République algérienne démocratique et populaire
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche scientifique

Université Abderrahmane MIRA- Bejaia
Faculté de Technologie
Département d'Architecture
Filière : Architecture
Spécialité : Architecture

جامعة عبد الرحمان ميرة – بجاية
كلية التكنولوجيا
قسم الهندسة المعمارية
فرع الهندسة المعمارية
تخصص الهندسة المعمارية

Polycopié pédagogique du cours de la matière de l'unité d'enseignement transversale et de découverte (UET/D1) :

« MAITRISE D'ŒUVRE ET MAITRISE D'OUVRAGE »

Destiné pour

MASTER 1

Réalisé par

Dr. ALLOUACHE Samir

Année 2024-2025

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I : GENERALITES 10

Introduction 10

1.1 Pré-requis : 10

1.2 Objectif général de la matière d'enseignement : 11

1.3 Objectifs d'apprentissage : 11

1.4 Contenu de la matière d'enseignement : 11

CHAPITRE II : INITIATION A LA LEGISLATION ET A LA REGLEMENTATION DE LA DOCUMENTATION OFFICIELLE 14

Introduction 14

2.1 L'accessibilité numérique des textes juridiques algériens 14

2.2 La mise en application d'un texte juridique 14

2.3 La numérotation ou la nomination d'un texte juridique 14

2.4 L'opposabilité des lois et des devoir 15

2.5 La hiérarchie des textes juridiques 15

2.6 Qu'est ce qu'une loi ? 15

2.7 Les acteurs porteurs de projet de loi 15

2.8 La signature de la loi 16

2.9 Qu'est qu'un décret ? 16

2.10 Les acteurs porteurs de projet de décret 16

2.11 La signature du décret 16

2.12 Qu'est qu'un arrêté ? 16

2.13 Qu'est qu'une instruction ? 16

2.14 Qu'est qu'une circulaire ? 16

2.15 Les codes et l'architecte 17
2.16 Les lois, les décrets et l'architecte 17
2.17 Exemples sur le contenu de quelques textes juridiques 18
2.17.1 Le contenu de la loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme 18
2.17.2 Le décret exécutif 91-176 du 28 mai 1991 18
2.17.3 Le décret exécutif 91-175 du 28 mai 1991 Définissant les règles générales d'aménagement d'urbanisme et de construction 19
2.18 La loi 98-04 relative à la protection du patrimoine culturel 19
2.19 Conclusion 20
2.20 Bibliographie 21
CHAPITRE III : LES INTERVENANTS DANS L'ACTE DE BATIR 22
Introduction 22
3.1 Le processus de la production d'un ouvrage 22
3.1.1 La maitrise d'ouvrage 22
3.1.2 La maitrise d'œuvre 23
3.1.3 L'exécution 23
3.2 Définition de l'acte de bâtir 23
3.3 Les opérations dans l'acte de bâtir 23
3.4 Les principaux intervenants dans le marché public des travaux 24
3.4.1 Le maitre d'ouvre : 24
3.4.2 Le maitre d'ouvrage 25
3.4.3 Le maitre d'ouvrage délégué 25
3.4.4 Les entreprises de réalisation 25
3.4.5 Le contrôleur technique 26
3.4.6 L'assistant au maître de l'ouvrage ou au maître de l'ouvrage délégué 26
3.4.7 Le sous-traitant 27
3.5 Conclusion 27

3.6 Bibliographie 28
CHAPITRE IV : LES ETUDES PREALABLES 29
Introduction 29
4.1 Objectif des études préalables (études d'impact ou la notice d'impact) 29
4.2 La finalité des études préalables 29
4.3 Les études de l'autorisation d'un établissement classé 30
4.4 Le processus de l'approbation de l'autorisation 30
4.4.1 Dépôt de la demande 30
4.4.2 L'enquête publique et le mode d'information du public 31
4.4.3 Approbation de l'étude ou de la notice d'impact 31
4.5 Le contenu de l'étude ou de la notice d'impact sur l'environnement 31
4.6 Les acteurs d'approbation de l'étude ou de la notice d'impact 32
4.7 Etude de danger 32
4.7.1 Le contenu de l'étude de danger 32
4.8 Les bureaux d'études chargés de l'étude ou de la notice d'impact et de danger 32
4.8.1 La liste de quelques projets soumis à l'étude d'impact 33
4.8.2 La liste de quelques projets soumis à la notice d'impact 33
4.9 Conclusion 33
4.10 Bibliographie 34
CHAPITRE V : LES ETUDES ARCHITECTURALES ET DE DETAILS 36
Introduction 36
5.1 Les études architecturales de la maitrise d'œuvre 36
5.1.1 L'esquisse 36
5.1.2 L'avant-projet sommaire 37
5.1.3 L'avant-projet détaillé 37
5.2 Les études de détails 38
5.3 Conclusion 38

5.4 Bibliographie 39
CHAPITRE VI : LE CERTIFICAT D'URBANISME 40
Introduction 40
6.1 Le certificat d'urbanisme 40
6.2 La constitution d'un dossier de la demande du permis de construire 40
6.3 Les documents de la demande de certificat d'urbanisme 40
6.4 Le nombre d'exemplaire et le lieu de dépôt de la demande 41
6.5 Les acteurs de l'instruction de la demande 41
6.6 Qui délivre le certificat d'urbanisme ? 41
6.7 Les délais de notification du certificat d'urbanisme 41
6.8 Les recommandations d'un certificat d'urbanisme ? 41
6.9 La validité d'un certificat d'urbanisme 42
6.10 La condition de l'invariabilité des règles d'aménagement et d'urbanisme du certificat d'urbanisme 42
6.11 Le recours de la demande du certificat d'urbanisme 42
6.12 L'origine des règles d'aménagement et d'urbanisme d'un certificat d'urbanisme et du permis de construire 42
6.13 Conclusion 43
6.14 Bibliographie 43
CHAPITRE VII : LE PERMIS DE CONSTRUIRE 44
Introduction 44
7.1 Le permis de construire : 44
7.2 Le contenu du dossier du permis de construire 44
7.3 Le signataire de la demande du permis de construire 45
7.4 L'acte de la propriété et le permis de construire 46
7.5 Les signataires et les visas de la demande du permis de construire 46
7.6 L'étude du dossier architectural 46
7.7 Le nombre d'exemplaire à déposer 47

7.8 Les autorités compétentes de délivrance d'un permis de construire 47
7.9 Le guichet unique de la commune et l'instruction des actes d'urbanisme 47
7.10 La composante des différents services du guichet unique 48
7.11 La composante de l'équipe permanente du guichet unique de la commune 48
7.12 La composante de l'équipe invitée du guichet unique de la commune 49
7.13 Le processus de l'instruction des dossiers de permis de construire. 49
7.14 La demande du recours à une demande de permis de construire 50
7.15 La caducité du permis de construire et la reprise des travaux 50
7.16 Le guichet unique de la wilaya et l'instruction des actes d'urbanisme 51
7.17 La composante de l'équipe du guichet unique de la wilaya 51
7.18 L'origine des règles de l'instruction des actes d'urbanisme 52
7.19 Le sursis à statuer sur les dossiers de permis de construire 52
7.19.1 La prononciation du sursis à statuer 53
7.19.2 La durée du sursis à statuer 53
7.20 Les caractéristiques d'un panneau de chantier 53
7.21 Conclusion 53
7.22 Bibliographie 54
CHAPITRE VIII : LES MODALITES D'EXERCICE DE LA MAITRISE D'ŒUVRE EN BATIMENT 55
Introduction 55
8.1 Les missions de la maitrise d'œuvre 55
8.1.1 La mission esquisse 55
8.1.2 Le contenu de l'esquisse 55
8.1.3 Les indications que porte une esquisse 56
8.2 L'avant-projet 56
8.2.1 L'après avant-projet et le rôle du maitre d'œuvre 57
8.3 Le projet d'exécution 57

8.3.1 L'approbation du dossier d'exécution 57
8.3.2 Le contenu du dossier du projet d'exécution 57
8.4 La mission « Assistance dans le choix de l'entrepreneur » 59
8.4.1 La réception des offres 59
8.5 La mission « Suivi et contrôle de l'exécution des travaux » 59
8.6 La mission «Présentation des propositions de règlement» 60
8.7 Conclusion 61
8.8 Bibliographie 61
CHAPITRE IX : LA MAITRISE D'OUVRAGE ET LES MARCHES PUBLICS 62
Introduction 62
9.1 Qu'est-ce qu'un cahier des charges ? 62
9.2 Le contenu du cahier des charges d'un marché 62
9.3 Le contenu du cahier des charges d'un concours 62
9.4 Qu'est-ce qu'un allotissement ? 63
9.5 Les types de lots 63
9.6 L'attribution du lot 63
9.7 Exemple d'allotissement d'un marché public de travaux 63
9.8 Des modes de passation des marchés publics 64
9.9 Qu'est-ce qu'un appel d'offres 64
9.10 L'infructuosité de l'appel d'offres 64
9.11 L'échelle de l'appel d'offres 65
9.12 Les formes de l'appel d'offres 65
9.12.1 L'appel d'offres ouvert : 65
9.12.2 L'appel d'offres ouvert avec exigence de capacités minimales 65
9.12.3 L'appel d'offres restreint 65
9.12.4 Le concours 66
9.13 L'attribution du concours 66

9.14 Les conditions de participation au concours 66
9.15 L'évaluation du concours 66
9.16 Qu'est-ce qu'un gré à gré 66
9.17 Les formes du gré à gré 67
9.18 Les conditions du gré à gré simple 67
9.19 Qu'est-ce qu'un marché public 67
9.20 L'élaboration du marché public 67
9.21 L'approbation du marché public 68
9.22 Les documents du marché public des travaux 68
9.22.1 Les actes d'engagement 68
9.22.2 Le cahier des prescriptions spéciales 68
9.23 Les mentions obligatoires du marché public 69
9.24 Procédures adaptées de la prestation 70
9.25 Les prestations du marché public 70
9.25.1 Le marché public de travaux 70
9.25.2 Le marché public de fourniture 71
9.25.3 Le marché public d'étude 71
9.25.4 Le marché public de services 71
9.26 Les modalités de paiement du marché 71
9.26.1 Versement et types d'avances 72
9.26.2 Versement d'acomptes 72
9.26.3 Règlements pour solde 72
9.26.4 Le règlement pour solde provisoire 72
9.26.5 Le règlement pour solde définitif 73
9.27 La condition de versement d'avance 73
9.28 Les conditions de l'avance forfaitaire 73
9.29 Les conditions de l'avance sur les approvisionnements 73

9.30 Les conditions communes des avances 73
9.31 La condition du versement d'acomptes 74
9.32 Le mandatement des acomptes et du solde 74
9.33 Les intérêts moratoires 74
9.34 La garantie financière 74
9.34.1 La caution de soumission 74
9.34.2 La caution de restitution d'avances et la caution de bonne exécution 75
9.34.3 La caution de garantie et le délai de garantie 75
9.35 Les conditions de la caution de bonne exécution 75
9.36 Conclusion 76
9.37 Bibliographie 77
CHAPITRE X : L'ECONOMIE DU BATIMENT 78
Introduction 78
10.1 Qu'est-ce qu'un avenant ? 78
10.2 L'objet de l'avenant 78
10.3 La condition de l'avenant 78
10.4 Le contrôle interne de l'avenant 79
10.5 Les pénalités financières 79
10.6 Le paiement des pénalités de retard 79
10.7 Les modalités de rémunération 79
10.8 Les formes du prix 80
10.9 L'actualisation des prix 80
10.10 La mise en œuvre de la clause de revision des prix 80
10.11 L'Offre financière 80
10.12 La forme du marché public 81
10.13 Le référentiel des prix 81

10.14 La commission d'évaluation des offres et le choix de l'offre économiquement la plus avantageuse 81
10.15 Les critères du choix du partenaire cocontractant 82
10.16 La mise en demeure et la résiliation 83
10.17 Conclusion 83
10.18 Bibliographie 84

CHAPITRE I : GENERALITES

Introduction

Les travaux du bâtiment font appel à l'architecte, au client ou au propriétaire du bâtiment et du terrain et à l'entreprise de réalisation. L'architecte est le maitre de l'œuvre du bâtiment, le client est le maitre d'ouvrage, quant à l'entreprise, celle-ci s'occupe de la réalisation du projet. Si nous parlons de la finalité de la conception d'un projet par un architecte. Celle-ci est le produit de l'accomplissement de plusieurs taches à effectuer à l'intérieur et à l'extérieur de l'espace de conception. L'ensemble de ces tâches et du processus établi pour la conception de ce projet se résume à ce que l'on appelle « la maitrise d'œuvre ». Mais on ne peut pas parler d'une conception d'un projet ou de sa réalisation sans la définition d'une commande par une personne morale ou physique et la présentation de son assistance depuis le début de la conception du projet jusqu'à la finalisation des travaux de sa réalisation aux différents acteurs de la ville. Tout cela ce réduit à ce que l'on appelle la « maitrise d'ouvrage » Pour finir, nous pouvons dire que l'entreprise est présente pour exécuter ce qu'est déjà tracé par le maitre d'œuvre et le maitre d'ouvrage. Mais nous pouvons attirer l'attention des étudiants qu'on Europe et dans plusieurs villes du monde nous assistons à la participation des entreprises aussi dans la phase de la conception et du montage du projet.

1.1 Pré-requis :

L'apprenant doit avoir les connaissances acquises durant la formation de Licence en Architecture, notamment :

- Les compétences scientifiques : connaissances mathématiques de base des calculs des quantités (surfaces et volumes).
- Les compétences techniques : connaissances des matériaux et du matériel ainsi que leurs conditions d'emploi et de mise en œuvre.
- Les compétences pratiques : qualités d'observation et de déduction.

1.2 Objectif général de la matière d'enseignement :

A l'issue de ce cours l'apprenant doit connaitre les différents intervenants dans l'acte de construire ainsi que le rôle, les responsabilités de chaque acteur et les interactions entre eux. Il doit, en outre, savoir établir les devis quantitatif-estimatifs d'un projet de bâtiment,

1.3 Objectifs d'apprentissage :

A l'issue de ce cours l'apprenant doit être capable de :

- Identifier les différents intervenants dans l'acte de bâtir ;
- Reconnaitre les missions du maitre de l'œuvre et du maitre de l'ouvrage ;
- Reconnaitre le cadre règlementaire Algérien relatif à l'exercice de la maitrise d'œuvre et de la maitrise d'ouvrage ;
- Etablir un devis quantitatif -estimatif

1.4 Contenu de la matière d'enseignement :

Cette unité d'enseignement dispensée au cours du premier semestre comporte dix (10) chapitres :

CHAPITRE I : GENERALITES

CHAPITRE II : INITIATION A LA LEGISLATION ET A LA REGLEMENTATION DE LA DOCUMENTATION OFFICIELLE

Cours 1 : L'accès numérique aux textes juridiques (lois, décrets, arrêtés), La définition de la loi, du décret, de l'arrêté, de l'instruction et de la circulaire, l'identification du contenu de quelques règles ou dispositions.

CHAPITRE III : LES INTERVENANTS DANS L'ACTE DE BATIR.

Cours 2 : les intervenants dans l'acte de bâtir **:** La définition de l'acte de bâtir, du maitre de l'ouvrage, du maitre d'œuvre, de(s) entreprise(s) de réalisations, et du contrôleur technique de la construction (CTC), de l'assistant au maître de l'ouvrage ou du maître de l'ouvrage délégué et de sous-traitants.

CHAPITRE IV : LES ETUDES PREALABLES

Cours 3 : Les études préalables : L'étude d'impact et la notice d'impact sur l'environnement, l'étude de danger et l'enquête publique

CHAPITRE V : LES ETUDES ARCHITECTURALES ET DE DETAILS

Cours 4 : Les études architecturales : L'esquisse, l'avant-projet Sommaire (APS), l'avant-projet Définitif (ou Détaillé) (APD) et les études de détails (ou d'exécution)

CHAPITRE VI : LE CERTIFICAT D'URBANISME

Cours 5 : Le certificat d'urbanisme : les indications du certificat d'urbanisme, la demande du certificat d'urbanisme, l'instruction du certificat d'urbanisme, l'autorité habilité pour la délivrance du certificat d'urbanisme, la notification du certificat d'urbanisme, la validité du certificat d'urbanisme, les règles d'aménagement appliquées au certificat d'urbanisme.

CHAPITRE VII : LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Cours 6 : Le permis de construire : Le dossier du permis de construire, la demande du permis de construire, la préparation et le dépôt du dossier du permis de construire, le visa des dossiers du permis de construire, les acteurs de délivrance du permis de construire, le guichet unique de la commune, l'instruction du dossier, le guichet unique de la wilaya, le panneau de chantier.

CHAPITRE VIII : LES MISSIONS DE LA MAITRISE D'ŒUVRE

Cours 7 : Les missions de la maitrise d'œuvre : La mission esquisse, avant projet et projet d'exécution, la mission assistance dans le choix de l'entrepreneur, la mission suivi et contrôle de l'exécution des travaux, la mission présentation des propositions de règlement.

CHAPITRE IX : LA MAITRISE D'OUVRAGE ET LES MARCHES PUBLICS

Cours 8 : La maitrise d'ouvrage et les marchés publics : Le cahier des charges, le contrat, le marché public, la forme et l'objet du marché public, le mode de passation du marché public, les modalités de paiement, la gestion financière : les garanties.

CHAPITRE X: L'ECONOMIE DU BATIMENT

Cours 9: Economie du bâtiment : L'avenant, les pénalités financière, le prix et le référentiel des prix, l'offre financière, la forme du marché public, la commission d'évaluation des offres et le choix de l'offre économiquement la plus avantageuse, les critères du choix du partenaire cocontractant, la mise en demeure et la résiliation

CHAPITRE II : INITIATION A LA LEGISLATION ET A LA REGLEMENTATION DE LA DOCUMENTATION OFFICIELLE

Introduction

Le rôle de l'architecte se résume à l'exercice des missions de la maitrise d'œuvre. Pour accomplir ces missions l'appel aux textes juridiques qui ont un lien direct avec l'architecture et l'urbanisme, à savoir, les ordonnances, les lois, le décret présidentiel et exécutif et les arrêtés s'avèrent indispensable. Mais la question qui se pose comment peut-on accéder aux textes juridiques algériens sur le numérique ?

2.1 L'accessibilité numérique des textes juridiques algériens

L'ensemble des textes juridiques sont publiés dans le Journal Officiel: Le journal officiel de la république algérienne démocratique et populaire (J.O.R.A.D.P). Une question qui se pose, comment peut-on accéder au Journal officiel numérique ?

Nous pouvons accéder au journal officiel numérique en tapant le lien : **https://www.joradp.dz**. Par la suite **en clique sur SGG Algérie (Secrétariat Général du Gouvernement),** Il s'agit là du site officiel du secrétariat général du gouvernement.[1]

2.2 La mise en application d'un texte juridique

Pour qu'un texte juridique soit mis en application, cela nécessite la publication du texte dans le journal officiel. C'est en ce moment-là que les textes sont portés à la connaissance du public et sont devenus obligatoires.

2.3 La numérotation ou la nomination d'un texte juridique

Pour publier un texte juridique, le SGG affecte à chaque texte destiné à une publication :

- un numéro d'ordre
- une indication du millésime abrégé de l'année en cours (63 pour 1963)

[1] https://www.joradp.dz/HFR/Index.htm

2.4 L’opposabilité des lois et des devoir

Nul n'est censé ignorer la loi. Les lois et les règlements ne sont opposables qu’après leur publication par les voies officielles. Toute personne est tenue de respecter la Constitution et de se conformer aux lois de la République.[2]

2.5 La hiérarchie des textes juridiques

Les textes juridiques suivent toute une hiérarchie passant de la plus grande échelle à la plus petite échelle, cette hiérarchie est définie comme suit : [3]

- la loi
- le décret
- l’arrêté
- l’instruction et la circulaire

2.6 Qu’est ce qu’une loi ?

La loi est une disposition normative et abstraite posant une règle juridique dont l’application est obligatoire.[4]

2.7 Les acteurs porteurs de projet de loi

L'initiative de la proposition des textes appartient aux acteurs suivants :

- aux membres du Gouvernement (les différents ministres de la République Algérienne Démocratique et Populaire)
- le président de la République et le Premier ministre
- l'Assemblée Populaire Nationale ou du Conseil de la Nation (parlement)

[2] Constitution du 30 décembre 2020, J.O.R.A.D.P n ° 82, p.16
[3] Présidence du conseil, circulaire du 27 décembre 1962, p.3
[4] https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/loi.php

2.8 La signature de la loi

La loi est signée par le président de la République (le président du Conseil des ministres)

2.9 Qu'est qu'un décret ?

Le décret pose des principes généraux et renvoie à des arrêtés pour fixer les modalités de son application.

2.10 Les acteurs porteurs de projet de décret

Les projets de décrets sont préparés par les membres du gouvernement.

2.11 La signature du décret

Le décret est signé par le Premier ministre ou le Chef du Gouvernement.

2.12 Qu'est qu'un arrêté ?

L'arrêté trouve sa base juridique dans un décret et fixe les modalités d'application de celui-ci.

2.13 Qu'est qu'une instruction ?

L'instruction comme la circulaire, elles vont davantage encore dans les détails de l'application d'un arrête, voire d'un décret.

L'instruction est un document de base important et développé, outil de travail fondamental du fonctionnaire d'exécution. [5]

2.14 Qu'est qu'une circulaire ?

Plus courte, traite des points particuliers, apporte des précisions à l'occasion d'une difficulté d'interprétation, rappelle une disposition perdue de vue aux administrés et surtout aux fonctionnaires et insiste sur l'opportunité de l'application plus stricte d'un règlement.

[5] Présidence du conseil, circulaire du 27 décembre 1962, p..4

2.15 Les codes et l'architecte

Pour qu'un architecte puisse pratiquer ces missions dans les bonnes conditions et connaître ses devoirs et ses droits, cet architecte doit avoir des connaissances sur le contenu des différents codes suivants :

- Le code de l'urbanisme
- Le code des marchés publics
- Le code de la commune
- Le code de la wilaya
- Le code civil

2.16 Les lois, les décrets et l'architecte

L'architecte en Algérie est censé de connaître le contenu des lois et des décrets suivant :

- Loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme
- Loi 04-05 du 14 août 2004 modifiant et complétant la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme
- Loi 98-04 du 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel
- Loi 11-10 du 22 juin 2011 relative à la commune
- Loi 23-12 du 5 août 2023 fixant les règles générales relatives aux marchés publics
- Décret présidentiel 15-247 du 16 septembre 2015 portant réglementation des marchés publics et des délégations de service public
- Décret exécutif 91-175 du 28 mai 1991 définissant les règles générales d'aménagement d'urbanisme et de construction
- Décret exécutif 91-176 du 28 mai 1991 fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, de permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir.

- Décret exécutif 91-177 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents.
- Décret exécutif 91-178 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que contenu des documents y afférents.

2.17 Exemples sur le contenu de quelques textes juridiques

Pour plus de détail sur quelques règles juridiques, nous essayons ci-dessous de présenter leur contenu :

2.17.1 Le contenu de la loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme

La loi 90-29 aborde plusieurs chapitres, il s'agit de :

- Principes généraux : objet de la loi
- Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme
- Les instruments d'aménagement et d'urbanisme : le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, le plan d'occupation des sols (PDAU, POS)
- Dispositions particulières de certaines parties du territoire : le littoral, les terres agricoles, etc.
- Permis de lotir, permis de construire et permis de démolir
- Clôture
- Sanctions

2.17.2 Le décret exécutif 91-176 du 28 mai 1991

Le décret exécutif 91-176 fixe les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme suivants

- Le certificat d'urbanisme

- Le permis de lotir
- Le certificat de morcellement
- Le permis de construire
- Le certificat de conformité
- Le permis de démolir.

2.17.3 Le décret exécutif 91-175 du 28 mai 1991 Définissant les règles générales d'aménagement d'urbanisme et de construction

Le décret exécutif 91-175 approche plusieurs chapitres comme :

- Localisation et desserte des constructions
- Implantation et volume des constructions
- Densité des constructions au sol ; COS
- Aspect des constructions ; façade, clôture
- Mesures générales de construction applicables aux bâtiments à usage d'habitation

2.18 La loi 98-04 relative à la protection du patrimoine culturel

La loi 98-04 vient pour protéger le patrimoine immobilier, mobilier et immatériel. Elle aborde en détail les chapitres suivants :

- De la protection des biens culturels immobiliers **:** la protection se résume au développement des points ci-dessous :

- L'inscription sur l'inventaire supplémentaire des biens culturels immobiliers
- Le classement des biens culturels immobiliers
- Les secteurs sauvegardés
- L'expropriation pour cause d'utilité publique
- Le droit de préemption

- De la protection des biens culturels mobiliers
- Des biens culturels immatériels
- Des recherches archéologiques
- Des organes : commission nationale des biens culturels, commission des biens culturels de la wilaya

2.19 Conclusion

Accomplir les missions de l'architecte à l'intérieur ou à l'extérieur de son établissement privé ou public nécessite de faire appel aux textes juridiques algériens. Pour faciliter l'accès à ces derniers et gagner du temps, le numérique vient pour offrir cette opportunité.

Le secrétariat général du gouvernement dispose d'une base de données numérique de l'ensemble des textes juridiques, à savoir, les ordonnances, les lois, les décrets présidentiels et exécutifs et les arrêtés, il suffit juste de cliquer sur le lien **https://www.joradp.dz** et par la suite **sur SGG Algérie**. Le lien nous permettra d'accéder directement au journal officiel de la république algérienne démocratique et populaire et de faire une recherche sur un texte juridique donné. L'accès à un texte juridique nécessite juste de taper sur la rubrique recherche, de remplir les cases demandées et de lancer la recherche.

Lorsque nous parlons du travail de l'architecte ou d'un urbaniste, cela ne veut pas dire que leurs travaux se limitent uniquement à la lecture et la compréhension du code de l'urbanisme. Ces acteurs doivent s'étaler sur d'autres codes qui ont un lien direct avec l'architecture et l'urbanisme, il s'agit du code de la commune, de la wilaya, des marchés publics et du code civil.

La protection et le développement durable de nos espaces urbains et ruraux nécessitent de mettre en avant l'ensemble des textes juridiques relatifs à la protection et au développement de la société de l'économie et de l'environnement.

2.20 Bibliographie

Lois

- loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme
- loi 98-04 relative à la protection du patrimoine culturel

Décrets

- décret exécutif 91-175 du 28 mai 1991 définissant les règles générales d'aménagement d'urbanisme et de construction
- décret exécutif 91-176 du 28 mai 1991 fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, de permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir.

Liens

- **https://www.joradp.dz**
- **https://www.joradp.dz/HFR/Index.htm**
- **https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/loi.php**
- **https://www.joradp.dz/TRV/FConsti.pdf**
- **https://www.joradp.dz/HFR/Index.htm**

CHAPITRE III : LES INTERVENANTS DANS L'ACTE DE BATIR

Introduction

La naissance d'un édifice nécessite la présence des moyens financiers, d'une gestion du projet, d'une expression du besoin ou de la commande, des études, mais aussi d'une technicité et d'une main d'œuvre qualifiée. Pour satisfaire l'ensemble de ces conditions, l'appel aux plusieurs acteurs de la ville s'avère indispensable, c'est que l'on appelle les intervenants dans l'acte de bâtir.

Le cours que nous allons présenter vise à :

- Eclaircir les concepts de maîtrise d'œuvre et de maîtrise d'ouvrage
- Définir l'acte de bâtir
- Identifier et définir les différents intervenants dans l'acte de bâtir
- Faire la distinction entre le maître d'œuvre, le maître d'ouvrage et l'entreprise

3.1 Le processus de la production d'un ouvrage

La production d'un ouvrage fait appel à trois phases, il s'agit de :[6]

- La maîtrise d'ouvrage ou la commande
- La maîtrise d'œuvre
- L'exécution

3.1.1 La maitrise d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est l'ensemble des professions qui prennent en charge les missions suivantes :[7]

- La programmation et le montage technico-financier du projet
- La gestion et l'entretien des projets réalisés

[6] Olivier Chadoin, « Etre architecte : Les Vertus de l'Indétermination», Presses Universitaires de Limoges
[7] Ibid, p.213.

- Les études préalables et les diagnostics

L'ensemble des missions citées ci-dessous ont pour but :[8]

- la maîtrise des coûts
- la maîtrise des délais
- la maîtrise de la qualité

3.1.2 La maitrise d'œuvre

La maîtrise d'œuvre est l'ensemble des professions qui prennent en charge des missions intellectuelles ou de services. Il s'agit plus précisément de l'ensemble des activités destinées à **étudier, concevoir, faire réaliser** un ouvrage ou un système d'ouvrages et **assister** l'exploitant ou le maître d'ouvrage pour sa mise en service.[9]

3.1.3 L'exécution

L'exécution est la mise en œuvre du projet de l'architecte sur le terrain.[10]

3.2 Définition de l'acte de bâtir

L'acte est dans ce qui est produit. L'acte de bâtir est dans ce qui est bâti.[11] C'est la production de quelque chose. Il s'agit d'une action.[12]

3.3 Les opérations dans l'acte de bâtir

L'acte de bâtir renferme plusieurs opérations, nous citons à titre d'exemple la rénovation, la réhabilitation, la restauration, etc. [13]

[8] Olivier Chadoin, « Etre architecte : Les Vertus de l'Indétermination», Presses Universitaires de Limoges, p.214.
[9] Ibid.
[10] Ibid., p.213.
[11] Pierre-Marie Morel, « de la matière à l'action », p.156
[12] Aristote, « métaphysique : livres H-N volume 2 », p.62.
[13] La maison des métallos, p.161

3.4 Les principaux intervenants dans le marché public des travaux

Le marché public algérien désigne plusieurs intervenants dans l'acte de bâtir, ils se résument dans les acteurs suivants :[14]

- Le maître d'œuvre
- Le service contractant qui s'engage par contrat, à savoir, le maître d'ouvrage, le maître d'ouvrage délégué
- Le partenaire cocontractant, c'est la partie avec laquelle on contracte, à savoir le(s) entreprise(s) de réalisation
- Le contrôleur technique de la construction

D'autres intervenants viennent en second position pour compléter la liste ci-dessous, il s'agit de :[15]

- L'assistant au maître de l'ouvrage ou au maître de l'ouvrage délégué
- Le sous-traitant

Nous essayons ci-dessous de définir les différents acteurs dans l'acte de bâtir :

3.4.1 Le maitre d'ouvre :[16]

Le Maître d'œuvre peut être une personne physique ou morale doté de qualifications professionnelles de compétences techniques et des moyens nécessaires qui lui permettre d'exécuter les missions de la maîtrise d'œuvre du bâtiment, pour le compte du Maître de l'Ouvrage.

Le maître d'œuvre se manifeste sur le terrain sous la casquette d'un architecte ou d'un bureau d'étude agrée conformément à la législation en vigueur.[17]

Le maître d'œuvre s'engage individuellement ou solidairement en déterminant le coût d'objectif, en définissant les délais des études et du suivi et en respectant les normes de la qualité de production.

[14] Décret exécutif 21-219 du 20mai 2021 portant approbation du cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de travaux, JORADP n° 50, p.7.
[15] Ibid, p.8.
[16] Ibid, p.8.
[17] Arrêté interministériel du 15 mai 1988 portant modalités d'exercice et de rémunération de la maitrise d'œuvre en bâtiment

3.4.2 Le maitre d'ouvrage

Nous appelons maître d'ouvrage tout acteur en qualité de personne morale de droit public tel que l'état, les collectivités territoriales, les établissements publics. C'est l'initiateur d'une étude ou d'une réalisation d'un projet ou d'un programme. Ce dernier est inscrit dans un programme sectoriel centralisé ou déconcentré. [18]

3.4.3 Le maitre d'ouvrage délégué

Le maître d'ouvrage délégué est tout établissement ou organisme public délégué par le maître d'ouvrage par la voie d'une convention pour la gestion de tout ou une partie de projet ou l'exécution du programme du maître d'ouvrage. [19]

Les établissements ci-dessous peuvent être considérés comme maîtres d'ouvrages délégués :

- l'établissement public à caractère industriel et commercial ;
- l'établissement public à caractère scientifique et technologique ;
- le centre de recherche et de développement ;
- l'entreprise publique économique.

3.4.4 Les entreprises de réalisation

Nous distinguons dans le secteur du bâtiment deux types d'entreprise :

- **Entrepreneur**

L'entrepreneur peut être une personne physique ou morale, inscrite au registre de commerce pour les travaux de bâtiment sous forme d'artisan ou dune entreprise.[20]

- **Promoteur immobilier**

Le promoteur immobilier peut être une personne physique ou morale. C'est l'initiateur de la réalisation de nouveaux projets ou de l'intervention sur des projets existants (rénovation,

[18] Décret exécutif n° 14-320 du 20 novembre 2014 relatif à la maîtrise d'ouvrage et à la maîtrise d'ouvrage déléguée.
[19] Ibid.
[20] Loi 11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière.

réhabilitation, restauration) dont le but est la vente ou la location de tout ce qui est produit.[21]

- **Classification des entreprises**

Les entreprises de bâtiment et de travaux publics sont classées, suivant leur importance, en IX catégories.

La classification d'une entreprise est en fonction de plusieurs critères, à savoir, l'effectif, le nombre de recrutement d'apprentis, les plans réalisés de formation, de perfectionnement et de recyclage, la valeur des moyens matériels, le capital social, le chiffre d'affaires, les documents administratifs, les certifications et mises à niveau, etc.[22]

3.4.5 Le contrôleur technique

Le contrôleur technique est un organisme disposant de qualifications professionnelles qui lui permettent le contrôle technique de la construction.[23]

Il est chargé principalement de :

- Contrôler la conception et la conformité de construction des ouvrages et parties d'ouvrages au regard des règles et normes applicables
- respecter les plans, modifiés ou complétés, visés par ses soins.

Le contrôle technique a pour mission d'assurer la stabilité et la durabilité des ouvrages afin de réduire les risques de désordres.

3.4.6 L'assistant au maître de l'ouvrage ou au maître de l'ouvrage délégué

L'assistant au maître de l'ouvrage ou au maître de l'ouvrage délégué peut être une personne physique ou morale, publique ou privée et de droit algérien ou étranger. Il dispose d'un savoir-faire ou d'une technicité pointue et des compétences non-disponibles en interne dans le domaine administratif, technique et financier (les métiers, les techniques

[21] Loi 11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière.
[22] Arrêté interministériel du 17 avril 2016 fixant les modalités de classification des entreprises, groupes d'entreprises et groupements d'entreprises intervenant dans le cadre de la réalisation des marchés publics du bâtiment, des travaux publics, des ressources en eau, des travaux forestiers et des travaux des infrastructures passives des télécommunications.
[23] Décret exécutif n° 21-219 du 20 mai 2021 portant approbation du cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de travaux.

et la maîtrise de l'organisation, de l'ordonnancement, de la coordination et du pilotage des projets).

L'assistance de la maîtrise d'ouvrage ou de la maîtrise d'ouvrage déléguée est distincte de la maîtrise d'ouvrage déléguée et de la mission de la maîtrise d'œuvre, de la réalisation de travaux ou du contrôle technique d'un projet ou programme. Elle intervient dans des projets complexes.[24]

3.4.7 Le sous-traitant

Le sous-traitant doté d'une technicité est appelé opérateur économique. Il peut être un sous-traitant étranger, public ou privé.

Le sous-traitant est engagé de manière indirecte avec le titulaire du marché public de travaux, à savoir, l'entrepreneur pour l'exécution d'une partie du marché public de travaux sous un contrat de sous-traitance.

L'engagement de l'entrepreneur dans une relation juridique de sous-traitance reste le seul responsable vis-à-vis des travaux exécutés par son sous-traitant.[25]

3.5 Conclusion

Plusieurs acteurs interviennent dans l'opération de l'acte de bâtir, l'architecte s'occupe des études intellectuelles ou de la conception du projet, le maître d'ouvrage définit le programme ou la commande, offre des moyens financiers et gère le projet, l'entreprise réalise le projet sur le terrain et enfin le contrôleur technique de la construction valide l'étude de l'architecte et contrôle la conformité des travaux réalisés sur le chantier.

D'autres acteurs aussi interviennent pour donner de l'aide au maître d'ouvrage et à l'entreprise de réalisation. Nous avons l'assistant au maiitre d'ouvrage qui dispose d'un savoir-faire exceptionnel dans les différents domaines de la maîtrise d'ouvrage et le maître d'ouvrage délégués où la gestion du projet du maître d'ouvrage lui a été déléguée. Du côté

[24] Décret exécutif 21-219 du 20mai 2021 portant approbation du cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de travaux, JORADP n° 50, p.8.
[25] Ibid, p.8.

de l'entreprise de réalisation, nous avons le sous-traitant, celui-ci, vient pour accomplir une ou plusieurs taches de l'entreprise qui détient le marché public.

3.6 Bibliographie

Ouvrage

- Aristote, « Métaphysique : livres H-N volume 2 », p.62.
- Marie-France Ango-Obiang , « Le travail collaboratif dans le cadre d'un projet architectural », p.3.
- Pierre-Marie Morel, « De la matière à l'action », p.156
- Olivier Chadoin, « Etre architecte : Les Vertus de l'Indétermination», Presses Universitaires de Limoges, p.213, 214

Lois

- Loi 11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière.

Décrets

- Décret exécutif n° 14-320 du 20 novembre 2014 relatif à la maîtrise d'ouvrage et à la maîtrise d'ouvrage déléguée
- Décret exécutif 21-219 du 20mai 2021 portant approbation du cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de travaux, J.O.R.A.D.P n° 50, p.7,8.

Arrêtés

- Arrêté interministériel du 17 avril 2016 fixant les modalités de classification des entreprises, groupes d'entreprises et groupements d'entreprises intervenant dans le cadre de la réalisation des marchés publics du bâtiment, des travaux publics, des ressources en eau, des travaux forestiers et des travaux des infrastructures passives des télécommunications.
- Arrêté interministériel du 15 mai 1988 portant modalités d'exercice et de rémunération de la maitrise d'œuvre en bâtiment.

CHAPITRE IV : LES ETUDES PREALABLES

Introduction

L'architecte conçoit des petits projets, mais aussi des grands projets. Ces derniers, on les appelle grands projets par la grandeur de leurs programmes ou de leurs échelles, ce sont des projets qui peuvent avoir des impacts négatifs sur l'être humain et sur l'environnement. Pour protéger l'être humain et l'environnement de toute forme de nuisances des projets en question, la réglementation algérienne a prévu le lancement des études préalables du projet avant toute conception architecturale.

Les études préalables se résument aux études ou aux notices d'impact sur l'environnement, mais aussi aux études de danger.[26]

4.1 Objectif des études préalables (études d'impact ou la notice d'impact)

L'objectif des études préalables est de vérifier la viabilité technique (faisabilité technique, évaluer les obstacles techniques), économique, sociale et environnementale du projet.[27]

L'objectif de l'étude d'impact ou de la notice d'impact sur l'environnement d'un projet est d'assurer l'insertion de ce projet sans aucune atteinte à l'environnement ni à la santé de l'être humain.

4.2 La finalité des études préalables

La vérification de la faisabilité technique d'un projet va permettre de prendre la décision de programmer ou réaliser le projet en question (achat du terrain, la réalisation des plans et des devis).

[26] Décret exécutif n° 06-198 du 31 mai 2006 définissant la réglementation applicable aux établissements classés pour la protection de l'environnement.

[27] Annik Ollitault-Bernard, Sylvie Robert et Pierre de Zutter, « Analyser et valoriser un capital d'expérience », n°125, 2001

4.3 Les études de l'autorisation d'un établissement classé

La demande d'autorisation d'exploitation d'un établissement classé nécessite d'établir les études suivantes :[28]

- étude ou notice d'impact sur l'environnement
- étude de danger
- enquête publique

4.4 Le processus de l'approbation de l'autorisation

L'approbation d'une autorisation suit tout un processus, il s'agit en premier lieu du dépôt de la demande, puis du lancement de l'enquête publique et enfin de l'approbation de l'étude ou de la notice d'impact :

4.4.1 Dépôt de la demande

La demande de l'autorisation d'exploitation d'un établissement classé s'effectue suivant deux phases, la phase initiale de dépôt de la demande et la phase finale de délivrance de l'autorisation.

La première phase consiste au dépôt de la demande accompagnée des documents nécessaires, à l'examen préliminaire du dossier par la commission et enfin à l'octroi d'une décision d'accord préalable de création d'un établissement classé.

La deuxième phase est appelée phase finale de délivrance de l'autorisation. Durant cette phase, la commission fera une visite sur site dont le but est de verifier la conformité des documents du dossier par rapport à la réalité du terrain.[29]

[28] Décret exécutif n° 06-198 du 31 mai 2006 définissant la réglementation applicable aux établissements classés pour la protection de l'environnement., JRADP n° 37.
[29] Ibid, p.9.

4.4.2 L'enquête publique et le mode d'information du public

Une fois que l'étude d'impact ou la notice d'impact est acceptée par les services de l'environnement, on passera directement par l'arrêté du Wali à l'ouverture d'une enquête publique afin de permettre au public d'émettre des avis et observations.

L'information du public sur l'ouverture d'une enquête publique de fait par voie d'affichage. Ce dernier s'effectue au siège de la wilaya et des communes concernées et dans deux quotidiens nationaux.[30]

4.4.3 Approbation de l'étude ou de la notice d'impact

Dans le cas d'inexistence de réserves, d'avis ou observations, on passera directement à l'approbation de l'étude ou de la notice d'impact et la délivrance de l'autorisation d'exploitation d'un établissement classé.[31]

4.5 Le contenu de l'étude ou de la notice d'impact sur l'environnement

Le contenu de l'étude ou de la notice d'impact sur l'environnement se résume aux documents suivants :[32]

- La présentation du promoteur et du bureau d'études
- La délimitation de la zone d'étude
- La description de l'activité envisagée
- La description de l'état initial du site et de son environnement
- La description de l'impact de l'activité sur l'environnement, la santé humaine, le patrimoine culturel et les conditions socio-économiques (air, sol, eau, santé, etc.)
- La présentation des mesures d'atténuation des effets nocifs sur l'environnement et la santé
- La présentation d'un plan de gestion de l'environnement, à savoir, le programme de suivi des mesures d'atténuation
- La présentation des incidences financières des mesures préconisées.

[30] Décret exécutif 07-145 du 19 mai 2007 déterminant le champ d'application, le contenu et les modalités d'approbation des études et des notices d'impact sur l'environnement, JORADP n° 34, p.106
[31] Ibid, p.107
[32] Ibid, 106.

4.6 Les acteurs d'approbation de l'étude ou de la notice d'impact

L'étude d'impact est approuvée par le ministre chargé de l'environnement quant à la notice d'impact est approuvée par le Wali.

4.7 Etude de danger

L'étude de danger a pour but de préciser les risques de l'activité sur :[33]

- Les personnes
- Les biens
- L'environnement

4.7.1 Le contenu de l'étude de danger

Le contenu de l'étude de danger renferme les documents suivants :

- La description générale du projet
- La description des données physiques de l'environnement, socio-économiques et culturelles
- La description du projet avec ses différentes installations
- L'Identification des facteurs de risques
- L'analyse des risques, des conséquences et des impacts en cas d'accident
- La présentation des modalités d'organisation de la sécurité du site

4.8 Les bureaux d'études chargés de l'étude ou de la notice d'impact et de danger

Il existe des bureaux d'études chargés des études d'impact ou de la notice d'impact sur l'environnement et des études de danger. Ces bureaux d'études sont agréés par le ministre de l'environnement.[34]

[33]Décret exécutif n° 06-198 du 31 mai 2006 définissant la réglementation applicable aux établissements classés pour la protection de l'environnement, p.10

[34] Décret exécutif n° 06-198 du 31 mai 2006 définissant la réglementation applicable aux établissements classés pour la protection de l'environnement.

4.8.1 La liste de quelques projets soumis à l'étude d'impact[35]

La liste de quelques projets soumis à l'étude d'impact se résume aux projets suivants :

- Projets d'aménagement et de réalisation de nouvelles zones d'activités industrielles
- Projets d'aménagement et de réalisation de nouvelles zones inactivités commerciales.
- Projets de réalisation de villes nouvelles de plus de cent mille (100.000) habitants
- Projets déménagement et de construction dans les zones d'expansion touristique pour une superficie de plus de dix (10) hectares
- Projets d'aménagement et de construction d'autoroutes
- Projets de réalisation et d'aménagement de ports industriels, de pêche et de plaisance.

4.8.2 La liste de quelques projets soumis à la notice d'impact[36]

La liste de quelques projets soumis à la notice d'impact se résume aux projets suivants :

- Projets d'exploration de gisements de pétrole et de gaz pour une durée de moins de deux (2) ans ;
- Projets d'aménagement de parcs de stationnement pour cent (100) à trois cents (300) voitures
- Projets de construction et d'aménagement de stades comprenant des tribunes fixes pour cinq mille (5 000) à vingt mille (20. 000) spectateurs ;
- Projets de construction de lignes électriques d'une capacité comprise entre vingt (20) et soixante-neuf (69) KV ;
- Projets d'adduction d'eau pour cinq cents (500) à dix mille (10.000) habitants ;

4.9 Conclusion

Le développement de ce présent chapitre nous a permis de déduire qu'il existe des projets qui nuisent à l'environnement et à la santé de l'être humain, la nécessité de la protection contre les nuisances de ces projets s'avère donc indispensable, pour ce faire, des études

[35] Décret exécutif 07-145 du 19 mai 2007 déterminant le champ d'application, le contenu et les modalités d'approbation des études et des notices d'impact sur l'environnement, JORADP n° 34, p.107
[36] Ibid, p.108.

appelées études préalables doivent être lancées en premier lieu avant toute conception architecturale et urbaine.

Les études préalables, nous permettrons de prendre la décision de s'engager ou non dans le lancement du projet en question. Lorsque nous parlons d'engagement, cela veut dire, s'engager dans l'achat par exemple du terrain ou la mise en place des moyens humains, matériels et financiers.

L'octroi d'une autorisation aux établissements dits classés passe par deux phases, la première phase est la phase de la préparation et de l'étude du dossier du client, quant à la deuxième phase, celle-ci est la phase de l'octroi de l'autorisation après toute vérification de la conformité du dossier sur le terrain et enquête publique.

Une autre étude appelée étude de danger rentre aussi dans le cadre de l'étude préalable. Elle vient pour assurer la sécurité de l'être humain et des installations économiques. Cette étude met à la fin, toutes les conditions ou les moyens nécessaires pour assurer la sécurité recherchée.

En conclusion, l'architecte est censé donc d'identifier en premier lieu la nature et l'importance du projet avant de se lancer dans les études architecturales et urbaines. Cela, lui permettra de gagner du temps, de préparer le dossier de l'étude préalable conçu par les bureaux d'études spécialisées et de mettre en avant toutes conclusions de cette dernière étude lors de la conception du projet.

4.10 Bibliographie

Ouvrages

- Annik Ollitault-Bernard, Sylvie Robert et Pierre de Zutter, « Analyser et valoriser un capital d'expérience », n°125, 2001, p.39.

Lois

- Loi 0-10 du 19 juillet 2003 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable

Décrets

- Décrets présidentiel 09-132 du 27 avril 2009 érigeant l'entreprise des realisations industrielles de Seriana en établissement public à caractère industriel et commercial relevant du secteur économique de l'armée nationale populaire, p.22.
- Décret exécutif n° 06-198 du 31 mai 2006 définissant la réglementation applicable aux établissements classés pour la protection de l'environnement. JRADP n° 37.
- Décret exécutif 07-145 du 19 mai 2007 déterminant le champ d'application, le contenu et les modalités d'approbation des études et des notices d'impact sur l'environnement, JORADP n° 34, p.106.

CHAPITRE V : LES ETUDES ARCHITECTURALES ET DE DETAILS

Introduction

La conception d'un projet architectural par un architecte nécessite de faire appel à des études architecturales et des études de détails. Nous essayons dans ce présent chapitre d'expliquer en quoi consiste au juste ces études et quelles pourront être leurs contenus.

5.1 Les études architecturales de la maitrise d'œuvre

Les études architecturales de la maîtrise d'œuvre consistent à l'élaboration des travaux suivants :[37]

- Esquisse
- Avant-projet sommaire (APS)
- Avant-projet détaillé ou définitif (APD)
- Dossiers des autorisations ou documents administratifs tels que, le certificat d'urbanisme, le permis de construire, le permis de démolir, le permis de lotir et le certificat de morcellement

5.1.1 L'esquisse

L'esquisse se caractérise par les mots clés ou les concepts suivants : [38]

- Exprime des idées.
- Difficiles à déchiffrer.
- Projet flou.
- Informe.
- Plan sommaire.
- Constamment modifiable.
- Personnelle.
- Contient beaucoup ou peu de détails.

[37] Arrêté interministériel portant modalités d'exercice et de rémunération de la maitrise d'œuvre en bâtiment
[38] Shank Smith Kendra, Dufresne Christine. L'esquisse et l'intervalle de la création. In: Genesis (Manuscrits-Recherche-Invention), numéro 14, 2000. Architecture. pp. 165-177;

- Evocatrice.
- Recherche d'une forme.

L'esquisse selon l'arrêté interministériel du 15 mai 1988 est aussi : [39]

- une représentation volumétrique (1/100,1/200,1/500 suivant la taille du projet)
- comprends les indications relatives à l'implantation de l'ouvrage, aux accès, aux espaces, aux conditions de mitoyenneté.
- le plan schématique de chaque niveau est à l'échelle de 1/200e.
- complétée d'une note explicative sur les partis de base adoptés et d'une estimation approximative du coût de l'opération.

5.1.2 L'avant-projet sommaire

Dans le cas d'un concours d'architecture, les bureaux d'études d'architecture interprètent le programme du projet du client sous forme de propositions, constituant à la fin des plans, des coupes et des élévations à l'échelle 1/200. Ces propositions seront évaluées par la suite par la commission d'évaluation du concours pour faire sortir le lauréat.

5.1.3 L'avant-projet détaillé

Dans le cas des ouvrages publics et comme nous l'avons déjà expliqué dans l'avant-projet-sommaire, le jury d'évaluation du concours sélectionne le lauréat du concours d'architecture, c'est en ce moment-là que nous pouvons passer à l'avant–projet détaillé en arrêtons par la suite, la forme, les matériaux, la structure et le procédé constructif.

Dans le cas des ouvrages privés, il n'existe pas de commission d'évaluation du projet, mais c'est le client lui-même ou le propriétaire du projet qui procédera directement à l'approbation de l'avant-projet sommaire. L'affinement, le perfectionnement et les modifications apportées sur le projet permettront de définir un avant-projet détaillé.

A la fin ; l'avant-projet détaillé va nous servir à l'établissement d'un permis de construire à l'échelle 1/50.

[39] Arrêté interministériel du 15 mai 1988 portant modalités d'exercice et de rémunération de la maitrise d'œuvre en bâtiment

5.2 Les études de détails

Les études de détails se résument aux études d'exécutions. Elles se font par les bureaux d'études spécialisés suivants :

- bureaux d'études du génie civil
- bureaux d'études de voiries et réseaux divers
- bureau d'études de topographie
- etc.

L'échelle des études de détails se font aux échelles suivantes :

- 1/50
- 1/20
- 1/10
- 1/5
- 1/1

Les études de détails définiront à la fin des plans suivants :

- Plans de béton armé
- Plans de ferraillages
- Plans d'électricité
- Plans de plomberie
- Plan de topographie
- Plans de menuiserie
- Etc.

5.3 Conclusion

Derrière tout projet architectural, une conception architecturale. Cette dernière passe par trois phases inévitables, il s'agit de la phase de l'esquisse, de la phase de l'avant-projet sommaire et enfin de la phase de l'avant-projet définitif ou de détail.

Durant la phase de l'esquisse, l'architecte est censé de définir les premiers traits du projet. L'esquisse exprime des idées, elle se résume à un plan sommaire qui ne produit pas une

forme bien définie. Elle est évocatrice, elle nous provoque pour apporter plus de modifications ou dessiner plus sur les gestes déjà effectués.

Dans la phase de l'avant-projet sommaire, l'architecte doit définir des espaces architecturaux clairs. Il s'agit là de l'établissement des plans et des élévations à l'échelle 1/200.

Lorsque nous passons à l'avant-projet définitif, l'architecte se trouve dans l'obligation de passer à l'échelle 1/50 jusqu'à l'atteinte même selon la nécessité de l'échelle 1/1. Nous définirons donc là en détail les espaces intérieurs et extérieurs du projet.

Nous terminons cette conclusion pour dire que le projet architectural ne pourra pas se réaliser sur le terrain sans qu'il ne soit accompagné avec d'autres études appelées « études de détails ». Parmi les études de détails signalées ici, nous pouvons citer à titre d'exemple les plans de menuiserie, de plomberie, du béton, du ferraillage, etc.

5.4 Bibliographie

Ouvrages

- Shank Smith Kendra, Dufresne Christine. L'esquisse et l'intervalle de la création. In: Genesis (Manuscrits-Recherche-Invention), numéro 14, 2000. Architecture. pp. 165-177;

Arrêtés

- Arrêté interministériel du 15 mai 1988 portant modalités d'exercice et de rémunération de la maitrise d'œuvre en bâtiment

CHAPITRE VI : LE CERTIFICAT D'URBANISME

Introduction

Le certificat d'urbanisme est l'un des actes d'urbanisme défini par le Décret exécutif 91-176 du 28 mai 1991 fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, de permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir. Un acte sur lequel s'appuient plusieurs architectes avant qu'ils ne s'engagent dans la conception d'un projet architectural. Nous essayons durant ce chapitre de présenter plus de détails sur le certificat d'urbanisme.

6.1 Le certificat d'urbanisme

Selon la loi 90-29, le certificat d'urbanisme est « *le document délivré à la demande de toute personne intéressée, indiquant les droits à construire et les servitudes de toute nature affectant le terrain considéré*, tels que CES, COS, gabarit, ou autres prescriptions ». [40]

6.2 La constitution d'un dossier de la demande du permis de construire

Pour constituer le dossier de la demande du permis de construire, le maître d'œuvre a devant lui deux possibilités, soit il procède directement à la constitution du dossier de la demande du permis de construire, ou bien il passe d'abord à la constitution d'un dossier de la demande du certificat d'urbanisme afin de chercher les doits à construire et les servitudes du terrain considère puis à la constitution du dossier du permis de construire.

6.3 Les documents de la demande de certificat d'urbanisme

La demande du certificat d'urbanisme doit comporter les documents suivants :[41]

- une demande manuscrite
- un plan de situation

[40] Loi 90-29 du 1 décembre 1990, JORADP n° 52, article 51, p.1413 ; décret exécutif 15- 19 du 25 janvier 2015, article 2

[41]Décret exécutif 91-176 du 28 mai 1991 fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, de permis de lotir, du certificat de morcellement, de permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir, JORADP n° 26, p.797,798 ; Décret exécutif 15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme, JORADP n° 07, p.5.

- un plan précisant les limites du terrain

6.4 Le nombre d'exemplaire et le lieu de dépôt de la demande

La demande de certificat d'urbanisme ou la fiche de renseignements sont déposées en deux (2) exemplaires au siège de l'assemblée populaire communale concernée. [42]

6.5 Les acteurs de l'instruction de la demande

L'étude du dossier de la demande se fera par les services d'urbanisme de la commune concernée. Dans le cas de besoin, ces derniers peuvent faire appel aux services d'urbanisme de la subdivision de la Daïra concernée ou autre service technique.

6.6 Qui délivre le certificat d'urbanisme ?

Le certificat de l'urbanisme est délivré par le président de l'assemblée populaire communale concernée.

6.7 Les délais de notification du certificat d'urbanisme

La notification du certificat d'urbanisme doit se faire dans les quinze (15) jours qui suivent la date de dépôt de la demande.[43]

6.8 Les recommandations d'un certificat d'urbanisme ?

Le certificat d'urbanisme doit porter les indications suivantes :[44]

- les prescriptions d'aménagement et d'urbanisme applicables au terrain ;
- les servitudes affectant le terrain
- la desserte du terrain par des réseaux d'infrastructures publics existants ou prévus ;
- les risques naturels (terrains inondables, mouvements des terrains, failles sismiques)

[42] Décret exécutif 15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme, JORADP n° 07, p.5.
[43] Ibid.
[44] Ibid.

- les risques technologiques (établissements industriels, canalisation de gaz ou de pétrole, lignes électriques)

6.9 La validité d'un certificat d'urbanisme

La durée de validité d'un certificat d'urbanisme est subordonnée à la validité de l'instrument du POS en vigueur. Dans le cas d'inexistence de ce dernier, la validité du certificat est subordonnée à la validité du PDAU.[45]

6.10 La condition de l'invariabilité des règles d'aménagement et d'urbanisme du certificat d'urbanisme

Lorsqu'une demande de permis de construire intervient dans le délai de la validité du certificat d'urbanisme, les règles d'aménagement et d'urbanisme dictées par ce dernier ne peuvent pas être remises en cause. [46]

6.11 Le recours de la demande du certificat d'urbanisme

Le demandeur d'un certificat d'urbanisme peut introduire un recours dans le cas d'insatisfaction vis-à-vis de la réponse qui lui a été prescrit.[47]

6.12 L'origine des règles d'aménagement et d'urbanisme d'un certificat d'urbanisme et du permis de construire

L'origine des règles dictées dans un certificat d'urbanisme est issue des règles du POS. Dans le cas où le terrain à construire ne serait pas couvert par un POS, les règles du certificat d'urbanisme doivent être soustraites des règles du PDAU. Si le territoire du terrain n'est pas couvert par un PDAU, les règles du certificat ou du permis de construire seront issues des règles générales d'aménagement et d'urbanisme.[48]

---

[45] Décret exécutif 15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme, JORADP n° 07, p.6.
[46] Décret exécutif 91-176 du 28 mai 1991 fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, de permis de lotir, du certificat de morcellement, de permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir, JORADP n° 26, p.798.
[47] Ibid., p.798.
[48] Décret exécutif 15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme, JORADP n° 07, p.6.

6.13 Conclusion

La demande d'un certificat d'urbanisme d'une parcelle donnée peut ouvrir les yeux de l'architecte sur les règles ou les prescriptions architecturales et urbaines à respecter lors de la conception du projet. Plusieurs règles peuvent être mises en relief sur le certificat d'urbanisme, nous citons à titre d'exemple, le COS, le CES, les servitudes, le gabarit, etc. L'ensemble de ces règles rassure l'architecte sur l'obtention même d'un permis de construire du projet en question.

Les règles dictées sur le certificat d'urbanisme sont déduites en premier lieu du POS, en second lieu du PDAU ou enfin des règles générales d'aménagement et d'urbanisme. La durée de validité du certificat d'urbanisme obtenu du service de l'urbanisme de la commune concernée est subordonnée de la validité de l'instrument d'urbanisme, à savoir, le POS ou le PDAU.

6.14 Bibliographie

Lois

- Loi 90-29 du 1 décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, JORADP n° 52, article 51, p.1413.

Décrets

- Décret exécutif 91-176 du 28 mai 1991 fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, de permis de lotir, du certificat de morcellement, de permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir, JORADP n° 26, p.797,798.
- Décret exécutif 15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme, JORADP n° 07, p.5, 6.

CHAPITRE VII : LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Introduction

La conception d'un espace urbain obéit à des règles afin de satisfaire les besoins habitants et de protéger, de développer et de valoriser l'économie et l'environnement. Pour ce faire, la réglementation instaure une autorisation de permis de construire l'appelée « le permis de construire ». Nous essayons durant ce chapitre de répondre aux questions suivantes :

- selon la réglementation algérienne, qu'est-ce qu'une autorisation de « permis de construire »?
- Quel est le contenu du dossier de la demande du permis de construire ?
- Quels sont les services habilités à étudier le dossier de permis de construire ?
- Quel est le processus de l'étude du dossier du permis de construire à suivre ?

7.1 Le permis de construire :

Le permis de construire est exigé dans les cas suivants :[49]

- la réalisation d'une nouvelle construction
- la transformation d'une construction déjà existante au niveau de l'emprise au sol, le gabarit, la vocation ou la destination, la structure porteuse et les réseaux collectifs qui traversent la propriété

7.2 Le contenu du dossier du permis de construire

Le dossier du permis de construire est composé d'un dossier administratif, architectural et technique.

Le dossier administratif comprend :[50]

- les références et le certificat de viabilité du permis de lotir.
- l'arrêté (ministre, wali, P.APC) de création ou d'extension d'un établissement industriel ou commercial.

[49] Décret exécutif 15- 19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme, JORADP n°7 article 41, p.11.
[50] Ibid, article 43.

Le dossier architectural comprend :

- le plan de situation avec une échelle appropriée
- le plan de masse (1/200 pour une surface du terrain < 500 m², 1/500 pour une surface du terrain < 5000 m², 1/1000 pour une surface du terrain >1000 m²)
- les différents plans (1/50 pour une emprise au sol < 300 m², 1/100 dans le cas où 300 < emprise au sol > 600 m² et 1/200 pour le reste des constructions)
- une notice comportant le devis descriptif et estimatif et les délais de réalisation
- des pièces explicatives (écrites et graphiques) dans le cas de la réalisation d'un projet par tranche.

Quant au dossier technique, celui-ci comporte les documents suivants :

- une notice explicative accompagnée de schéma pour nous renseigner sur les effectifs et la capacité d'accueil d'un local, le procédé de la construction de la toiture, les dispositifs des différents réseaux (eau, gaz et électricité) y compris celui de l'aération, les plans du réseau des eaux usées, les organes de production, de transformation et de stockage pour les bâtiments industriels, les moyens d'intervention et de défense à mettre en place en cas d'incendie, la nature et les quantités des déchets liquides, solides ou gazeuses évacuées dans les réseaux et dans l'atmosphère et le dispositif de traitement, de stockage et de filtrage à mettre en place, le niveau sonore produit pour les établissement industriels et commercial
- l'étude génie civil (un rapport signé par l'ingénieur en GC + vues en plans aux mêmes échelles que ceux des plans d'architecture)

7.3 Le signataire de la demande du permis de construire

La demande de permis de construire doit être remplie et signée par l'un des acteurs suivants :[51]

- le propriétaire ou son mandataire
- le locataire (autorisé)
- l'organisme ou service disposant d'un terrain ou d'une construction

[51] Décret exécutif 15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme, JORADP n°7 article 42, p.11.

7.4 L'acte de la propriété et le permis de construire

La demande de permis de construire doit être accompagnée par l'un des documents suivants :

- une copie de l'acte de propriété, ou celle du certificat de possession
- une ampliation : copie authentifiée d'un acte notarié

En cas de nécessité, un mandat (procuration) sera exigé, il s'agit d'un acte par lequel une personne (mandant) donne à une autre (mandataire) le pouvoir de faire quelque chose en son nom.[52]

7.5 Les signataires et les visas de la demande du permis de construire

La demande du permis de construire doit être signée par le propriétaire du terrain ou le client, le dossier architectural doit être visé par le maître d'œuvre, à savoir, l'architecte, quant au dossier technique du génie civil, celui-ci, doit être visé par l'ingénieur en génie civil.[53]

7.6 L'étude du dossier architectural

Le dossier d'architecture sera examiné par les services de l'urbanisme. Un avis préliminaire sera octroyé au client. Si cet avis est un avis favorable, le client pourra élaborer et déposer les études techniques dans un délai ne dépassant pas une année dans le but d'obtenir le permis de construite.[54]

Dans le cas où l'avis préliminaire serait un avis défavorable, le client-là est censé de revoir les réserves émises par les services et organismes de la commune et de la wilaya concernée.

L'avis préliminaire est considéré comme caduc dans le cas où cet avis dépassera une durée d'une année.

---

[52] https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006445236; article 1984, code civil de la législation française

[53] Décret exécutif 15- 19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme, JORADP n°7, article 44, p.12

[54] Ibid., article 12, 44, p.12

7.7 Le nombre d'exemplaire à déposer

Le dossier du permis de construire qui est adressé au président de l'assemblée populaire communale de la commune concernée sera déposé en trois exemplaires lorsqu'il s'agit de la réalisation d'une maison individuelle et en huit exemplaires pour le reste des projets. [55]

7.8 Les autorités compétentes de délivrance d'un permis de construire

Trois autorités compétence ont le pouvoir de délivre le permis de construire, il s'agit du Ministre, du Wali et du P.APC.[56]

Le ministre chargé de l'urbanisme délivre le permis de construire des projets suivants :

- les équipements publics ou privés d'intérêt national ;
- les projets de l'habitat collectif de plus ou égal à 600 logements ;
- les travaux, constructions et installations réalisées pour le compte d'Etats étrangers ou d'organisations internationales de l'Etat, de ses établissements publics et concessionnaires ;
- les ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie.

Le Wali s'occupe de la délivrance d'autres projets, tels que :

- les équipements publics ou privés d'intérêt local
- les projets de l'habitat collectif de plus de 200 logements et moins de 600 logements.

Quant au président de l'APC, celui-ci délivre le reste des projets.

7.9 Le guichet unique de la commune et l'instruction des actes d'urbanisme

L'instruction des actes d'urbanisme se fait par le guichet unique de la commune si la remise de cet acte relève de la compétence du P.APC.[57]

[55] Décret exécutif 15- 19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme, JORADP n°7, article 45, p.12.
[56] Ibid, article 15,49, p.7,13
[57] Ibid, article 48, p.13.

Le guichet unique communal est installé au niveau de la commune. Il peut être aussi un guichet unique intercommunal.

Le guichet unique communal se réunit tous les huit (8) jours dans une session ordinaire et autant de fois dans une session extraordinaire. [58]

7.10 La composante des différents services du guichet unique

Le guichet unique chargé de l'instruction du dossier de la demande de permis de construire est composé des associations concernées par le projet et des représentants des différents services publics suivants : [59]

- les services de l'Etat chargés de l'urbanisme au niveau de la wilaya (direction de l'urbanisme, direction de l'hydraulique, direction des travaux publics)
- les services de la protection civile (immeuble industriel, équipements publics, immeuble d'habitation d'une certaine grandeur, immeuble commercial)
- les services compétents des monuments et sites, ainsi que du tourisme (projets situés dans des sites classés)
- le service de l'Etat chargé de l'environnement de la wilaya (DE)
- le service de l'Etat chargé de l'agriculture de la wilaya (DSA)

7.11 La composante de l'équipe permanente du guichet unique de la commune

Le guichet unique de la commune est composé des membres permanents suivants :[60]

- le président de l'assemblée populaire communale ou son représentant, président ;
- le subdivisionnaire de l'urbanisme, de l'architecture et de la construction ou son représentant ;
- le chef d'inspection des domaines ou son représentant ;
- le conservateur foncier, territorialement compétent ou son représentant ;
- l'inspecteur de l'urbanisme ;
- le subdivisionnaire des travaux publics ou son représentant ;

[58] Décret exécutif 15- 19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme, JORADP n°7, article 58, p.14, 15.
[59] Ibid, article 47, p.12, 13.
[60] Ibid, article 58, p.14

- le subdivisionnaire de l'hydraulique ou son représentant.

7.12 La composante de l'équipe invitée du guichet unique de la commune

Le guichet unique de la commune est composé des membres invités suivants :[61]

- le subdivisionnaire de l'agriculture ou son représentant ;
- le représentant de la protection civile ;
- le représentant de la direction de l'environnement de wilaya ;
- le représentant de la direction du tourisme de wilaya ;
- le représentant de la direction de la culture de wilaya
- le représentant de la santé et de la population ;
- le représentant de la Sonelgaz.

7.13 Le processus de l'instruction des dossiers de permis de construire.

Le dépôt des dossiers de la demande de permis de construire par le client se fait au niveau de la commune concernée.

Si l'instruction du dossier relève du guichet unique de la commune, le PAPC transmet un exemplaire des différents exemplaires des dossiers déposés à chaque représentant des différents services du guichet unique de la commune dans un délai de 8 jours suivant la date de dépôt de ces dossiers.

Si l'instruction du dossier relève du guichet unique de la wilaya, le PAPC transmet sept exemplaires des dossiers déposés accompagné d'un avis des services de l'urbanisme de la commune au service de l'état chargé de l'urbanisme, à savoir, la DUAC.[62]Cette dernière transmet par la suite le reste des exemplaires aux représentants des différents services du guichet unique de la wilaya.

A la fin de l'instruction des dossiers, le guichet unique de la commune ou de la wilaya établissent des procès-verbaux prononçant les décisions finales. Ces dernières portent soit la mention favorable ou défavorable avec réserves.

[61]Décret exécutif 15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme, JORADP n°7, article 58, p.14.
[62] Ibid. Article 49, p.13.

Lorsque la décision du permis de construire est favorable, il est notifié au demandeur un arrêté accompagné d'un exemplaire du dossier. Ce dernier porte sur les plans d'architecture le visa des services suivants :

- les services de l'urbanisme de la commune, dans le cas où le permis est délivré par le P.APC.
- les services chargés de l'urbanisme de la wilaya, dans le cas où le permis est délivré par le Wali ;
- la direction générale de l'urbanisme et de l'architecture au niveau du ministère chargé de l'urbanisme dans le cas où le permis est délivré par le ministre chargé de l'urbanisme.

7.14 La demande du recours à une demande de permis de construire

Lorsque le demandeur n'est pas convaincu de la réponse qui lui est notifiée, un recours auprès de la wilaya peut être introduit. Si le demandeur ne reçoit pas de réponse, un second recours peut être introduit auprès du ministère chargé de l'urbanisme. Dans ce cas-là, les services du ministère chargés de l'urbanisme instruiront les services de la wilaya de répondre favorablement au postulant ou de l'informer du refus motivé. A la fin, si le demandeur n'est pas toujours convaincu de la réponse, une action en justice peut être introduite auprès de la juridiction compétente.[63]

7.15 La caducité du permis de construire et la reprise des travaux

Le permis de construire est réputé caduc c'est-à-dire dépassé dans le cas où la construction ne serait pas achevée dans le délai fixé dans l'arrêté de ce présent permis.

La reprise des travaux après le délai de validité nécessite d'établir une nouvelle demande de permis de construire. Cette demande ne fera pas l'objet d'une nouvelle instruction à condition que :

- les dispositions et prescriptions d'aménagement et d'urbanisme n'ont pas été évoluées dans un sens défavorable à ce renouvellement.

[63] Décret exécutif 15- 19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme, JORADP n°7 article 62, p.16.

- les travaux réalisés sont conformes au premier permis de construire.

Les délais d'instruction du permis de construire

le guichet unique de la commune est censé de statuer sur les dossiers de permis de construire dans un délai de quinze (15) jours suivant la date de dépôt du dossier.[64]

Les délais de la notification de l'arrête du permis de construire

Lorsque la décision de l'instruction du dossier de permis de construire porte un avis favorable, le P.APC notifie au demandeur un arrêté dans les vingt (20) jours suivant la date de dépôt du dossier. [65]

7.16 Le guichet unique de la wilaya et l'instruction des actes d'urbanisme

L'instruction des actes d'urbanisme se fait par le guichet unique de la wilaya si la remise de cet acte relève de la compétence du Wali ou du ministre chargé de l'urbanisme.

Le guichet unique de la wilaya est installé au niveau de la direction de l'urbanisme de la wilaya (DUAC). Il se réunit **une fois tous les huit (8) jours**, en session ordinaire et autant de fois, en sessions extraordinaires. Aussi, il se réunit au siège de la wilaya, sur convocation de son président, une (1) fois tous les quinze (15) jours.[66]

7.17 La composante de l'équipe du guichet unique de la wilaya

Le guichet unique de la wilaya est présidé par le directeur de l'urbanisme ou son représentant.il est composé de l'équipe suivante :[67]

- le représentant du Wali ;
- le directeur chargé de l'urbanisme **(DUC)** ou son représentant,
- le président de l'assemblée populaire de wilaya **(P.APW)** ou son représentant ;
- deux (2) membres de l'assemblée populaire de wilaya ;
- le président de l'assemblée populaire communale concernée (P.APC) ;
- le directeur des domaines ou son représentant ;

[64] Décret exécutif 15- 19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme, JORADP n°7, article 49, p.13.
65 Ibid, article 51, p.13.
[66] Ibid, article 59, p.15.
[67] Ibid, article 59, p.15.

- le directeur de Sonelgaz ou ses représentants ;
- le directeur de la conservation foncière ou son représentant ;
- le directeur des services agricoles ou son représentant (DSA);
- le directeur des travaux publics ou son représentant ;
- le directeur du tourisme ou son représentant ;
- le directeur des ressources en eau ou son représentant ;
- le directeur de la protection civile ou son représentant ;
- le directeur de l'énergie et des mines ou son représentant ;
- le directeur de l'environnement, ou son représentant ;
- le directeur de la culture ou son représentant ;
- le directeur de la santé et de la population ou son représentant (DSP).

7.18 L'origine des règles de l'instruction des actes d'urbanisme

L'origine des règles émises par le guichet unique de la commune ou de la wilaya sur les dossiers des actes d'urbanisme doit suivre la hiérarchie de règles suivantes :[68]

- les règles du plan d'occupation des sols **(POS)** ou les prescriptions du permis de lotir et les dispositions contenues dans le dossier de lotissement
- les règles du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)
- les règles générales d'aménagement et d'urbanisme

Lorsque la construction à édifier se trouve à l'intérieur d'un lotissement, cette construction peut être autorisée en conformité avec **les prescriptions du permis de lotir** et les dispositions contenues dans le dossier de lotissement. Mais dans le cas où le lotissement est couvert par un POS approuvé, le règlement du POS prime sur le règlement du lotissement. [69]

7.19 Le sursis à statuer sur les dossiers de permis de construire

La demande du permis de construire peut faire l'objet d'une décision de sursis à statuer (suspendre l'octroi de permis de construire).

[68] Décret exécutif 15- 19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme, JORADP n°7, article 4, p.5 ; loi 90-29 du 1 décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, article 3, JORADP N° 52, p 1408.

[69] Décret exécutif 15- 19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme, JORADP n°7, article 11, 52, p.7, 13, 14.

7.19.1 La prononciation du sursis à statuer

La décision de sursis à statuer est prononcée par l'autorité compétente qui délivre le permis de construire tel que le P.APC. Ce dernier lance le sursis à statuer dans le cas où le terrain concerné par la construction serait compris dans le périmètre d'une étude d'aménagement et d'urbanisme en cours.[70]

7.19.2 La durée du sursis à statuer

Le sursis à statuer ne peut pas excéder une (1) année.

7.20 Les caractéristiques d'un panneau de chantier

À l'ouverture et durant toute la durée du chantier, un panneau de chantier doit être mis en place au niveau du chantier. Le panneau doit être de forme rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres. Ce présent panneau porte les indications suivantes : [71]

- les références du permis de construire
- la nature de la construction, sa hauteur et la surface du terrain
- la date d'ouverture du chantier et la date prévue de fin des travaux
- le nom du maître de l'ouvrage, du bureau d'études et celui de l'entreprise de réalisation.

7.21 Conclusion

La construction d'une nouvelle construction ou la modification totale ou partielle d'une bâtisse existante nécessite la demande d'un permis de construire. Selon l'échelle ou l'importance du projet, l'étude de ce dernier sera faite soit par le guichet unique de la commune concernée, soit par le guichet unique de la wilaya. A la fin du processus de l'étude du dossier, l'approbation du projet en question sera établie soit par le président de l'assemblée populaire communale de la commune concernée, soit par le Wali ou le ministre.

[70] Ibid, article 53, p.14.
[71] Ibid, article 60, p16.

Nous trouvons à l'intérieur de chaque guichet unique de la commune ou de la wilaya des membres qui représentent les différents services et organismes publics. Plus précisément, le guichet unique est constitué de membres permanents, mais aussi en cas de nécessité des membres invités et ceci, dans le but est d'assurer le traitement du dossier du projet dans les bonnes conditions.

Nous terminons cette conclusion pour informer nos futures architectes sur l'origine des règles à exiger à un dossier de demande d'un acte d'urbanisme lors du traitement du dossier. L'origine de ces règles vient d'abord du plan d'occupation des sols concerné (POS), puis du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme en l'absence du POS et enfin, des règles générales d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) en absence du PDAU.

7.22 Bibliographie

Lois

- Loi 90-29 du 1 décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, JORADP N° 52, article 3, p.1408.

Décrets

- Décret exécutif 15- 19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme, JORADP n°7 article, p.5,7,4,11,12,13,14, 15,16,41,42, 43,44,45,47,48,49,51,52,53,58,59,60,62.

Liens

- https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006445236 ; article 1984, Code civil de la législation française.

CHAPITRE VIII : LES MODALITES D'EXERCICE DE LA MAITRISE D'ŒUVRE EN BATIMENT

Introduction

La mission de l'architecte ne se limite pas uniquement à la conception du projet, elle s'étale sur d'autres missions qui accompagnent le maître d'ouvrage et l'entreprise pour assurer la mise en œuvre du projet dans les règles de l'art. Nous essayons dans ce présent chapitre de dévoiler les missions exactes de la maîtrise d'œuvre depuis la conception du projet jusqu'à sa mise en œuvre sur le terrain.

8.1 Les missions de la maitrise d'œuvre

La maîtrise d'œuvre consiste à assurer les missions suivantes :[72]

- esquisse
- avant-projet
- projet d'exécution
- assistance dans le choix de l'entrepreneur
- suivi et contrôle de l'exécution des travaux
- présentation des propositions de règlement.

8.1.1 La mission esquisse

La mission esquisse est mené sur la base du programme du maître d'ouvrage. Elle consiste à élaborer deux ou trois projets d'esquisse.[73]

8.1.2 Le contenu de l'esquisse

Le contenu de l'esquisse se résume à l'établissement d'un rapport de présentation incluant les documents suivants :[74]

[72] Arrêté interministériel du 15 mai 1988 portant modalités d'exercice et de rémunération de la maitrise d'œuvre en bâtiment, article 5
[73] Ibid, article 6
[74] Ibid, article 6

- les documents graphiques se traduisent en un plan schématique de chaque niveau à une échelle de 1/200.
- les pièces écrites : descriptifs (une note explicative sur les parties de base adoptées), évaluation sommaire des coûts de réalisation (devis quantitatif sommaire) et note comparative des esquisses.

8.1.3 Les indications que porte une esquisse

Le plan schématique de l'esquisse porte plusieurs indications, il s'agit de montrer :[75]

- l'implantation de l'ouvrage,
- les accès,
- les espaces
- les conditions de mitoyenneté

8.2 L'avant-projet

Un avant-projet doit contenir les documents suivants :[76]

- le plan d'aménagement (1/100 ou 1/200),
- le plan d'implantation (1/100 ou 1/200),
- le plan de masse (1/100, 1/200 ou 1/500),
- les élévations des façades principales (1/100)
- les coupes transversales et longitudinales (1/100),
- les variantes définissant les différentes solutions techniques possibles de constructions
- la notice descriptive et justificative de(s) solutions(s) envisagée(s),
- la note de calcul définissant les descentes de charges,
- le tableau comparatif des surfaces par rapport au programme arrêté,
- la définition des lots, techniques (gros-œuvre, second-œuvre)

[75] Arrêté interministériel du 15 mai 1988 portant modalités d'exercice et de rémunération de la maitrise d'œuvre en bâtiment, article 6.
[76] Ibid, article 7.

8.2.1 L'après avant-projet et le rôle du maitre d'œuvre

Une fois que le dossier de l'avant-projet est approuvé ou sectionné par le maître d'ouvrage ou la commission d'évaluation du projet, le maître œuvre doit assurer les missions suivantes :[77]

- arrête, en relation avec le laboratoire et le contrôle technique de la construction (CTC), sur la base du plan de masse, le programme des essais et sondages de l'étude des sols ;
- assure le contrôle et l'interprétation des résultats de l'étude géotechnique (saisir l'état des sols pour déterminer la profondeur et la forme de la fondation).
- assiste le Maître de l'Ouvrage dans l'élaboration du dossier de la demande de permis de construire.
- introduit, le cas échéant, la demande de permis de construire auprès des services compétents.

8.3 Le projet d'exécution

Le projet d'exécution est l'étude descriptive et explicative de l'ouvrage.[78]

8.3.1 L'approbation du dossier d'exécution

Le dossier d'exécution doit être soumis à l'approbation du maître d'ouvrage. [79]

8.3.2 Le contenu du dossier du projet d'exécution

Le projet d'exécution est constitué des pièces suivantes : [80]

- Pièces écrites
- Pièces graphiques
- Pièces annexes

Les pièces écrites englobent les pièces suivantes :

[77] Arrêté interministériel du 15 mai 1988 portant modalités d'exercice et de rémunération de la maitrise d'œuvre en bâtiment, article 7
[78] Ibid, article 8.
[79] Ibid.
[80] Ibid.

- cahiers des prescriptions techniques (CPT)

- devis descriptif global et par lot (BPU)

- devis quantitatif et estimatif global et par lot avec tableau récapitulatif (DQE)

- planning d'exécution des travaux tous corps

Les pièces graphiques renferment les plans suivants :[81]

- plan de situation
- levés topographiques du terrain
- plan de terrassement (1/50)
- plan de masse et des aménagements extérieurs (1/200)
- plan d'implantation (1/200)
- plans de chaque niveau (1/50)
- plans de couvertures (1/50)
- élévations des façades (1/50)
- coupes transversales et longitudinales (1/50)
- plans de fondations (1/50)
- plans des aires de circulation et parking (1/200)
- plans et profils des évacuations des eaux pluviales et usées (1/100)
- plans d'implantation des espaces verts
- plans des regards et branchements (1/20).

Les pièces annexes quant à elles constituent les plans et les documents écrits suivants :

- plans de détails des fondations des ossatures et des maçonneries
- plans d'alimentation en gaz, de chauffage, de climatisation, des installations téléphoniques et de sonorisation
- plans des distributions électriques
- plans des distributions d'eau (1/50)
- plans de détails des menuiseries, des sanitaires.
- plans de détails des VRD (voirie et réseaux divers)
- plans de détails des clôtures.

[81] Arrêté interministériel du 15 mai 1988 portant modalités d'exercice et de rémunération de la maitrise d'œuvre en bâtiment, article 8.

- systèmes constructifs et procédés techniques particuliers comprenant : les documents graphiques, les notes de calcul et les procédés de mise en œuvre.

8.4 La mission « Assistance dans le choix de l'entrepreneur »

Le maître d'œuvre est censé d'accomplir la mission « Assistance dans le choix de l'entrepreneur », cela veut dire que le maître d'œuvre assiste le maître d'ouvrage dans le choix de l'entreprise de réalisation du projet. Il s'agit de s'occuper des tâches suivantes : [82]

- la préparation du dossier de consultation ou d'appel à la concurrence (cahier des charges)
- l'assistance du maître d'ouvrage dans l'analyse et l'évaluation de l'offre
- l'assistance du maître d'ouvrage dans les négociations (la négociation des prix par exemple)
- l'assistance du maître de l'ouvrage dans la rédaction et la mise en place définitive du marché à passer avec l'entreprise de réalisation du projet.

8.4.1 La réception des offres

La réception des offres ou des cahiers des charges sont assurés par le maître d'ouvrage.[83]

8.5 La mission « Suivi et contrôle de l'exécution des travaux »

Le maître d'œuvre s'occupe aussi du suivi des travaux du chantier du projet. Plusieurs tâches lui ont été attribuées afin d'assurer la réalisation du projet dans les règles de l'art, nous essayons d'identifier ci-dessous quelques tâches à accomplir telles que : [84]

- Faire respecter les dispositions du marché par l'entrepreneur
- Assurer le suivi des travaux du chantier et coordonner l'ensemble des intervenants à l'intérieur du chantier conformément aux plannings généraux d'exécution.

[82] Arrêté interministériel du 15 mai 1988 portant modalités d'exercice et de rémunération de la maitrise d'œuvre en bâtiment, article 9.
[83] Ibid.
[84] Ibid, article 10.

- programmer et animer les réunions de chantier et l'établissement des procès-verbaux.
- Proposer au maître d'ouvrage des adaptations du projet et les notifier à l'‘entrepreneur pour exécution.
- résoudre les problèmes constatés sur le chantier et ceux exposés par l'entrepreneur
- rédiger les ordres de service, les contresignés par le maître d'ouvrage et les notifier à l'entrepreneur.
- établir contradictoirement avec l'entrepreneur les attachements et les présenter par écrit au maître de l'ouvrage.
- assister le maître d'ouvrage dans la réception provisoire et la formulation en cas d'existence des réserves.
- veiller à la levée des réserves déjà émises et proposer sur le procès-verbal la réception définitive au maître d'ouvrage
- proposer au maître d'ouvrage les mainlevées de cautionnement ou le remboursement de la retenue de garantie au profit de l'entrepreneur,
- procéder à l'établissement des plans de récolement en relation, et remettre au maître d'ouvrage un jeu complet de plans modifiés accompagné de trois (03) jeux complets tirés lors de la réception provisoire.

8.6 La mission «Présentation des propositions de règlement»

Le maître d'œuvre assiste le maître d'ouvrage sur tout ce qui est relatif aux clauses du marché, il s'agit de : [85]

- l'établissement des situations de travaux suivant les documents contractuels et des attachements, les contresigner en présence du visa de l'Entrepreneur et les présenter au maître d'ouvrage pour paiement.

- l'établissement des décomptes provisoires et le décompte général et définitif sur la base des situations préalablement établies.

- l'exposition des réclamations de l'entrepreneur et les soumettre au maître de l'ouvrage pour une prise de décision.

[85] Arrêté interministériel du 15 mai 1988 portant modalités d'exercice et de rémunération de la maitrise d'œuvre en bâtiment, article11.

- l’assistance du maître de l'ouvrage dans l’application des clauses financières du contrat et dans les révisions des prix et des pénalités.

8.7 Conclusion

Pour réaliser le projet dans les règles de l’art, la règlementation algérienne a attribué à l’architecte plusieurs missions, il s’agit de la mission de la conception architecturale du projet, du suivi sur chantier du projet et de l’assistance du maître d’ouvrage.

La mission de la conception du projet se résume à la production d’une esquisse, d’un avant-projet et d’un projet d’exécution. La mission du suivi se réduit au suivi de l’ensemble des travaux inscrits sur le contrat ou le marché public et qui vont être réalisés sur le chantier par l’entreprise. Le suivi des travaux sera suivi automatiquement de la formulation des procès-verbaux. Quant à la mission de l’assistance du maître d’ouvrage, celle-ci prend plusieurs sens, il s’agit des taches suivantes :

- la préparation des cahiers des charges, des contrats ou des marchés
- la rédaction des ordres de service et des situations ou des factures
- la négociation avec l’entrepreneur sur l’actualisation des prix
- l’établissement des décomptes provisoires et définitifs
- l’information par écrit du maître d’ouvrage sur l’état d’avancement des travaux, les difficultés rencontrées sur chantier, les propositions et solutions possibles à effectuer sur le terrain et sur les réclamations de l’entrepreneur.

8.8 Bibliographie

Arrêtés

- Arrêté interministériel du 15 mai 1988 portant modalités d’exercice et de rémunération de la maitrise d’œuvre en bâtiment, article 6, 7, 8, 9, 10, 11.

CHAPITRE IX : LA MAITRISE D'OUVRAGE ET LES MARCHES PUBLICS

Introduction

Comme nous l'avons déjà vu dans les chapitres précédents, parmi les missions de l'architecte sont la conception architecturale ou urbaine et le suivi du projet sur le chantier, mais nous pouvons dire que cet architecte ne pourra jamais participer à des concours d'architecture et faire le suivi du projet sans qu'il n'aura des connaissances sur l'ensemble des textes juridiques qui dictes les règles du concours et du suivi. La connaissance des textes juridiques relatifs au cahier des charges, à l'appel d'offres, et aux marchés publics s'avère donc indispensable. Nous essayons donc dans ce présent chapitre de présenter la définition et le contenu des notions suivantes : le cahier des charges, l'appel d'offres, et le marché public.

9.1 Qu'est-ce qu'un cahier des charges ?

Le cahier des charges précise les conditions dans lesquelles le marché public est passé et exécuté. [86]

9.2 Le contenu du cahier des charges d'un marché

Le cahier des charges d'un marché public comprend les documents suivants : [87]

- le cahier des clauses administratives générales appliqué au marché public **(CCAG)**
- Le cahier des prescriptions techniques communes qui définit les dispositions techniques appliquées au marché public **(CPTC)**
- Le cahier des prescriptions spéciales qui détermine les clauses propres de chaque marché public **(CPS).**

9.3 Le contenu du cahier des charges d'un concours

Le cahier des charges du concours définit :[88]

[86] Décret présidentiel du 16 septembre 2015 portant réglementation des marchés publics et des délégations de service public, JORADP N° 50, p.7.
[87] OCDE, Ministère des finances, « Guide des marchés publics », Edition 2021, p.10.

- Un programme
- Un règlement du concours
- Les modalités de présélections et d'organisation du concours

9.4 Qu'est-ce qu'un allotissement ?

L'allotissement consiste à diviser un marché public en plusieurs lots, ce sont des unités autonomes. Cet allotissement favorise l'accès des PME à la commande publique et la concurrence entre les entreprises.

9.5 Les types de lots

Le service contractant exprime ses besoins sous forme de deux types de lots : [89]

- lot unique
- lots séparés

9.6 L'attribution du lot

L'attribution du lot se fait d'une manière différente pour les types de lot. Le lot unique est attribué à un seul partenaire cocontractant. Par contre les lots séparés sont attribués à un ou plusieurs partenaires.

9.7 Exemple d'allotissement d'un marché public de travaux

Nous présentons ci-dessous un exemple d'allotissement d'un marché public de travaux :

- Lot n°1 : Gros œuvre
- Lot n°2 : Bardage extérieur
- Lot n°3 : Couverture / Etanchéité
- Lot n°4 : Serrurerie
- Lot n°5 : Menuiseries intérieures
- Lot n°6 : Isolation - Cloisonnement - Faux-plafonds

[88] Secrétariat générale du gouvernement, « Code des marchés publics et des délégations de services publics », Mars 2016, article 48 p.12.
[89] Décret présidentiel 15-247 du 16 septembre 2015 portant réglementation des marchés publics et des délégations de service public, JORADP n° 50, article 30, p.8.

- Lot n°7 : Electricité
- Lot n°8 : Plomberie - Sanitaire - Chauffage - VMC
- Lot n°9 : Peinture - Décoration - Revêtements sols souples et résines
- Lot n°10 : Revêtements carrelages - Faïences
- Lot n°11 : Voirie Réseaux Divers - Espaces Verts.

9.8 Des modes de passation des marchés publics

La passation du marché public se fait selon deux modes ou procédures : [90]

- Appel d'offres
- Gré à gré

9.9 Qu'est-ce qu'un appel d'offres

Un appel d'offres est un mode de passation du marché qui met en concurrence plusieurs soumissionnaires pour faire sortir à la fin le soumissionnaire qui présente l'offre jugée économiquement la plus avantageuse.

9.10 L'infructuosité de l'appel d'offres

Un appel d'offres peut être déclaré infructueux dans les cas suivants : [91]

- aucune offre n'est réceptionnée par le maître d'ouvrage ou le service contractant
- aucune offre n'est déclarée conforme à l'objet du marché et au contenu du cahier des charges.
- le financement des besoins ne peut pas être assuré suite aux limites financières du service contractant.

Dans le cas où le concours ou l'appel d'offres seraient infructueux, le service contractant peut recourir au gré à gré après consultation.

[90] Décret présidentiel 15-247 du 16 septembre 2015 portant réglementation des marchés publics et des délégations de service public, JORADP n° 50, Article 39, p.10.
[91] Ibid, p.10.

9.11 L'échelle de l'appel d'offres

L'échelle de l'appel d'offres peut être à l'échelle nationale ou à l'échelle internationale.[92]

9.12 Les formes de l'appel d'offres

L'appel d'offres peut se faire sous plusieurs formes, il s'agit de : [93]

- L'appel d'offres ouvert ;
- L'appel d'offres ouvert avec exigence de capacités minimales
- L'appel d'offres restreint ;
- le concours.

9.12.1 L'appel d'offres ouvert :

L'appel d'offres ouvert est la procédure qui offre à tout candidat qualifié de soumissionner dans un projet donné. [94]

9.12.2 L'appel d'offres ouvert avec exigence de capacités minimales

L'appel d'offres ouvert avec exigence de capacités minimales est la procédure où la participation de candidat à une soumission doit répondre à des conditions minimales d'éligibilités. [95]

9.12.3 L'appel d'offres restreint

L'appel d'offres restreint est la procédure où la participation des candidats à un projet se limite juste aux candidats présélectionnés, il s'agit là, d'une consultation pré-sélective.[96]

[92] Ibid, Article 42, p.10
[93] Décret présidentiel 15-247 du 16 septembre 2015 portant réglementation des marchés publics et des délégations de service public, JORADP n° 50, Article 42, p.10.
[94] Ibid, article 43, p.11.
[95] Ibid, article 44.
[96] Ibid, article 45.

9.12.4 Le concours

Le concours est la procédure qui met en concurrence les hommes de l'art pour arriver enfin au choix d'un plan ou d'un projet. Le concours traite les projets de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, de l'architecture et de l'ingénierie ou le traitement des données.[97]

9.13 L'attribution du concours

Le marché de la maîtrise d'œuvre est attribué au soumissionnaire ou au candidat présentant une offre économiquement plus avantageuse.[98]

9.14 Les conditions de participation au concours

Le concours de la maîtrise d'œuvre est restreint. Le concours restreint passe par une première phase de présélection des candidats. Durant cette phase, les candidats doivent remettre uniquement les plis des dossiers de candidatures. Seuls les candidats présélectionnés qui ont le droit de remettre les plis de l'offre technique, des prestations et de l'offre financière.[99]

9.15 L'évaluation du concours

Les prestations du concours sont évaluées par un jury composé de membres qualifiés dans le domaine considéré.[100]

9.16 Qu'est-ce qu'un gré à gré

Le gré à gré est l'attribution d'un marché public à un partenaire cocontractant sans l'appel à la concurrence.

[97] Décret présidentiel 15-247 du 16 septembre 2015 portant réglementation des marchés publics et des délégations de service public, JORADP n° 50, article 47.
[98] Décret présidentiel 15-247 du 16 septembre 2015 portant réglementation des marchés publics et des délégations de service public, JORADP n° 50, article 47, p.12
[99] Ibid.
[100] Ibid.

9.17 Les formes du gré à gré

Il existe deux sortes de gré à gré :

- Gré à gré simple
- Gré à gré après consultation

9.18 Les conditions du gré à gré simple

Le service contractant peut passer directement au gré à gré simple dans les cas suivants :[101]

- les prestations ne peuvent être exécutées que par un opérateur économique unique.
- un urgent impérieux provocant un péril et menaçant un investissement ou un bien.
- un approvisionnement urgent dont le but est la sauvegarde des besoins essentiels de la population.
- un projet d'urgence, prioritaire et d'importance nationale.

9.19 Qu'est-ce qu'un marché public

Le marché public est l'élaboration d'un contrat écrit entre le service contractant et un opérateur économique dont le but est de satisfaire les besoins du contractant en matière de :[102]

- Travaux
- fournitures
- services
- études.

9.20 L'élaboration du marché public

Le marché public est élaboré avant le commencement des travaux d'exécution du projet.[103]

[101] Décret présidentiel 15-247 du 16 septembre 2015 portant réglementation des marchés publics et des délégations de service public, JORADP n° 50, article 49, p.12.
[102] Décret présidentiel 15-247 du 16 septembre 2015 portant réglementation des marchés publics et des délégations de service public, JORADP n° 50, p.4
[103] Ibid, article 3, p.4.

9.21 L'approbation du marché public

Un marché public peut être approuvé soit par le ministre, le Wali, le président de l'assemblée populaire communale ou le directeur général ou le directeur de l'établissement public.

Une fois que le marché est approuvé par l'une des autorités suivante, ce marché devient valable et définitif.

9.22 Les documents du marché public des travaux

Le marché public des travaux est constitué des documents suivants :[104]

- Les actes d'engagement
- Le cahier des prescriptions spéciales.

9.22.1 Les actes d'engagement

Un acte d'engagement est un document qui atteste l'engagement du soumissionnaire comme candidat pour la réalisation d'un marché public de travaux. Les actes d'engagement se résument aux documents suivants : [105]

- la lettre de soumission acceptée ;
- la déclaration de candidature acceptée ;
- la déclaration à souscrire ;
- la déclaration de probité.

9.22.2 Le cahier des prescriptions spéciales

Le cahier de prescriptions spéciales est un document contractuel qui définit les conditions ou clauses administratives, techniques ou financière propre à chaque marché de travaux. [106]

[104] Décret exécutif n°21-219 du 20 mai 2021 portant approbation du cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de travaux , JORADP n° 50, p, 9.
[105] Ibid, article 7, p.9.
[106] Décret présidentiel 15-247 du 16 septembre 2015 portant réglementation des marchés publics et des délégations de service public, JORADP N° 50, Article 26, p.7 ; Décret exécutif n°21-219 du 20 mai 2021 portant approbation du cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de travaux , JORADP n° 50, article 8, p, 9.

9.23 Les mentions obligatoires du marché public

Le marché public doit contenir les mentions suivantes :[107]

L'identification précise des parties contractantes ;

- L'identité et la qualité des personnes dûment habilitées à signer le marché ;
- L'objet du marché défini et décrit avec précision ;
- Le montant décomposé et réparti en devises et en dinars algériens, selon le cas ;
- Les conditions de règlement ;
- Le délai d'exécution du marché ;
- La banque domiciliataire ;
- Les conditions de résiliation du marché ;
- La date et le lieu de signature du marché.
- Le mode de passation du marché
- référence aux CCAG et CPTC applicables aux marchés
- les conditions d'intervention et d'agrément des sous-traitants, s.il y a lieu ;
- la clause d'actualisation et de révision des prix ;
- la clause de nantissement (garantie, cautionnement) lorsqu'elle est requise ;
- le taux des pénalités financières, les modalités de leur calcul et les conditions de leur application ou la spécification de leur exemption ;
- les modalités de mise en œuvre des cas de force majeure ;
- les conditions de mise en vigueur du marché
- les conditions de réception des marchés ;
- la clause de règlement des litiges ;
- les clauses de secret et de confidentialité ;
- la clause d'assurances ;
- les clauses de travail garantissant le respect de la législation du travail ;
- les clauses relatives à la protection de l'environnement et du développement durable ;
- les clauses relatives à l'utilisation de la main d'œuvre locale, à l'insertion professionnelle des personnes exclues du marché du travail et des handicapés.

[107] Secrétariat générale du gouvernement, code des marchés publics et des délégations de service public, mars, 2016, p. 25.

9.24 Procédures adaptées de la prestation

Le marché public identifie des procédures de passation d'un marché, d'un bon de commande ou d'un contrat :[108]

Lorsque le montant d'un marché public est estimé à un montant égal ou inférieur à 12 000 000 dinars pour les marchés de travaux ou de fournitures ou égal ou inférieur à 6 000 000 dinars pour les marchés d'études ou de services, le service contractant ne passe pas obligatoirement à une passation de marché public, il procédera à l'élaboration des procédures internes pour la passation de ces commandes telles que les bons de commande ou le contrat. [109]

Dans le cas où la prestation serait une prestation d'étude, le service contractant doit établir un contrat peu importe le montant de la commande

Lorsque l'estimation du montant des commandes est inférieur à 1 000 000 dinars pour les travaux et les fournitures ou inférieur à 500 000 pour les études ou les services, le service contractant ne passe pas obligatoirement à une consultation, il élabore des procédures internes de passation de ces commandes, à savoir, les bons de commande ou le contrat.

9.25 Les prestations du marché public

Le marché public couvre plusieurs types de prestations, il s'agit de : [110]

- la réalisation de travaux ;
- L'acquisition de fournitures ;
- la réalisation d'études ;
- la prestation de services.

9.25.1 Le marché public de travaux

Le marché public de travaux est un marché de réalisation d'un ouvrage ou d'un bâtiment par un entrepreneur. Plusieurs opérations donc viennent pour rejoindre ce présent marché, il s'agit de l'opération de la construction, de la rénovation, de l'entretien, de la

[108] Décret présidentiel 15-247 du 16 septembre 2015 portant réglementation des marchés publics et des délégations de service public, JORADP n° 50, Article 13, p.5.
[109] Ibid, article 13, 21, p.5, 6.
[110] Ibid, Article 29, p.8.

réhabilitation, de l'aménagement, de la restauration, de la réparation, du confortement ou de la démolition d'un ouvrage.[111]

9.25.2 Le marché public de fourniture

Le marché public de fourniture est un marché de l'acquisition ou de la location-vente de matériel ou de produits. [112]

9.25.3 Le marché public d'étude

Le marché public d'étude est un marché de la réalisation des prestations intellectuelles. Le marché public de la maitrise d'œuvre par exemple consiste à l'établissement des études suivantes : [113]

- les études préliminaires, de diagnostic ou d'esquisse ;
- les études d'avant-projets sommaire et détaillé
- les études d'exécution
- l'assistance du maître d'ouvrage dans la passation, la direction de l'exécution du marché de travaux, l'ordonnancement, la coordination et le pilotage du chantier, et la réception des travaux

9.25.4 Le marché public de services

Le marché public de services est un marché de la prestation des services. [114]

9.26 Les modalités de paiement du marché

Le règlement financier du marché se fait par trois types de versement, il s'agit de :[115]

- versement d'avances.
- versement d'acomptes.

[111] Décret présidentiel 15-247 du 16 septembre 2015 portant réglementation des marchés publics et des délégations de service public, JORADP n° 50, article 29, p.8.
[112] Ibid.
[113] Ibid, article 29, p.8.
[114] Ibid.
[115] Ibid, article 108, p.25.

- règlements pour solde.

9.26.1 Versement et types d'avances

Le versement d'avances est les sommes versées à un opérateur économique avant même l'exécution des prestations.

Les avances se montrent sous deux types, il s'agit des :[116]

- Avances forfaitaires.
- Avances sur les approvisionnements.

9.26.2 Versement d'acomptes

Le versement d'acomptes est les sommes versées à un opérateur économique contre l'exécution partielle de l'ensemble des prestations du marché.

9.26.3 Règlements pour solde

Le règlement pour solde est le paiement à titre provisoire ou définitif de l'opérateur économique du prix du marché après une exécution finale de l'ensemble des prestations du marché.[117]

9.26.4 Le règlement pour solde provisoire

Le règlement pour solde provisoire est le versement au cocontractant des sommes de l'exécution normale des prestations contractuelles, mais en parallèle une déduction sera faite sur le montant du règlement de (s):[118]

- la retenue de garantie ;
- pénalités financières restant à la charge du partenaire,
- versements à titre d'avances et acomptes non encore récupérés par le service contractant

[116] Décret présidentiel 15-247 du 16 septembre 2015 portant réglementation des marchés publics et des délégations de service public, JORADP n° 50, article111, p.26.
[117] Ibid, Article 109, p.25.
[118] Ibid, article 119.

9.26.5 Le règlement pour solde définitif

Le règlement pour solde définitif entraîne automatiquement la restitution des retenues de garantie et la mainlevée des cautions. [119]

9.27 La condition de versement d'avance

Le cocontractant ne peut bénéficier de versement d'avance que s'il présentera préalablement d'une caution de restitution d'avances d'égale valeur émise par une banque.

9.28 Les conditions de l'avance forfaitaire

Le montant d'une avance forfaitaire est fixé à 15 % du montant initial du marché. Il peut être versé en une seule fois ou en plusieurs tranches, à condition que cela ait déjà prévu dans le marché. [120]

9.29 Les conditions de l'avance sur les approvisionnements

Pour le marché de travaux et de fourniture, le cocontractant doit présenter une justification de contrats ou de commandes de matières ou de produits indispensables à l'exécution du marché s'il veut bien bénéficier des avances sur approvisionnements.

9.30 Les conditions communes des avances

Il a été instauré des conditions communes pour les avances forfaitaires et les avances sur les approvisionnements, nous vous lançons ces présentes conditions :[121]

- La somme des avances forfaitaires et des avances sur les approvisionnements ne doit pas dépasser cinquante pour cent (50 %) le montant global du marché.
- La récupération des avances se fait par voie des retenues opérées sur les sommes payées à titre d'acompte ou de règlement pour soldes.
- Le remboursement des avances commence au plus tard lorsque le montant des sommes payées atteint trente-cinq pour cent (35 %) le montant initial du marché

[119] Décret présidentiel 15-247 du 16 septembre 2015 portant réglementation des marchés publics et des délégations de service public, JORADP n° 50, article 120, p.26.
[120] Ibid, article 111, p.26.
[121] Ibid, Article 115, 116,117, p.26.

- Le remboursement des avances doit être terminé lorsque le montant des sommes payées atteint quatre-vingt pour cent (80 %) le montant initial du marché.

9.31 La condition du versement d'acomptes

Le versement des acomptes est mensuel. Ce présent versement ne peut être versé au titulaire d'un marché sans la justification de l'accomplissement des prestations du marché en question, à savoir, le document de l'attachement visé par les parties contractantes.[122]

9.32 Le mandatement des acomptes et du solde

Le service contractant doit procéder au mandatement des acomptes ou du solde dans un délai de trente (30) jours qui suit la date de réception de la situation ou de la facture.

9.33 Les intérêts moratoires

Les intérêts moratoires sont adressés au service contractant suite à un défaut de mandatement de ce dernier dans le délai prévu pour le compte du cocontractant.

9.34 La garantie financière

Les garanties financières doivent être prévues au départ dans un cahier des charges du marché ou d'un contrat, il s'agit de la mise en place de plusieurs cautions :

- La caution de soumission.
- La caution de restitution d'avances.
- La caution de bonne exécution.
- La caution de garantie.

9.34.1 La caution de soumission

Les soumissionnaires d'un marché public de travaux ou de fourniture doivent présenter une caution de soumission d'un pour cent (1 %) du montant de l'offre au moment de la soumission. [123]

[122] Décret présidentiel 15-247 du 16 septembre 2015 portant réglementation des marchés publics et des délégations de service public, JORADP n° 50, article 118. P.26.

La caution de soumission des entreprises algérienne est émise par une banque algérienne ou par la caisse de garantie des marchés publics.

La caution de soumission est libérée une fois que la caution de bonne exécution est mise en place.

9.34.2 La caution de restitution d'avances et la caution de bonne exécution

Le service cocontractant est tenu de fournir au service contractant deux cautions, il s'agit de :[124]

- la caution de restitution d'avances
- la caution de bonne exécution du marché.

9.34.3 La caution de garantie et le délai de garantie

Le délai de garantie et un délai qui assure au maître d'œuvre et au maître d'ouvrage la réalisation des travaux dans les règles de l'art. La durée du délai de garantie est fixée dans le cahier de prescriptions spéciales. Elle est de douze mois pour le marché de travaux et de 6 mois pour les marchés d'entretien et de réparation. La réception provisoire déclenche le commencement de la période ou du délai de garantie.[125]

Quand un délai de garantie est prévu dans un marché donné, la caution de bonne exécution se transforme automatiquement à la réception provisoire en caution de garantie.

La caution de garantie ou les retenues de garantie sont totalement restituées dans un délai d'un mois à compter de la date de réception définitive du marché.[126]

9.35 Les conditions de la caution de bonne exécution

La caution de bonne exécution doit être remise au service contractant ou au maître d'œuvre le jour même où le partenaire cocontractant remet la première demande d'acompte, c'est-à-dire la première facture ou situation.

---

[123] Décret présidentiel 15-247 du 16 septembre 2015 portant réglementation des marchés publics et des délégations de service public, JORADP n° 50, article 125, p.27.
[124] Ibid, article 130, p.28.
[125] Ministère des finances, OCDE, « guide des marchés publics », Edition 2021, p.196.
[126] Décret présidentiel 15-247 du 16 septembre 2015 portant réglementation des marchés publics et des délégations de service public, JORADP N° 50, article 134, p.28.

Le montant de la caution de bonne exécution est fixé entre cinq pour cent (5 %) et dix pour cent (10 %) du montant du marché.[127]

La caution de bonne exécution peut être remplacée par une retenue de garantie de bonne exécution globale, d'un montant équivalent à la caution.

Les artisans d'art et les micro-entreprises de droit algérien qui s'occupent des opérations publiques de restauration de biens culturels sont dispensés de la présentation d'une caution de bonne exécution. [128]

9.36 Conclusion

Connaitre ce que signifient un cahier des charges, un appel d'offres et un marché public aidera l'architecte à accomplir ses missions à l'intérieur et à l'extérieur de son établissement public ou privé.

Un avis d'appel d'offres est destiné aux entrepreneurs ou aux entreprises qui veulent rentrer en concurrences pour réaliser le projet conçu par l'architecte. Par contre le concours d'architecture met en concurrence plusieurs architectes ou bureaux d'études pour la production d'une œuvre architecturale ou d'une prestation intellectuelle.

Le cahier des charges définit les conditions de participation à une concurrence, le besoin ou le programme du client et cherche le délai et le montant de la prestation de chaque soumissionnaire. Le cahier des charges se montre sous deux formes, nous avons un cahier des charges de réalisation pour les entrepreneurs ou les entreprises et un cahier des charges d'étude pour les architectes ou les bureaux d'études.

Après évaluation des offres ou des cahiers des charges par la commission d'évaluation des offres, cette commission sélectionne l'offre qui présente une offre la plus économiquement avantageuse, bien sûr, cela ne peut se faire qu'à travers une évaluation des offres suivant des critères bien précis. Une fois que, l'entreprise ou le bureau d'étude ont été sélectionnés, le cahier des charges lancé se transformera par la suite à un contrat ou à un marché. Ces derniers reprendront l'ensemble des clauses déjà défini dans le cahier des charges et inclura d'autres clauses pour constituer le dossier d'architecture, d'un instrument ou d'un

[127] Décret présidentiel 15-247 du 16 septembre 2015 portant réglementation des marchés publics et des délégations de service public, JORADP N° 50, article 133, p.28
[128] Ibid, article 133, p.28

schéma lorsqu'il s'agit d'un projet d'étude ou mettre en œuvre le projet sur le terrain lorsqu'il s'agit d'un projet de réalisation.

De plus, le contrat ou le marché reprendra l'ensemble des prix soumissionnés par le bureau d'étude ou l'entreprise sous forme d'un bordereau des prix unitaires et d'un devis quantitatif et estimatif. Une fois que ces documents sont visés et signés par les parties contractantes, ceux-ci feront également foi.

C'est sur la base d'un contrat ou d'un marché que l'architecte pourra faire le suivi du chantier et suivre les travaux du chantier et sur la base aussi de ces documents que l'entreprise pourra réaliser les travaux de son client.

9.37 Bibliographie

Ouvrages

- OCDE, Ministère des finances, « Guide des marchés publics », Edition 2021, p.10, 196.
- Secrétariat générale du gouvernement, « code des marchés publics et des délégations de service public», mars, 2016, article 48, p. 12,25.

Décrets

- Décret présidentiel 15-247 du 16 septembre 2015 portant réglementation des marchés publics et des délégations de service public, JORADP N° 50,article 3, 13, 21,26, 29,30, 39, 42,43,44, 45,47,49, 108,109, 111,115,116,117, 118,119, 120, 125, 130,134 p.4,5,6,7,8, 10, 12, 25,26,27, 28.
- Décret exécutif n°21-219 du 20 mai 2021 portant approbation du cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de travaux, JORADP n° 50, article 7,8, p.9.

CHAPITRE X : L'ECONOMIE DU BATIMENT

Introduction

L'économie est le premier souci du développement d'un territoire donné. Cette économie, est intégrée dans tous les domaines et même dans le domaine du bâtiment, pour se faire, la réglementation juridique algérienne et plus précisément le code des marchés publics insère des clauses ou des dispositions qui permettent d'assurer une économie dans le domaine de la construction. Nous essayons dans ce dernier chapitre de mettre en valeur l'ensemble des dispositions qui ont un lien direct avec la question de l'économie.

10.1 Qu'est-ce qu'un avenant ?

Un avenant est un document contractuel, un document accessoire au marché. Le service contractant peut élaborer un avenant au marché public initial déjà lancé.[129]

10.2 L'objet de l'avenant

L'objet de l'avenant est l'augmentation ou la réduction des prestations ou la modification d'une clause ou de plusieurs clauses du marché. [130]

10.3 La condition de l'avenant

L'avenant doit répondre aux plusieurs conditions, ces dernières se résument aux deux conditions suivantes :

- il ne vient pas pour modifier l'objet du marché.[131]
- le montant global de(s) avenants ne doit pas dépasser dix pour cent (10 %) du montant initial du marché.

[129] Décret présidentiel 15-247 du 16 septembre 2015 portant réglementation des marchés publics et des délégations de service public, JORADP n° 50, article 18, 135,136, p.6, 29.
[130] Ibid, article 136, p.29.
[131] Ibid.

10.4 Le contrôle interne de l'avenant

L'avenant n'est pas soumis un organe de contrôle externe lorsque son objet ne modifiait pas ce qui suit :[132]

- la dénomination des parties contractantes
- le délai contractuel

10.5 Les pénalités financières

Il a été prévu des pénalités financières au profit du cocontractant dans le cas de la non-exécution des prestations du marché dans les délais ou du non-respect des obligations contractuelles. [133]

Les délais seront suspendus devant le cas de force majeure ou lorsque le retard n'est pas imputable au cocontractant, les retards enregistrés ne donne pas lieu donc à l'application des pénalités de retards. La délivrance des ordres d'arrêt et de reprise des travaux s'avère indispensable.[134]

10.6 Le paiement des pénalités de retard

Les pénalités de retard seront réglées à travers les déductions qui seront faites par le contractant sur les montants des factures ou des situations du cocontractant.

10.7 Les modalités de rémunération

Le marché public a prévu trois modalités de rémunération du cocontractant, il s'agit de :[135]

- rémunération à prix global et forfaire
- rémunération sur le bordereau à prix unitaire
- rémunération à prix mixte

[132] Décret présidentiel 15-247 du 16 septembre 2015 portant réglementation des marchés publics et des délégations de service public, JORADP n° 50, article 138 p, 29
[133] Ibid, article 54 p. 21.
[134] Ibid, article 147. p.31.
[135] Ibid, article 96, p.23.

Pour le respect des prix, le service contractant peut privilégier la remuniration du marché selon la modalité « à prix globale et forfaitaire ».

10.8 Les formes du prix

Le prix du marché peut prendre deux formes :[136]

- un prix ferme.
- un prix révisable.

Dans le cas où le prix du marché serait révisable, ce dernier doit prévoir la formule de la révision des prix.

10.9 L'actualisation des prix

L'actualisation des prix du marché peut être permise dans les cas suivants :[137]

- les circonstances économiques l'exigent.
- durant la période comprise entre la date limite de validité des offres et de la date de notification de l'ordre de service.

Les marchés publics de gré à gré n'ouvrent pas le droit à une actualisation des prix.

10.10 La mise en œuvre de la clause de revision des prix

Il a été décidé que la mise en œuvre de la clause de la révision des prix ne peut être exécutée plus d'une fois tous les trois (3) mois.[138]

10.11 L'Offre financière

L'appel d'offres renferme un dossier de candidature, une offre technique et une offre financière, cette dernière a été conçue de façon qu'elle contienne les documents suivants :[139]

[136] Décret présidentiel 15-247 du 16 septembre 2015 portant réglementation des marchés publics et des délégations de service public, JORADP n° 50, article 96, p.23.
[137] Ibid, article 98, 99, 100, p. 24.
[138] Ibid, article 101, p.24.

- la lettre de soumission ;
- le bordereau des prix unitaires (BPU) ;
- le détail quantitatif et estimatif (DQE) ;
- la décomposition du prix global et forfaitaire (DPGF).

10.12 La forme du marché public

Pour des raisons économiques et techniques, le service contractant peut recourir à un type de marché public, à savoir, le marché « d'étude, réalisation et exploitation ou maintenance » ou le marché de « réalisation et exploitation ou maintenance ». [140]

10.13 Le référentiel des prix

Dans un marché de gré à gré simple, le service contractant s'appuie sur un référentiel des prix pour négocier les prix de l'offre financière.[141]

10.14 La commission d'évaluation des offres et le choix de l'offre économiquement la plus avantageuse

Il a été prévu une commission pour l'évaluation des offres et une disposition juridique qui réclame de retenir lors de l'évaluation l'offre économiquement la plus avantageuse.

La commission d'ouverture des plis et d'évaluation des offres retient l'offre économiquement la plus avantageuse, correspondant à l'offre :[142]

- la moins-disante, parmi les offres financières des candidats retenus, lorsque l'objet du marché le permet. Dans ce cas, l'évaluation des offres se base uniquement sur le critère prix ;
- la moins-disante, parmi les offres pré-qualifiées techniquement, lorsqu'il s'agit de prestations courantes. Dans ce cas, l'évaluation des offres se base sur plusieurs critères parmi lesquels figure le critère prix ;

[139] Décret présidentiel 15-247 du 16 septembre 2015 portant réglementation des marchés publics et des délégations de service public, JORADP n° 50, article 67, p.16.
[140] Ibid, article 35, p.10.
[141] Ibid, article 50, p.13.
[142] Ibid, article 72 p.18.

- qui obtient la note totale la plus élevée sur la base de la pondération de plusieurs critères parmi lesquels figure le critère prix, lorsque le choix est essentiellement basé sur l'aspect technique des prestations.

La commission d'ouverture des plis et d'évaluation des offres effectue les missions suivantes :[143]

- proposer au service contractant le rejet de l'offre financière de l'opérateur économique retenu provisoirement. Cette offre est jugée excessive par rapport à un référentiel des prix.
- Demander à l'opérateur économique retenu provisoirement les justificatifs et les précisions jugées utiles concernant les prix de l'offre financière proposés.

10.15 Les critères du choix du partenaire cocontractant

Le contractant s'appuie sur plusieurs critères pour choisir le partenaire cocontractant qui présente l'offre économiquement la plus avantageuse.[144]

Plusieurs critères ont été mis en place, nous citons attire d'exemple, le critère de :

- la qualité ;

- les délais d'exécution ou de livraison ;

- le prix, le coût global d'acquisition et d'utilisation ;

- le caractère esthétique et fonctionnel ;

- les performances en matière sociale, pour promouvoir l'insertion professionnelle des personnes exclues du marché du travail et des handicapés, et les performances en matière de développement durable ;

- la valeur technique ;

- le service après-vente et l'assistance technique ;

Comme nous assistons aussi à la mise en avant uniquement du critère prix uniquement,

[143] Décret présidentiel 15-247 du 16 septembre 2015 portant réglementation des marchés publics et des délégations de service public, JORADP n° 50, article 72, p. 18
[144] Secrétariat générale du gouvernement « Code des marchés publics et des délégations de service public », mars 2016.p.20

Lorsque l'objet du marché le permet.

10.16 La mise en demeure et la résiliation

Dans le cas où le partenaire cocontractant n'aurait pas exécuté les obligations du marché, le service contractant procédera directement à le mettre en demeure afin qu'il remplisse ses engagements dans un délai déterminé. Faute par le cocontractant de remédier à cette situation dans le délai fixé, le service contractant passe à une résiliation unilatérale du marché public. Il peut même prononcer une résiliation partielle du marché.[145]

10.17 Conclusion

Le développement de ce dernier chapitre sur l'économie du bâtiment nous a permis de déduire que plusieurs dispositions relatives aux marchés publics ont été mises en place pour assurer une économie dans le domaine de la construction. Ces dispositions portent plusieurs indicateurs qui nous renseignent sur la présence de cette économie, il s'agit des indicateurs suivants :

- L'instauration des conditions d'établissement d'un avenant.
- L'instauration d'un service de contrôle interne pour l'avenant.
- L'instauration des pénalités de retards.
- Offrir la possibilité d'opter pour des prix fermes.
- limiter le nombre de fois sur la possibilité de réviser les prix d'un marché
- L'intégration à l'intérieur du cahier des charges ou de l'offre financière le bordereau des prix unitaire, le devis quantitatif et estimatif.
- L'offre au service contractant la possibilité de développer un marché qui peut jumeler l'étude, la réalisation et l'exploitation.
- L'appui du maître d'ouvrage ou du client sur le référentiel des prix.
- La mise en place de la commission d'évaluation des offres.
- L'instauration de critères de sélection d'un opérateur économique.
- L'offre aux parties contractantes la possibilité de la résiliation.

[145] Décret présidentiel 15-247 du 16 septembre 2015 portant réglementation des marchés publics et des délégations de service public, JORADP n° 50, article 84, p. 21.

10.18 Bibliographie

Ouvrages

- Secrétariat générale du gouvernement « Code des marchés publics et des délégations de service public », mars 2016, p.20.

Décrets

- Décret présidentiel 15-247 du 16 septembre 2015 portant réglementation des marchés publics et des délégations de service public, JORADP n° 50, article 18, 35, 50, 54, 67, 72, 96, 98, 84, 99, 100, 101, 135, 136, 138, 147, p.6,10,13,16,18, 21, 23,24,29,31.