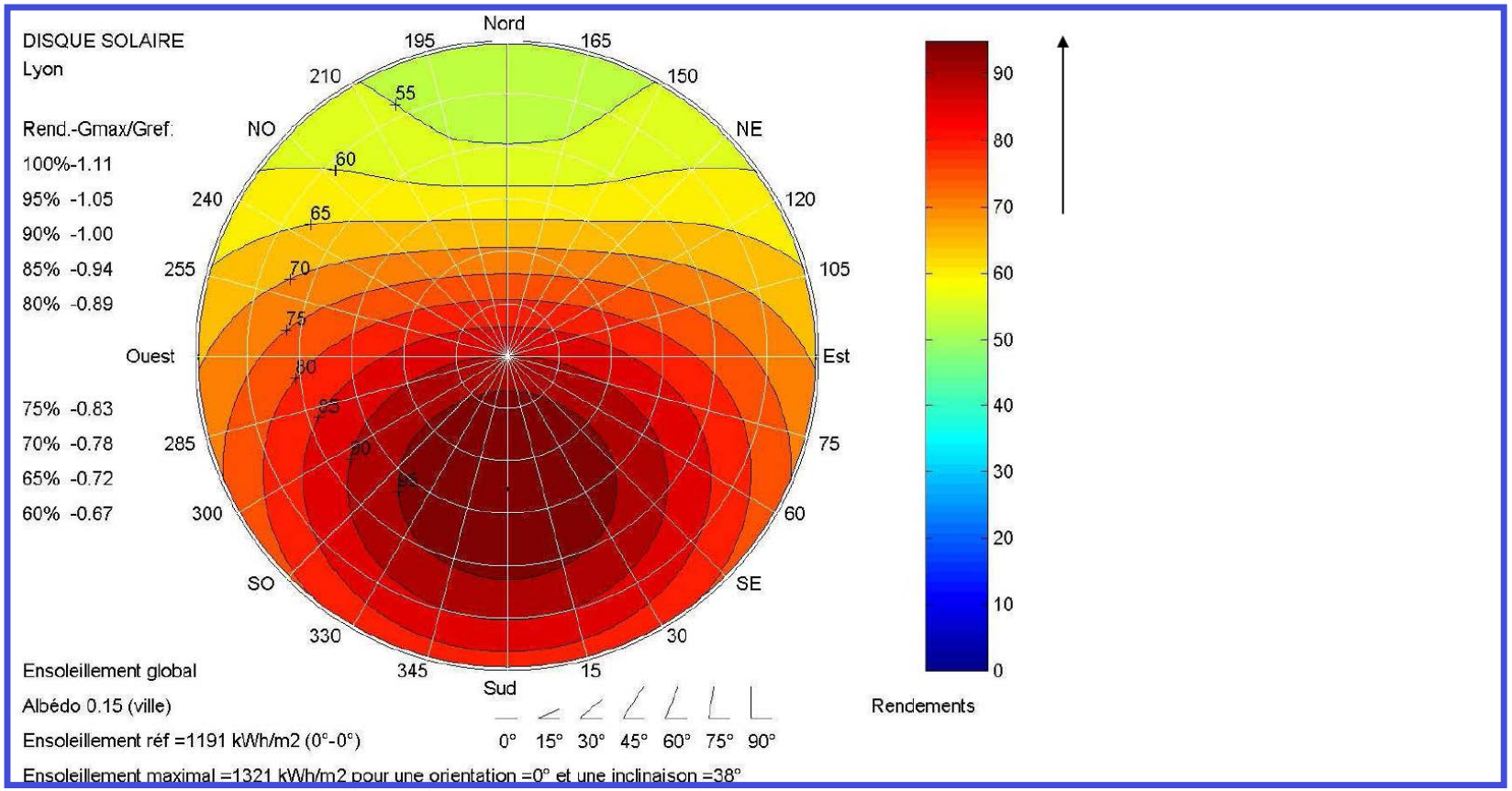

## La ville en pantoufles _ Philippe Madec

# Le contenu indicatif du diagnostic stratégique de patrimoine



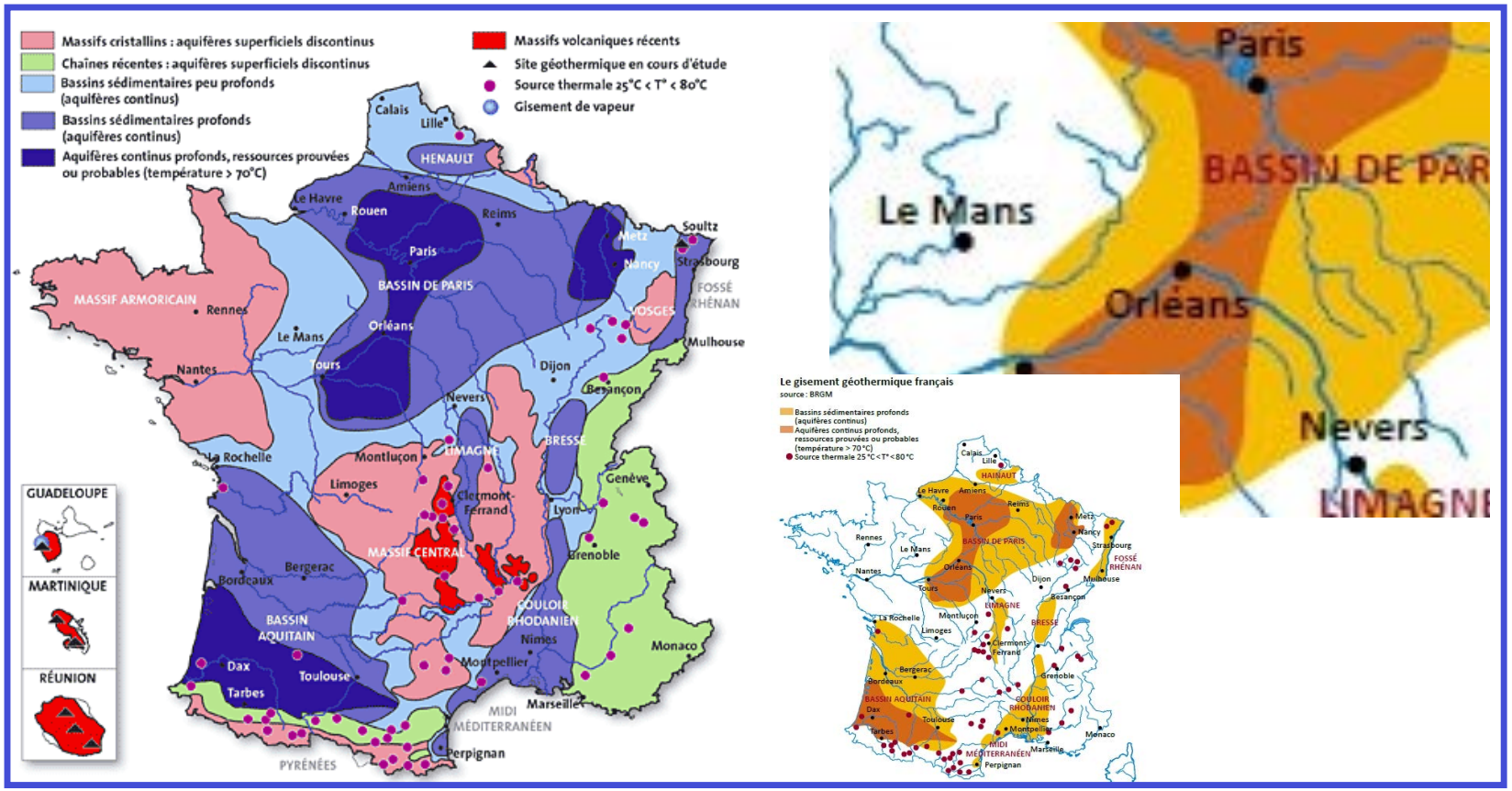

## Vents dominants et potentiel éolien

# Le contenu indicatif du diagnostic stratégique de patrimoine




## Gisement solaire et calcul de production

# Le contenu indicatif du diagnostic stratégique de patrimoine




## Potentiel géothermique et calcul de production

# Le contenu indicatif du diagnostic stratégique de patrimoine

- **L'inventaire** du patrimoine, à partir des données déjà disponibles et **complété en tant que de besoin**, pour permettre de disposer d'un descriptif et d'une bonne représentation graphique des ouvrages existants :
  - Le récolement de ces données précédentes permet de **documenter** l'inventaire du patrimoine.
  - Pour faciliter l'accès aux données et à leur actualisation, il peut être judicieux de prévoir un **support numérisé** et de mettre en place un **système d'information**.

# Le contenu indicatif du diagnostic stratégique de patrimoine

- Une **analyse urbaine et architecturale** et un **diagnostic de l'usage**
  - Un diagnostic urbain, architectural et paysager
  - Un repérage de la qualité d'usage et des dysfonctionnements des bâtiments et des espaces extérieurs au vu des diverses réglementations et des attentes des utilisateurs
  - Une note de synthèse sur la qualité urbaine, environnementale et architecturale, et sur la qualité d'usage

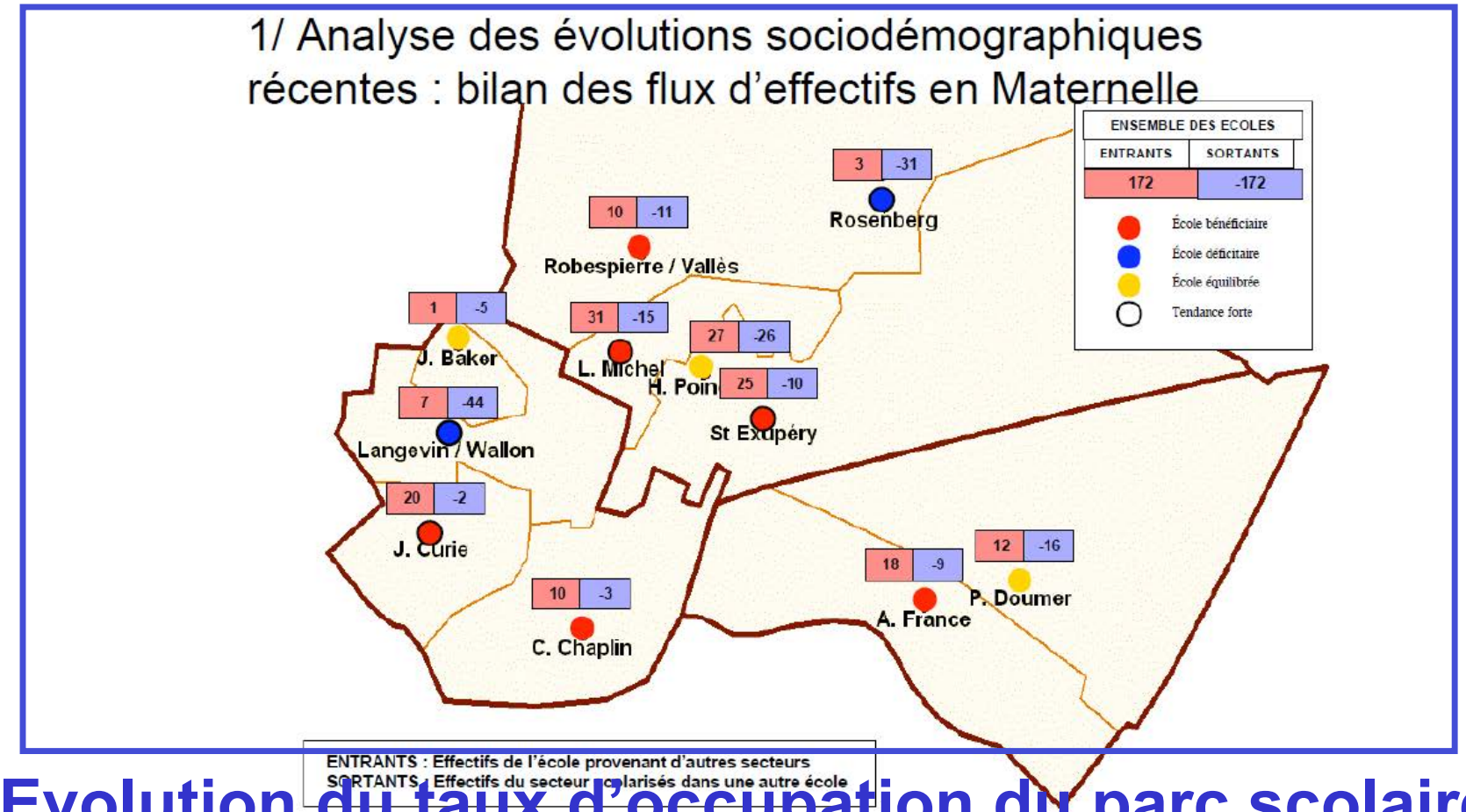
- Une **analyse technique** du (des) bâtiment (s) et des VRD
  - notamment une **notice environnementale** et un **diagnostic énergétique** *(cf par exemple cahiers des charges du « Conseil d'orientation énergétique » de l'ADEME ou du « prédiagnostic énergétique)*

# Le contenu indicatif du diagnostic stratégique de patrimoine

- **Des études économiques et sociales de la demande**

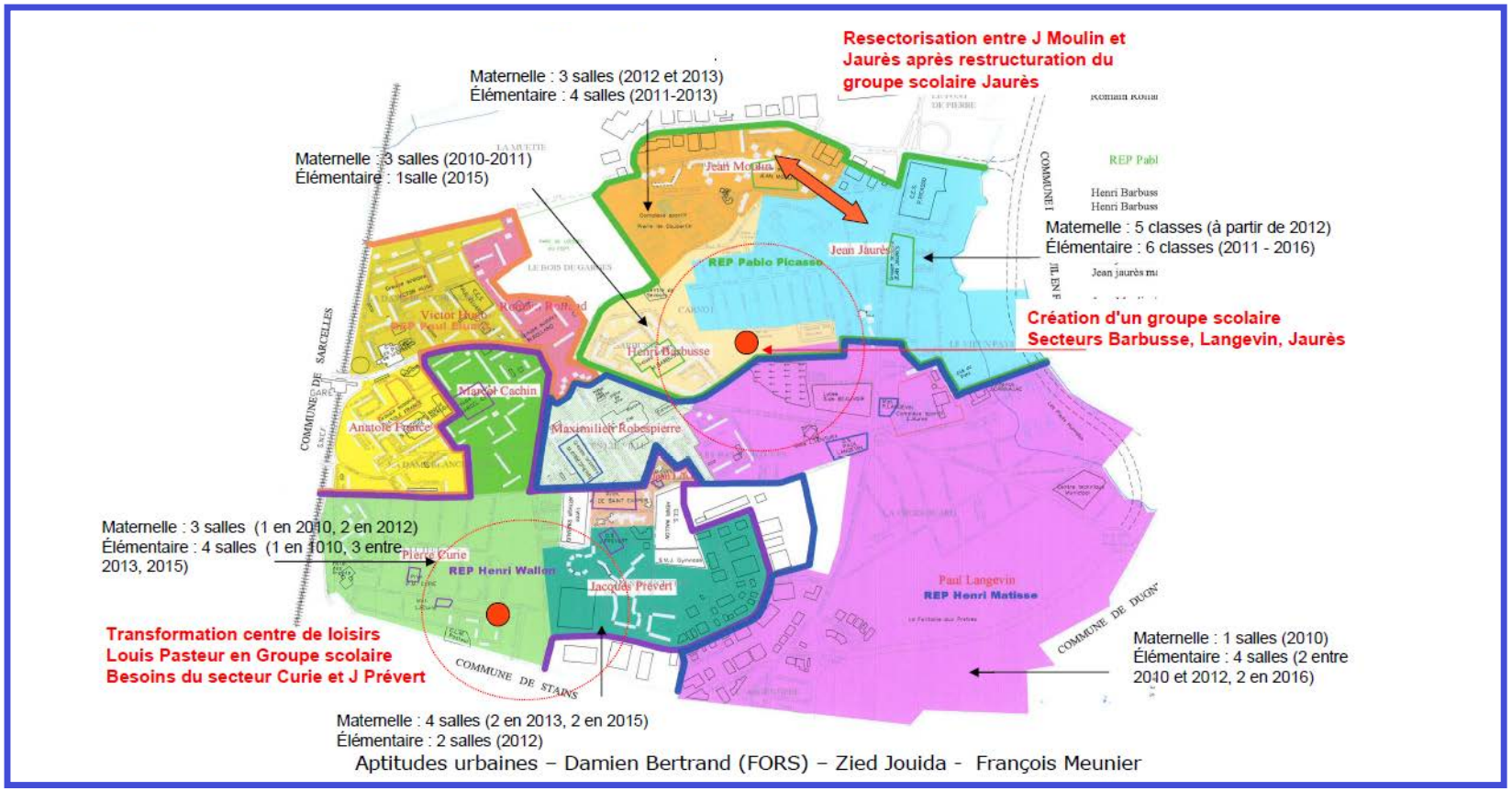
- **Une note qui synthétise les dysfonctionnements, contraintes, atouts et potentialités du site ou du patrimoine**

# Le contenu indicatif du diagnostic stratégique de patrimoine




## Evolution du taux d'occupation du parc scolaire

# Le contenu indicatif du diagnostic stratégique de patrimoine




## Stratégie générale d'intervention sur le parc scolaire

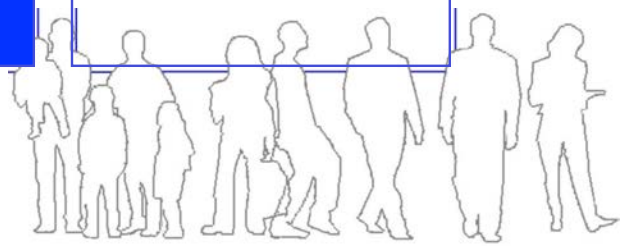
mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques

# Le plan stratégique

## Une démarche globale

## de processus d'action

2



# Les modes de réalisation du diagnostic stratégique de patrimoine

- Réalisation en interne

- **Externalisé** (tout ou partie)
  - Confié à un **« homme de l'art »** ou à une **équipe pluridisciplinaire** comportant des **compétences architecturales, techniques et économiques,** capable de:
    - porter un point de vue **expert** sur un patrimoine ou un site,
    - réaliser la **synthèse** d'approches spécialisées
    - **proposer** des listes d'actions hiérarchisées à son propriétaire, éventuellement assorties d'orientations alternatives
  - Marché(s) d'**études** *(cf article 29 du CMP)*

# Les modes de réalisation du diagnostic stratégique de patrimoine

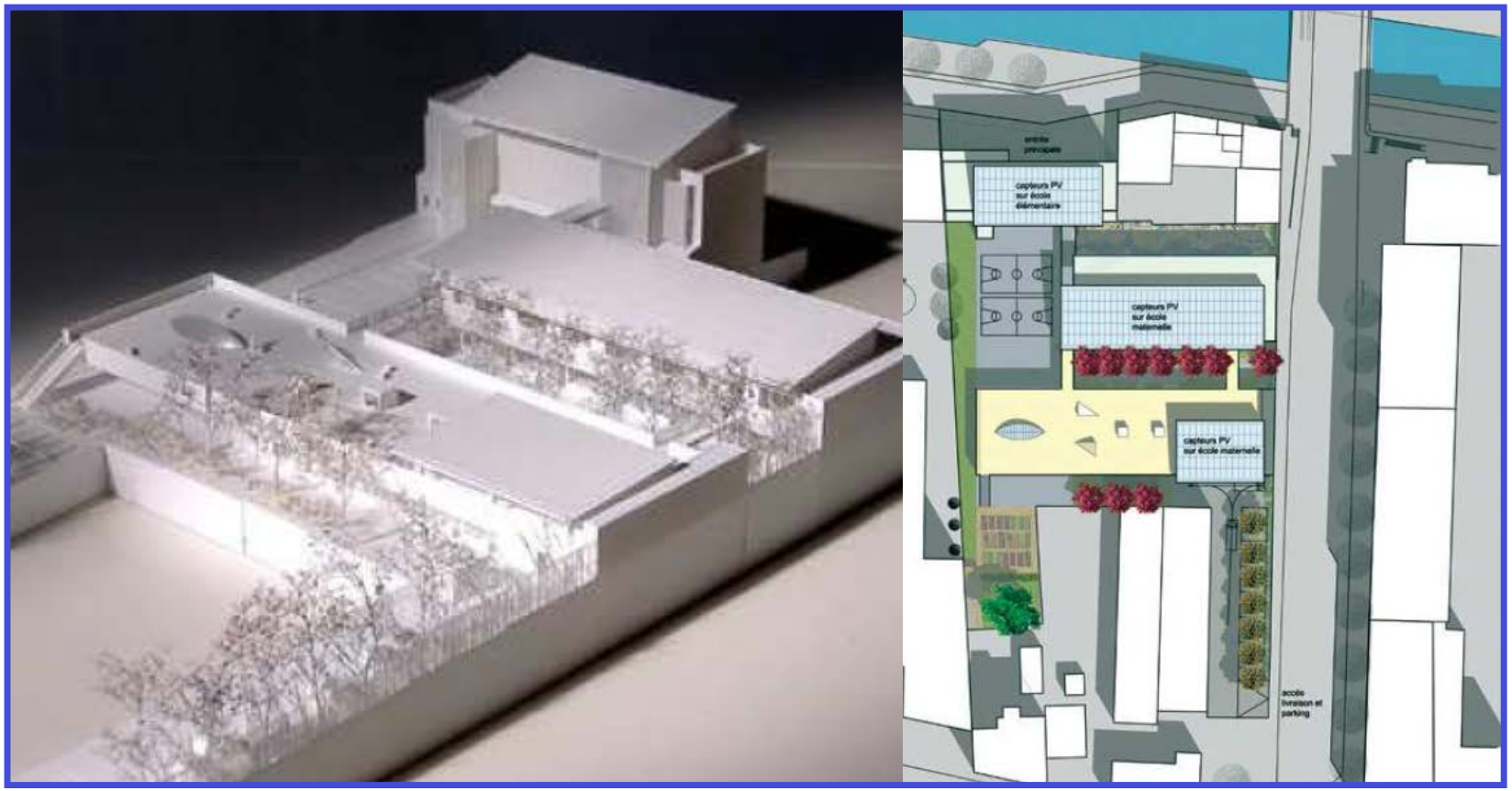
- **Le plan stratégique décrit l'ensemble des actions que le maître d'ouvrage envisage de conduire à court, moyen et long terme :**
  - **Stratégie d'entretien et de grosses réparations**
  - **Stratégie de réhabilitation et d'intervention en termes de réponses aux exigences législatives et réglementaires, notamment l'amélioration de la performance énergétique et de l'accessibilité**
  - **Repérage des opportunités foncières et immobilières et des sites de densification possibles**

**Il hiérarchise et établit une programmation prévisionnelle des actions à mener avec des évaluations financières prévisionnelles indicatives.**

# Le contenu indicatif du diagnostic stratégique de patrimoine

## La réflexion sur l'évolution de la parcelle

# Le contenu indicatif du diagnostic stratégique de patrimoine




## La réflexion sur l'évolution de la parcelle

# Les modes de réalisation du diagnostic stratégique de patrimoine

A partir des propositions du diagnostic stratégique de patrimoine,

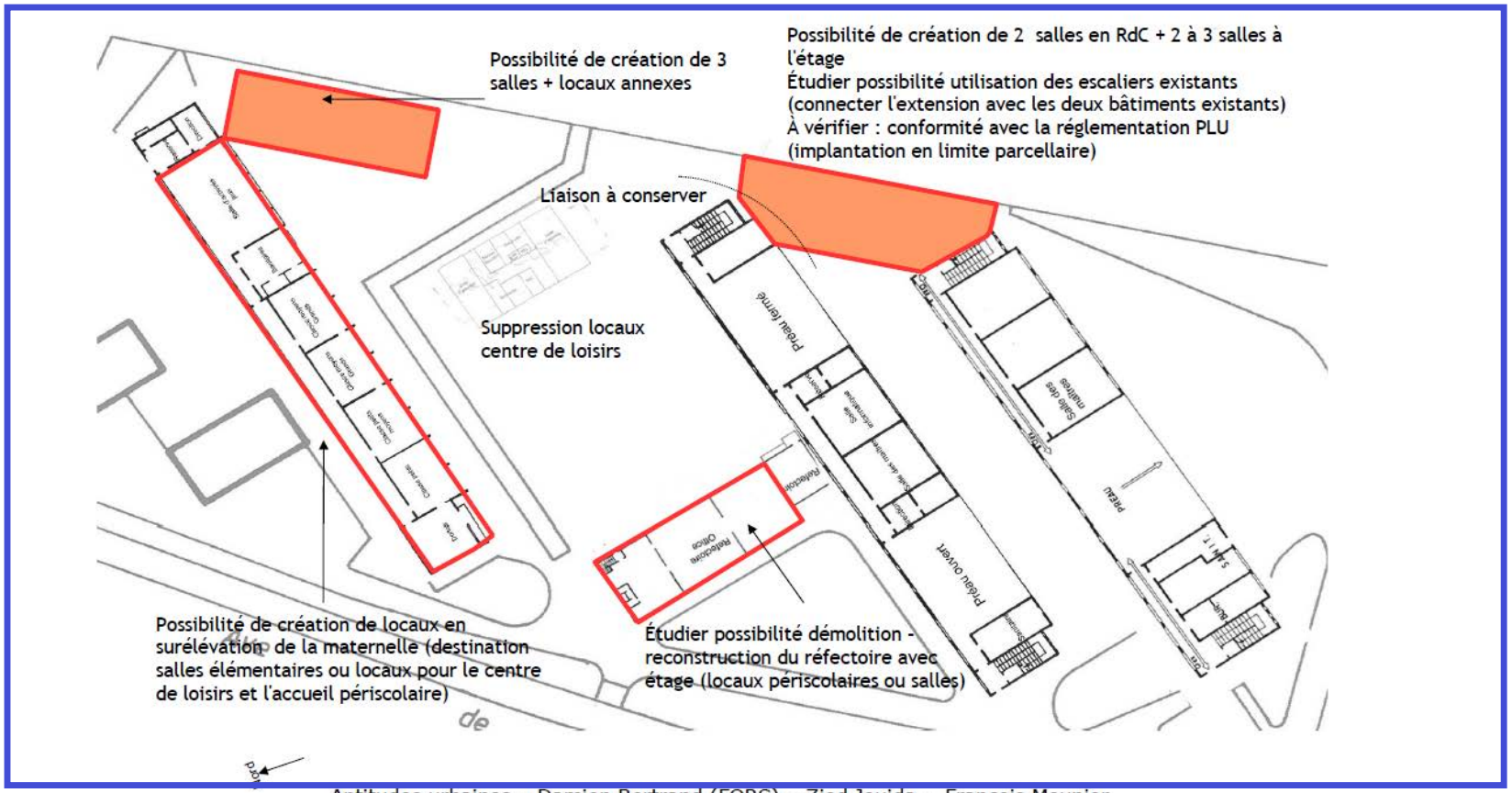
des **simulations économico-financières** permettent au **maître d'ouvrage** de comparer différents **scenarios** pouvant porter sur :

D**es changements d'usage (par exemple, optimisation du parc par regroupements fonctionnels ou changements d'affectation);**

**Des arbitrages entre une plus ou moins grande externalisation de fonctions auxiliaires (exemple: maintien chaufferie ou branchement au réseau urbain);**

**Des niveaux plus ou moins élevés de performance énergétique.**

# Le contenu indicatif du diagnostic stratégique de patrimoine




Aptitudes urbaines – Damien Bertrand (FORS) – Zied Jouida - François Meunier

## La stratégie sur l'immobilier existant

# Les opérations MOP et les interventions hors loi MOP

**Sont soumises à la loi MOP**
**les opérations de réhabilitation qui ont pour objet :**

**La remise en état profonde**

**La modification importante des volumes, des façades**

**La redistribution importante des espaces**

# Les opérations MOP et les interventions hors loi MOP

Le **décret « missions » n°93-1268 du 29 novembre 1993 et l'arrêté du 21 décembre 1993** ont défini les différents éléments de mission de maîtrise d'œuvre, et **en ce qui concerne la réhabilitation** :

**Les études de diagnostic** (hors mission de base)

Les études d'avant-projet sommaire (APS) et définitif (APD),

Les études de projet (PRO)

L'assistance au maître d'ouvrage pour les contrats de travaux(ACT)

Les études d'exécution (EXE) ou leur conformité au projet (VISA) si elles ont été réalisées par l'entrepreneur

La direction de l'exécution du contrat de travaux (DET)

L'assistance au maître d'ouvrage lors des opérations de réception et pendant l'année de garantie de parfait achèvement (AOR)

# Les études de diagnostic article 12 du décret « missions »

Les études de diagnostic qui permettent de renseigner le maître de l'ouvrage sur **l'état du bâtiment** et sur **la faisabilité de l'opération** ont pour objet :

D'**établir** un état des lieux ;

De **fournir** une analyse fonctionnelle, urbanistique, architecturale et technique du bâti existant ;

De **permettre** d'établir un programme fonctionnel d'utilisation du bâtiment ainsi qu'une estimation financière et d'en **déduire** la faisabilité de l'opération .

Le maître d'œuvre **préconise, éventuellement**, des études complémentaires d'investigation des existants.

# Les études de diagnostic article 12 du décret « missions »

Les études de diagnostic relèvent d'un **marché de maîtrise d'œuvre** *(cf article 74 du CMP)*

*Cf CCTP sur le contenu de la mission diagnostic dans l'outil pratique MIQCP « Modèle de marché public de maîtrise d'œuvre / Réutilisation ou réhabilitation d'ouvrages de bâtiment » mars 2008*

# Les « études de diagnostic » et la « mission de base » confiées à un même prestataire

## Avantages :

**Continuité** d'intervention d'une même équipe de maîtrise d'œuvre qui conçoit en parfaite connaissance de l'existant, sans être tentée de remettre en cause le travail effectué pendant la phase de diagnostic;
Source de gain en termes de **cohérence**, de **temps** et de **gestion économique** du projet.

## Inconvénients :

Le prestataire n'est **pas totalement neutre et impartial vis à vis de la faisabilité** de la réhabilitation envisagée.

# Les « études de diagnostic » et la « mission de base » confiées à un même prestataire

**Conditions :**

- **Une consultation unique** couvrant les deux missions.
- Conclusion d'**un seul marché**
  - Marché avec tranches
  - Accord cadre avec marchés subséquents

**Le marché avec tranches :**

- Une tranche ferme pour les études de diagnostic.
- Une tranche conditionnelle pour la mission de base.

**Inconvénient :** la négociation de la tranche conditionnelle est faite à la signature du contrat, alors que subsistent beaucoup d'incertitudes sur la nature et l'étendue de la réhabilitation. Ce n'est pas toujours la solution idéale.

# Les « études de diagnostic » et la « mission de base » confiées à un même prestataire

**L' accord-cadre** ***(cf art.76.1 du code des marchés publics, selon les procédures définies à l'article 74 pour les missions de maîtrise d'œuvre).***

Consultation en procédure adaptée si le cumul des contrats est inférieur aux seuils (200 000 €HT pour les collectivités territoriales).

Consultation en « procédure négociée spécifique » au-dessus *(cf art. 35-1-2)*, ou en concours (non obligatoire pour la réhabilitation)

Le marché relatif à la mission de base n'est négocié qu'à l'issue de la réalisation des études de diagnostic et de validation du programme par le maître d'ouvrage.

# Les «études de diagnostic» et la «mission de base» confiées à deux prestataires distincts

**Avantages :**

**Impartialité** du prestataire chargé des «études de diagnostic», la «mission de base» faisant l'objet d'une consultation intérieure.

**Inconvénients :**

- **Risque que les meilleurs prestataires s'abstiennent**, pour répondre à «la mission de base».
- **Le maître d'œuvre** chargé de la mission de base **récupère les diagnostics** réalisés par le prestataire précédent.

# Les «études de diagnostic» et la «mission de base» confiées à deux prestataires distincts

**Conditions :**

- Aucune : **2 consultations successives**

Si le marché d'ouvrage juge pertinent d'organiser un concours de maîtrise d'œuvre sur la base d'un programme arrêté à l'issue des entrées de diagnostic, cette solution s'impose.

# L'engagement du maître d'œuvre

**Contrat de maîtrise d'œuvre avec objectif de performance** dans le cadre de la réglementation (attestation du MOE) ou de l'atteinte d'un label (certification).

Il est **possible de consulter de façon anticipée sur un ou plusieurs lots**, et notamment sur l'aspect énergétique (*cf article 26 du décret « missions » n°93-1268 du 29 novembre 1993)* pour des marchés de travaux comprenant ou non exploitation et maintenance.
**Après travaux**, il est également possible de négocier un CPE d'optimisation énergétique.

# L'engagement du maître d'œuvre

Il est proposé de compléter la mission de base par :

**Une mission de calcul des consommations d'énergie**.

**Une mission spécifique d'assistance au démarrage de l'exploitation**, avec notamment une assistance auprès du maître d'ouvrage et des utilisateurs deux ans après la réception des travaux.

# quelques idées simples à retenir

Respecter les **compétences et métiers** des différents intervenants de l'acte de construire

Se donner le **temps** d'une réflexion globale en amont : utilité d'une démarche de type diagnostic stratégique de patrimoine

Utiliser avec **précaution** le contrat global intégré avec engagement de résultat

L'engagement contractuel sur les résultats par un groupement constructeur-exploitant peut être obtenu à l'issue d'une mission classique de maîtrise d'œuvre