



BÂTIMENTS
DURABLES
BRETAGNE

Quel.s diagnostic.s, pour quel.s bâtiment.s, pour quel.s projet.s

Yvon LE ROSCOET, *Pierre de Liens*

Journée Technique
« Valoriser et réinventer le bâti »

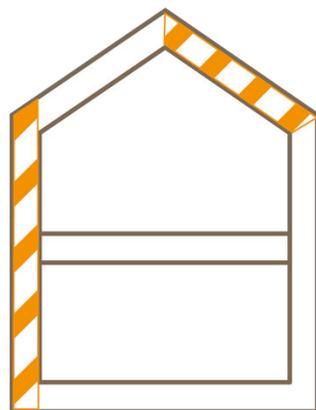
22 mai 2025



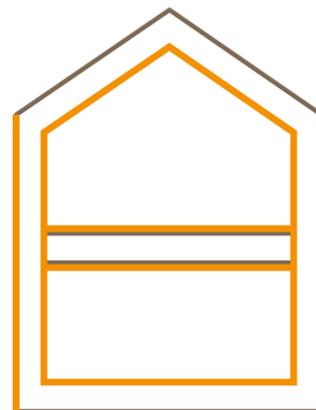
De quels types de Projets / Travaux parle-t-on ?



Entretien



Réparation



Rénovation



Restauration



Réhabilitation

« 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 MOP.** »

Il en sera ainsi pour une opération de **réfection à l'identique d'une toiture**, une opération de **ravalement de façade** ou encore le **remplacement d'une chaudière** ou d'un ascenseur.

Le maître d'ouvrage **composera une mission de maîtrise d'oeuvre à la carte**, constituée des seuls éléments de mission de maîtrise d'oeuvre dont il a besoin, en fonction de la nature des travaux à réaliser.

Que recouvre une opération de réhabilitation ?
Comment la **dissocier de la rénovation légère, de l'entretien, de la maintenance ou de la réparation ordinaire** ?

Comprend-elle la restructuration lourde, le façadisme, le curage ? L'importance des travaux, leur possible assimilation à des travaux neufs, le degré de transformation de l'existant, **semblent des critères pertinents pour apprécier la frontière entre neuf ou réhabilitation**. Cependant, il n'y a nulle part de définition précise du périmètre que recouvre la notion de réhabilitation au sens de la loi MOP. L'approche la plus explicite 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'oeuvre privés", établi par la MIQCP et le ministère de l'Équipement en 1994 et réactualisé en 2019.

Taux de TVA !

*"la réhabilitation correspond à une **remise en état profonde d'un ouvrage ancien** (par exemple : modification importante des volumes ou des façades, redistribution importante des espaces...)"*

Annexe 2 : Organisation des études entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre

Schéma réalisé par Pierre Lesbats



MOA : Prise de connaissance des existants et des contraintes

- DIAGNOSTICS préliminaires, à la charge de la maîtrise d'ouvrage :**
- Relevés (bâti, terrain, abords, limites...)
 - Entretiens (MOE initial, propriétaire(s) antérieur(s), habitants, usagers, exploitants antérieurs...etc.
 - Compilations des documents existants (archives)
 - Contraintes réglementaires d'urbanisme, servitudes
 - Contraintes et servitudes réglementaires
 - Prise en compte des attentes des habitants et/ou usagers
 - Études historiques
 - Diagnostic écologique et biodiversité
 - Diagnostics PMD (produit, matériaux, déchets)
 - Prise en compte des problématiques d'exploitation
 - Diagnostics techniques réglementaires :
 - Amiante (bien antérieur à 1997)
 - Plomb (bien antérieur à 1949)
 - Termites (obligatoire selon arrêté préfectoraux)
 - Électricité (installations de plus de 15 ans)
 - GAZ (installations de plus de 15 ans)
 - Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)
 - Diagnostic « Loi Carrez » (surface privative habitable du logement en copropriété)
 - Diagnostics ERP (Risques naturels, miniers et technologiques)

- (MOA) FAISABILITE & 1^{er} éléments de PROGRAMME**
- Faisabilité & 1^{er} éléments de programme**
- Scénarios d'utilisation (orientations)
 - Principes de solutions
 - Schémas fonctionnels généraux
 - Enveloppe financières prévisionnelles (opération, études, travaux)
 - Plannings prévisionnels de l'opération
 - Détermination des attentes qualitatives et quantitatives du MOA

(MOA) PROGRAMME (V1, il peut être provisoire)
Architectural, fonctionnel, technique et environnemental

- (MOA) « Mise à jour » du PROGRAMME (si besoin)**
- Finalisation d'un scénario préférentiel
 - Principe(s) de solution(s)
 - Schéma(s) fonctionnel(s) général(aux)
 - Actualisation de l'estimation financière prévisionnelles
 - Opération (MOA)
 - Etudes et travaux (MOA et MOE)
 - Actualisation des plannings prévisionnels de l'opération

MOA : Processus préalable – OPERATION de REHABILITATION

C'est une mission dont le **contenu variable** est étroitement lié **aux éléments de connaissance de l'ouvrage à réhabiliter déjà en possession du maître d'ouvrage**. En effet cette mission ne dispense pas le maître d'ouvrage de mener, en amont de ces « études de diagnostic », des études préalables consistant en la connaissance de l'ouvrage à réhabiliter (levés de plans, expertises techniques...) et de définir un préprogramme.

S'agissant d'un élément de mission de maîtrise d'oeuvre de la loi MOP, il fera l'objet dès lors qu'il est confié à un prestataire extérieur, d'un marché public de maîtrise d'oeuvre

Le prestataire devra avoir des **compétences multiples (architecture, ingénierie, économie...)** et **adaptées à la nature de la réhabilitation à mener**. Mais il devra aussi faire preuve d'une capacité d'écoute, d'animation et d'observation et d'une grande indépendance d'esprit.

Légende des éléments de mission de maîtrise d'œuvre

-  Élément de la mission de base
-  Élément de la mission de base optionnel
-  Élément de mission complémentaire

Modalité de consultation pour le diagnostic et la suite de la mission de maîtrise d'œuvre :

Différentes stratégies possibles

