

LA CONCEPTION RÉALISATION en 10 points

1. Qu'est-ce qu'un marché de conception-réalisation ?

Au titre de l'article 33 de l'ordonnance du 23 juillet 2015 sur les marchés publics, le marché de conception-réalisation permet à la personne publique de confier à un groupement d'opérateurs économiques ou, pour les seuls ouvrages d'infrastructure, à un seul opérateur économique une mission portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux.

Le marché de conception-réalisation est également utilisé dans la commande privée où il n'est pas encadré.

En marchés publics et privés, la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture doit être respectée.

La maîtrise d'œuvre et l'entreprise intéressées par une consultation en conception-réalisation matérialisent leur lien juridique par une convention de groupement. Ce groupement répond à la consultation et exécute le marché, dans le cas où il en est déclaré attributaire.

Les dix points clés mentionnés concernent les marchés publics.

2. Quels sont les textes qui régissent les marchés de conception-réalisation ?

Les marchés de conception-réalisation sont régis par :

- les articles 33 et 38 de l'ordonnance du 23 juillet 2015 sur les marchés publics ;
- le décret du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics ;
- la loi du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée (dite loi MOP) ;
- le décret du 5 mai 2017 portant adaptation des missions de maîtrise d'œuvre aux marchés publics globaux qui précise les conditions de la maîtrise d'œuvre dans le cadre d'un marché de conception-réalisation.

Différentes dérogations, instaurées depuis le début des années 2000, ont été reprises dans l'article 35 de l'ordonnance du 23 juillet 2015 sous l'appellation de marchés sectoriels et permettent de recourir aux marchés de conception-réalisation sans motivation particulière.

3. Quels sont les maîtres d'ouvrage concernés par l'encadrement législatif et réglementaire des marchés de conception-réalisation ?

La loi MOP du 12 juillet 1985 régit les marchés de conception-réalisation pour les maîtres d'ouvrage suivants :

- l'État et ses établissements publics ;
- les collectivités territoriales et leurs établissements publics.

Notons que les bailleurs sociaux peuvent recourir à ce type de marchés librement, le projet de loi ELAN (portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) prévoit de pérenniser cette dérogation.

4. Quelles sont les conditions de recours aux marchés de conception-réalisation ?

Au titre de l'article 18 de la loi MOP et de l'article 33 de l'ordonnance 23 juillet 2015, deux types de motivations sont recevables pour justifier le recours à un marché de conception-réalisation :

- 1• Lorsque des motifs d'ordre technique rendent nécessaire l'association de l'entrepreneur aux études de l'ouvrage. Ces motifs doivent être liés à la destination ou à la mise en œuvre technique de l'ouvrage.

Sont concernées :

- les opérations pour lesquelles la finalité majeure est une production dont le processus conditionne la réception, la réalisation et la mise en œuvre (usine de traitement des eaux par exemple) ;
- les opérations dont les caractéristiques, telles que des dimensions exceptionnelles ou des difficultés techniques particulières, exigent de faire appel aux moyens et à la technicité propre des entreprises.

Ce sont les caractéristiques intrinsèques de l'opération qui doivent être prises en compte par le maître d'ouvrage.

Il faut observer que la jurisprudence est restée particulièrement restrictive dans l'appréciation de ce critère : cf TA de Caen, 23 janvier 2014, n° 1300604 ; TA de Rennes, 26 juin 2014, n°1300799 ; CAA de Nantes, 7 décembre 2016, n°14NT02302

- 2• Lorsque l'existence d'un engagement contractuel, sur un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique, permet de passer un marché de conception-réalisation (décret n° 2011-1000 du 25 août 2011, modifiant certaines dispositions applicables aux marchés et contrats relevant de la commande publique, confirmé par le décret du 26 mars 2016).

Si le marché de conception-réalisation fondé sur l'efficacité énergétique semblait jusqu'à présent être cantonné aux opérations de réhabilitation de bâtiments existants, un récent jugement du tribunal administratif de Nantes offre une vision nouvelle. Il admet, en effet, le recours à un tel marché pour des constructions nouvelles (TA Nantes, 2 mars 2017, n° 149222).

Notons que le projet de loi ELAN prévoit de sécuriser le recours à la conception-réalisation pour les constructions neuves en précisant que ce recours est possible, lorsqu'un engagement contractuel sur **un niveau de performance énergétique** et non plus sur un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique, le rendent nécessaire.



Atelier Philippe Madec avec Plages Arrière, In Situ puis Arc-en-terre, Tribu Conseil, Fleur de Lys, Ecclone, Sneto, Le Cacheur © PY Brunaud

Écovillage Hameau des Noés, Val de Reuil, un bel exemple d'opération en conception-réalisation.

5. Quelles sont les étapes dans la mise en œuvre d'un marché de conception-réalisation ?

- 1• Élaboration d'un programme complet et précis en concertation avec les utilisateurs par le maître d'ouvrage.
 - 2• Mise en place d'une équipe projet (comprenant les différents acteurs internes, et éventuellement externes, avec leurs rôles et leurs missions). **Le programme constitue la base de la consultation des candidats.**
 - 3• Constitution d'un jury pour statuer sur les candidatures et les offres. Le jury arrête lui-même sa méthode de travail et organise les auditions en respectant les grands principes de la commande publique dont celui de l'égalité de traitement. Il doit veiller à la protection du secret des affaires dans les propositions qui lui sont remises par les candidats.
 - 4• Le jury dresse un procès-verbal d'examen des candidatures et formule un avis motivé sur la liste des candidats à retenir.
 - 5• Au vu de cet avis motivé, le maître d'ouvrage arrête la liste des candidats admis à réaliser des prestations et leur remet gratuitement les pièces nécessaires à la consultation.
 - 6• Remise d'un avant-projet sommaire en bâtiment ou un avant-projet en infrastructure accompagné de la définition des performances techniques de l'ouvrage par le candidat.
 - 7• Audition des candidats. Le jury dresse un procès-verbal d'examen des prestations et d'audition des candidats et formule un avis motivé.
 - 8• Attribution du marché au vu de l'avis du jury. Préalablement à l'attribution du marché, le maître d'ouvrage peut demander des clarifications ou des précisions concernant les offres des candidats sans que celles-ci modifient des éléments fondamentaux de l'offre ou des caractéristiques essentielles du marché.
- La phase d'exécution du marché se décompose en deux temps : la réalisation des études conduisant à la constitution du dossier de demande de permis de construire et l'exécution des travaux.



Logement social, ZAC de la Montjoie, Saint-Denis



Les Héliades, Angers

Bouygues Bâtiment Habitat Social & Bouygues Bâtiment Ouvrages Publics
© Augusto Da Silva

Architecte : Barre Lambert © Philippe Ruault



Caserne de gendarmerie, Pontoise

6. Quelles sont les conditions d'une bonne programmation ?

Pour ce faire, le maître d'ouvrage peut s'entourer :

- d'un programmiste ;
- d'un assistant maître d'ouvrage (AMO) ;
- ou se faire assister par un maître d'ouvrage délégué faisant partie de l'équipe projet en charge du pilotage des différentes phases de la procédure.

L'équipe projet veille à ce que le programme, pièce essentielle de la consultation, soit complet, précis et définitif, en concertation avec les utilisateurs. Toute insuffisance dans la définition des besoins doit ainsi être proscrite. Elle définit des exigences quantifiées et vérifiables.

L'équipe projet se doit d'assurer une analyse fonctionnelle technique architecturale et économique rigoureuse afin d'éviter toute dérive en matière de coût et de délai lors de l'exécution des travaux. Des études préalables géotechniques sérieuses doivent permettre aux opérateurs économiques de s'engager sur une estimation définitive du coût des travaux intégrant les sujétions d'adaptation au sol.

Cette équipe a bien entendu pour mission d'assurer également le suivi des études et des travaux. À cet effet, elle contrôle rigoureusement la conformité entre le programme et les études de conception, ainsi que les documents de synthèse et d'exécution.

7. Quelles sont les principales caractéristiques d'un groupement concepteur-réalisateur ?

En bâtiment, un groupement concepteur-réalisateur doit être constitué pour répondre à la consultation et ensuite exécuter le marché, s'il en est déclaré attributaire.

Le maître d'ouvrage peut demander la décomposition précise des tâches dans le groupement.

Une convention définit les modalités de fonctionnement du groupement, précise les interventions et prestations de chacun des membres et définit les relations des membres entre eux dans le cadre du marché à intervenir avec le maître d'ouvrage. Les membres du groupement ont la qualité de co-traitants vis-à-vis du maître d'ouvrage. L'un d'eux est désigné mandataire.

La répartition des missions de maîtrise d'œuvre doit être décrite, certaines pouvant être assumées par l'entreprise (études techniques, synthèse, OPC).

8. Quelles sont les différentes procédures utilisables dans les marchés de conception-réalisation ?

Les marchés de conception-réalisation peuvent être passés selon les procédures ci-dessous :

Procédure	MAPA	AO restreint	Procédure concurrentielle avec négociation	Dialogue compétitif
Seuil	0 - 5,548 M€	≥ 5,548 M€	≥ 5,548 M€	≥ 5,548 M€
Modalités d'application	Le maître d'ouvrage peut librement fixer les modalités de la procédure en fonction de la nature et des caractéristiques du besoin à satisfaire notamment. Le maître d'ouvrage peut négocier avec les candidats ayant présenté une offre. La négociation peut porter sur tous les éléments de l'offre.	Les marchés de conception-réalisation peuvent être passés selon la procédure de l'appel d'offres restreint pour les maîtres d'ouvrage soumis à la loi.	Un maître d'ouvrage public peut également, pour passer un marché de conception-réalisation, utiliser la nouvelle procédure concurrentielle avec négociation. La négociation peut porter sur tous les éléments de l'offre.	Il doit alors s'agir d'un marché complexe remplissant l'une au moins des deux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • 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 ; • le maître d'ouvrage n'est pas objectivement en mesure d'établir le montage juridique ou financier d'un projet.

Notons que la MIQCP (Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques) estime que la procédure d'appel d'offres n'est pas souhaitable en processus de conception-réalisation. Un échange sur le cahier des charges étant fructueux pour passer cette commande globale, la procédure concurrentielle avec négociation (PCN) ou le dialogue compétitif sont donc préférables.

9. Peut-on associer la maintenance et/ou l'exploitation à un marché de conception-réalisation ?

Attention ! La procédure de conception-réalisation ne permet pas à un maître d'ouvrage public d'associer la conception, la construction et l'entretien ou la maintenance dans le même marché.

Toutefois, l'article 5 de la loi Grenelle 1 du 3 août 2009 stipule que le contrat de performance énergétique est un marché qui associe *préférentiellement* la conception la réalisation, l'exploitation ou la maintenance.

Pour permettre cette démarche, l'article 33 de l'ordonnance de juillet 2015 sur les marchés publics a mis en place une nouvelle catégorie de marché public : les marchés globaux de performance (MGP), qui répondent pleinement à cette approche globalisée.

Les maîtres d'ouvrage publics devront donc déterminer leurs besoins pour opter pour l'une ou l'autre de ces procédures.

La conception-réalisation adaptée à des bâtiments ayant un usage très varié.



Architecte : Groupe-6 © RP Ribiere

CHU Echirolles, extension du centre gérontologique pour le CHU de Grenoble



© CBA-Architectes

Centre de formation CFA BTP Georges-Lanfray, vue du gymnase. Saint-Étienne du Rouvray



Architecte : In Situ © Bouygues Bâtiment Grand Ouest

Logements sociaux du Grand Carcouet, Nantes.



Architecte : Charrière et Jacob © Antoine Momié

Cité universitaire Heinlex, Saint-Nazaire

10. Conclusion : quel est l'intérêt du marché de conception-réalisation ?

L'implication de l'entrepreneur, en amont dans la réalisation des études d'avant-projet et de projet, en collaboration avec un architecte lorsqu'il s'agit de bâtiment, ou seul lorsqu'il s'agit d'infrastructure, effectuées sur la base d'un programme fonctionnel détaillé établi par le maître d'ouvrage, permet **d'optimiser l'offre sur les plans financier, technique et environnemental**. Cette optimisation consiste, par exemple, à proposer des solutions d'économie, de meilleure fonctionnalité ou d'amointrissement des impacts environnementaux. Elle peut aussi bien concerner la construction elle-même, ainsi que sa future maintenance ou exploitation.

L'utilisation du marché de conception-réalisation permet en outre un **gain de temps** appréciable par rapport à une consultation classique.

Cela assure au maître d'ouvrage, du fait de la validation de l'offre par le groupement, une conception à prix garanti évitant les remises en cause qui ne manquent pas de se produire dans les marchés classiques.

Le prix garanti au moment de la remise de l'avant-projet sommaire (APS) ou de l'avant-projet supprime le risque de consultation infructueuse tant préjudiciable au maître d'ouvrage.

Le **délai réel d'exécution** peut aussi être **garanti** à la remise de l'offre.

Un seul marché signé permet la **simplification de la gestion contractuelle**. Le maître d'ouvrage peut confier cette gestion à un prestataire extérieur mentionné ci-avant (AMO, maîtrise d'ouvrage déléguée).



Architectes : Garbit & Blondiau - © PPRibiere

Centre hospitalier, Tarare



ENTREPRISES
GÉNÉRALES DE
FRANCE • BTP

EGF.BTP • 9 rue La Pérouse • 75016 Paris • 01 40 69 52 77 • contact@egfbtp.com