

MODE d'emploi

DE L'APPROCHE CONTRACTUELLE
des **MARCHÉS PRIVÉS**
ENTREPRISE GÉNÉRALE ENSEMBLIER



EGF 

Innover pour un monde durable
ENTREPRISES GÉNÉRALES DE FRANCE BTP

1, PRÉLIMINAIRE SUR L'APPROCHE CONTRACTUELLE	p. 1
2, CHEMINEMENT DE LA RELATION CONTRACTUELLE CLIENT-ENTREPRENEUR GÉNÉRAL « ENSEMBLIER »	p. 4
3, MISSIONS DE L'ENTREPRENEUR GÉNÉRAL « ENSEMBLIER » DANS LE CADRE DES MARCHÉS PRIVÉS	p. 5
3.1 Recensement des besoins et des moyens du client	p. 5
3.2 Terrain	p. 5
3.3 Programme	p. 6
3.4 Études	p. 7
3.5 Études d'esquisse, études préliminaires	p. 8
3.6 Diagnostic	p. 8
3.7 Établissement de l'avant-projet (APS, APD)	p. 8
3.8 Permis de construire	p. 9
3.9 Projet	p. 9
3.10 Référé préventif	p. 9
3.11 Déclarations et autorisations administratives	p. 10
3.12 Assurances de chantier	p. 10
3.13 Réalisation des voies d'accès, des raccordements du chantier aux réseaux publics	p. 11
3.14 Préparation du site	p. 11
3.15 Installations communes d'hygiène et de sécurité	p. 12
3.16 Gardiennage	p. 13
3.17 Gestion des occupants	p. 13
3.18 Études d'exécution et synthèse	p. 13
3.19 Travaux tous corps d'état	p. 14
3.20 Gestion des déchets	p. 14
3.21 DIUO et DOE, service après-vente	p. 15
3.22 Formation des exploitants	p. 15
3.23 Maintenance	p. 15
4, ÉTAPES CLÉS INTERVENTIONS DES PARTICIPANTS	p. 16





1, PRÉLIMINAIRE SUR L'APPROCHE CONTRACTUELLE

Les clients privés, qu'ils soient investisseurs institutionnels, industriels ou prestataires de services constituent aujourd'hui une grande part du marché du BTP à laquelle les entreprises générales sont directement intéressées en mettant à contribution leur capacité de fournir une gamme de services étendue.

La prise en compte du développement durable et du coût global le plus en amont possible d'un projet est désormais à la fois une nécessité et une ardente obligation.

Les clients manifestent une double exigence à la fois économique et écologique s'exprimant de plus en plus au travers de performances définies contractuellement et bien-sûr mesurables. Les acteurs économiques doivent trouver la réponse la plus en adéquation possible avec ces exigences légitimes.

Les pouvoirs publics, de leur côté, édictent une série de lois, règlements et normes qui visent à mettre en œuvre de manière pratique les engagements pris au niveau mondial et au niveau européen. Ces textes souvent complexes sont accompagnés par une évolution rapide des technologies et matériaux qui intègrent la nécessaire prise en compte de l'environnement.

Le syndicat EGF a donc conduit un travail sur ce sujet avec un objectif clair :

→ réfléchir sur l'approche multifonctions de l'entreprise générale qui lui permet de proposer une offre en adéquation avec les besoins évolutifs du marché décrits,

→ élaborer un document mode d'emploi contractuel de cette approche, simple à consulter et pratique d'utilisation pour les acteurs de terrain.

Le document ci-joint a donc pour objet de définir en premier lieu le contenu de l'ensemble des missions qui peuvent être assurées par l'entreprise générale « ensemblier » en marchés privés et de mettre l'accent sur les responsabilités qui s'attachent à ces missions, qui, pour un grand nombre d'entre elles, sortent du cadre habituel d'intervention de l'entreprise générale, réalisatrice des travaux TCE.

Afin d'intégrer la prise en compte du développement durable et du coût global, ont été identifiés dès l'amont les services et prestations pouvant être apportés par une société de maintenance. La prise en compte de la maintenance ultérieure de l'ouvrage a été volontairement mise en avant tout au long du processus contractuel défini.

Un cadre de programme rédigé de manière performancielle s'impose. Un contrat type d'entreprise générale conception, ingénierie, exécution, adapté à un marché de conception/réalisation et un contrat type de maintenance ont été rédigés, annexés au présent document.

Une convention type de groupement concepteur/réalisateur est également annexée au présent document.

L'approche consacrée ici peut revêtir différentes appellations contractuelles, qu'elles soient celle d'« ensemblier » ou d'« entreprise intégrale ». Elle s'applique aux travaux neufs comme aux travaux sur l'existant intégrant une approche globale énergétique.

En aucun cas, cette approche contractuelle ne doit être assimilée au contrat de promotion immobilière. En effet, le contrat à missions renforcées qui lie l'entreprise générale à son client, bien que comportant une gamme de prestations de services plus ou moins étendue selon les opérations, reste avant tout un contrat de louage d'ouvrage. L'entreprise générale « ensemblier » n'est pas le mandataire du client et la relation s'organise autour de différents contrats successifs.

1. La partie amont de son intervention peut recouvrir différentes missions : recherche de terrain dans le respect de la réglementation existante, vérification de sa constructibilité et de son adaptation au projet envisagé par le client, diagnostic des existants, assistance à l'élaboration du programme, en collaboration avec une société de maintenance, si le client se révèle intéressé par cette prestation, étude de faisabilité par rapport au budget du client.

Nous conseillons que cette phase amont, consistant en un certain nombre de prestations de services, fasse l'objet d'un contrat spécifique (contrat de prestations intellectuelles) prévoyant un règlement par le client des prestations engagées, notamment si celui-ci décide de ne pas donner suite à l'opération. L'issue de cette phase doit aboutir à la fixation d'une enveloppe budgétaire prévisionnelle établie en fonction du programme et à la confection d'un APS (avant-projet sommaire) avec un prix d'objectif de l'opération.

Chacune des parties est libre de se délier et de ne pas donner suite à l'opération. Nous préconisons évidemment de prévoir une clause d'exclusivité pour les travaux ultérieurs au profit de l'entrepreneur, dans la mesure où le client décide de donner suite à son projet et d'engager ainsi la phase suivante : la phase de conception/réalisation.

2. Nous conseillons, pour la seconde phase, la constitution d'un groupement concepteur/réalisateur qui doit aboutir à la constitution du dossier de demande de permis de construire et à l'établissement du projet en collaboration avec la société de maintenance associée au processus contractuel, dans la mesure où le client a souhaité bénéficier d'une prestation de maintenance.

Cette seconde phase d'études et de réalisation fait l'objet d'un contrat de conception/réalisation avec le client et d'une rémunération.

La validation du budget permet au client de prendre la décision d'acheter le terrain et de poursuivre ou non la phase ultérieure de travaux qui est intégrée contractuellement dans le contrat de conception/réalisation avec un ordre de service pour cette phase spécifique ou qui peut éventuellement faire l'objet d'un contrat séparé. La maintenance fait l'objet d'un contrat spécifique.

Concernant l'exécution du chantier, nous nous sommes placés dans le cas où l'entreprise générale assume l'ensemble des travaux liés aux dépenses d'équipement d'intérêt commun du chantier.

3. Nous avons volontairement ajouté, à l'issue de la phase travaux, des missions complémentaires qui peuvent être adaptées aux besoins de certains clients, telles que la maintenance et l'exploitation. Ces missions doivent bien entendu faire l'objet de contrats spécifiques entraînant des responsabilités particulières sur lesquelles il convient d'être vigilant.

Le client, tout au long du processus contractuel, poursuit un dialogue d'optimisation de son projet avec l'équipe de conception/réalisation et de maintenance dans la transparence. À chaque étape du processus, chacune des parties connaît ses engagements et ses risques.

Un contrat de conception/réalisation lie la maîtrise d'œuvre et l'entreprise générale au client.

Un contrat de maintenance lie la société de maintenance au client. Celui-ci prévoit à la fois une maintenance préventive et corrective de l'ouvrage intégrant la gestion technique du bâtiment qui comporte des contrôles périodiques des installations.

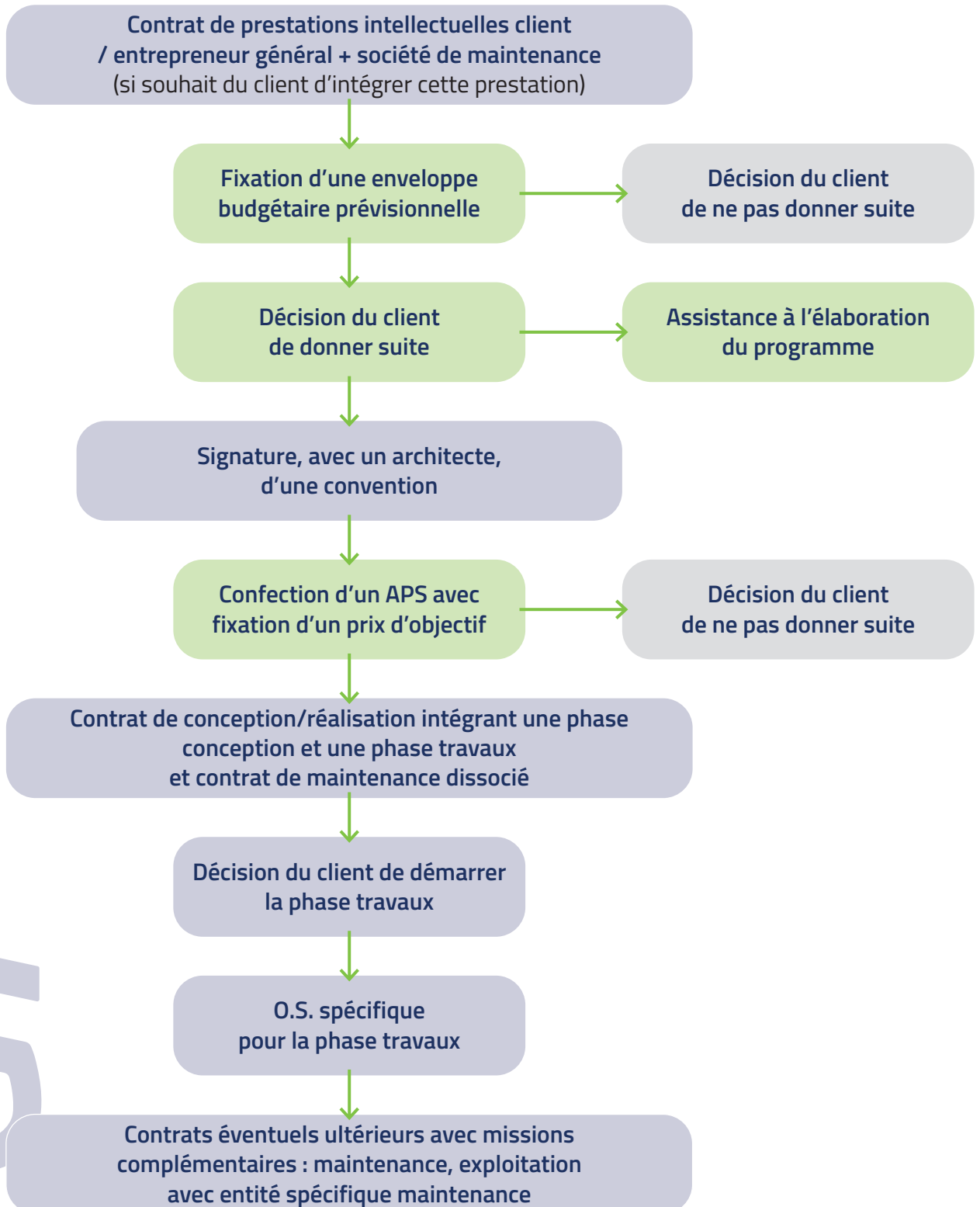
Les niveaux de maintenance, gradués de 1 à 5 selon l'importance de l'intervention souhaitée, sont définis dans le fascicule de documentation de l'AFNOR FDX 60.000.

Ils peuvent être déterminés pour l'ensemble de l'ouvrage ou spécifiés par équipement.

Afin de sécuriser le client à qui nous proposons ce type d'approche contractuelle (conclusion de contrats successifs), il convient d'orienter celui-ci vers le choix d'un consultant. Ce consultant est destiné à assister le client dans la gestion technique et contractuelle de son opération. Il constitue pour l'entrepreneur un interlocuteur nécessaire, apte à prendre des décisions en connaissance de cause, et pour le maître d'ouvrage une assurance de contrôle externe tout au long du déroulement de l'opération.



2, CHEMINEMENT DE LA RELATION CONTRACTUELLE CLIENT-ENTREPRENEUR GÉNÉRAL « ENSEMBLIER »





3, MISSIONS DE L'ENTREPRENEUR GÉNÉRAL « ENSEMBLIER » DANS LE CADRE DES MARCHÉS PRIVÉS

mission 3.1 Recensement des besoins et des moyens du client

L'entrepreneur général diagnostique :

contenu des missions

3.1.1 Les besoins du client :

→ nature du projet souhaité.

3.1.2 Les moyens dont il dispose :

→ possession ou non d'un terrain,

→ budget,

→ équipe technique.

Commentaires

→ Il est recommandé d'établir un contrat de prestations intellectuelles intégrant différentes missions depuis le recensement des besoins du client jusqu'à la validation du programme.

→ La maintenance peut être proposée au client et être intégrée dans le futur programme validé.

→ Le contrat doit contenir une clause d'exclusivité en faveur de l'entrepreneur général pour la réalisation du marché de travaux et de la société de maintenance pour la partie qui la concerne.

→ Il est recommandé d'obtenir contractuellement de la part du client une rémunération pour l'exécution des différentes prestations exécutées au cours de cette première phase qui aboutit à la fixation d'une enveloppe budgétaire prévisionnelle en fonction du programme validé.

mission 3.2 Terrain

Détermination des caractéristiques du terrain approprié au projet du client.

contenu des missions

3.2.1 Terrain utilisé pour l'emplacement de l'ouvrage :

→ définition et limite du terrain,

→ statut juridique du terrain,

→ date d'acquisition,

→ servitudes,

→ caractéristiques du sol et du sous-sol : reconnaissance géotechnique et hydrogéologique,

→ existence d'un site protégé (vestiges),

→ risques naturels attachés au terrain.

3.2.2 L'environnement :

→ données climatiques particulières,

... / ...

- points particuliers du site (aéroport, rivière...),
- plan local d'urbanisme,
- règlements urbanistiques,
- études ou enquêtes déjà réalisées.

3.2.3 Exigences d'utilisation, d'exploitation, d'entretien

3.2.4 Exigences de sécurité et de protection

3.2.5 Exigences de confort (limitation des nuisances)

3.2.6 Exigences d'hygiène

3.2.7 Exigences d'intégration dans le site

3.2.8 Exigences de circulation aux abords, accès au site

3.2.9 Exigences de coût (construction, exploitation, entretien)

3.2.10 Exigences de délais de construction

Commentaires

→ Attention à l'article L.261-100 du code de la Construction et de l'Habitation, qui oblige à respecter les dispositions relatives à la VEFA pour édifier des immeubles à usage professionnel et d'habitation, en cas de terrain procuré directement ou indirectement, sauf si le local d'habitation n'est que l'accessoire du local commercial.

→ D'autre part, la loi Hoguet impose la possession d'une carte d'agent immobilier pour intervenir en qualité d'intermédiaire dans une transaction immobilière.

mission 3.3 Programme

contenu des missions

3.3.1 Sur la base des besoins et exigences exprimés par le client, l'entrepreneur général a pour mission de :

- vérifier la faisabilité de l'opération,
- faire des propositions architecturales ou les vérifier, si elles existent,
- proposer une ou plusieurs solutions techniques et des méthodes de construction.

3.3.2 Le programme fonctionnel, élaboré en fonction des données nécessaires à la conception, la réalisation, la maintenance et l'utilisation de l'ouvrage, est l'expression précise quantifiée et qualifiée des besoins du client. Il est rédigé sous forme performancielle.

3.3.3 Il doit permettre de concevoir l'ouvrage en toute connaissance de cause.

3.3.4 Le programme doit aussi conduire à sélectionner des exigences prioritairement à d'autres attentes du client pour optimiser l'ouvrage.

3.3.5 Sur la base du programme, l'entrepreneur général et la société de maintenance associée, si tel est le choix du client, proposent au client une enveloppe financière prévisionnelle. L'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération peut aussi indiquer les coûts ultérieurs d'exploitation (maintenance, formation du personnel, pièces détachées...), et les coûts annexes tels que déménagement, aménagement. L'entrepreneur général peut aussi rechercher des financements et des garanties pour le compte de son client et l'aider à mettre au point les dossiers de crédit.

3.3.6 Le client, sur la base de l'enveloppe financière prévisionnelle établie en fonction du programme, décide alors de poursuivre ou non l'opération.

Commentaires

→ L'étude de faisabilité doit permettre de s'assurer que le projet est réalisable financièrement en fonction des données et contraintes économiques ou de site, des conditions liées à l'acquisition du foncier.

→ La participation aux choix techniques et architecturaux de la future société de maintenance, si cette prestation est souhaitée par le client, est recommandée.

→ Le programme doit rester de la seule responsabilité du client.

→ L'entrepreneur général et la société de maintenance assistent le client dans l'élaboration de son programme mais ne doivent pas se substituer à lui.

Une revue de programme rigoureuse est à effectuer avant sa mise au point définitive.

Lorsque l'opération comprend du « process », l'entrepreneur général a intérêt de se rapprocher d'un « spécialiste » du process en question pour conseiller le client dans l'élaboration de son programme et procéder à la revue de programme.

mission 3.4 Études contenu de la mission

Les études comprennent les études d'esquisse, les études préliminaires ou le diagnostic (suivant la nature des travaux envisagés) ; puis l'établissement d'un avant-projet, et enfin le projet.

Commentaires

→ L'entrepreneur général pourra accomplir ces missions de conception dans le cadre d'un groupement conception/réalisation en association avec un architecte (cadre juridique du contrat de conception/réalisation avec une phase conception et une phase travaux).

→ Le contrat global de conception/réalisation comprend alors la prestation de maintenance.

Le contrat type d'entreprise générale (conception ingénierie exécution) peut être utilisé.

→ Dans le contrat de conception/réalisation, il convient de prévoir une clause de propriété des études dont l'objet est de reconnaître que le groupement concepteur/réalisateur reste propriétaire des études qu'il aura effectuées. Le client ne doit pas pouvoir utiliser

... /...

et/ou les communiquer à des tiers et s'oblige à en refaire, pour le cas où il ne confierait pas le marché de travaux à l'entrepreneur général et pour la maintenance à la société de maintenance associée. Une clause prévoyant la rémunération des études doit également être introduite.

Il est en outre important de veiller à ce que la police d'assurances travaux couvre légalement les études.

*mission
contenu
de la mission* **3.5 Études d'esquisse, études préliminaires**

Ces études permettent d'arrêter avant toute étude plus importante le parti général architectural de l'ouvrage. Elles ont pour objet de vérifier la faisabilité du projet, proposer une ou plusieurs solutions d'ensemble, traduisant les éléments majeurs du programme, en présenter les dispositions générales techniques envisagées, en indiquer les délais de réalisation et examiner leur compatibilité avec la partie de l'enveloppe financière prévisionnelle retenue par le client et affectée aux travaux.

*mission
contenu
de la mission* **3.6 Diagnostic**

Les études de diagnostic qui sont effectuées en matière de réhabilitation ou réutilisation d'ouvrages de bâtiment ou d'infrastructures correspondent à un état des lieux architectural et technique.

*mission
contenu des missions* **3.7 Établissement de l'avant-projet (APS, APD)**

3.7.1 Les études d'avant-projet sont fondées sur la solution d'ensemble retenue par le client. En matière d'ouvrage de bâtiment, les études d'avant-projet comportent des études d'avant-projet sommaire (APS) et des études d'avant-projet définitif (APD). En matière d'ouvrage d'infrastructure, on parle uniquement d'avant-projet.

3.7.2 Les études d'avant-projet comportent également l'établissement des dossiers d'autorisations administratives (permis de construire notamment).

Commentaire

→ Les études d'avant-projet permettront de fixer le prix d'objectif des travaux par l'entrepreneur général de l'opération, ainsi que celui de la maintenance associée, lesquels détermineront le choix du client de poursuivre en toute connaissance de cause l'opération dans ses différentes phases.

*mission
contenu
de la mission* **3.8 Permis de construire**

En fonction du degré de précision des documents demandés par l'administration pour l'obtention du permis de construire et compte-tenu des

contraintes inhérentes à l'ouvrage et à son site, le dossier de demande de permis de construire pourra être établi soit au stade de l'APS, soit au stade de l'APD.

Commentaires

- Le permis de construire ne peut être instruit que s'il est fait appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire sous peine d'irrecevabilité de la demande. Toutefois, de nombreux ouvrages sont placés hors du champ d'application du permis de construire, ce qu'il conviendra de vérifier au cas par cas.
- Aux côtés de l'architecte, l'entrepreneur général aide au dépôt des permis de démolir/de construire.

mission 3.9 Projet contenu de la mission

Les études de projet définissent la conception générale de l'ouvrage. Elles sont fondées sur le programme arrêté du client, sur les études d'avant-projet approuvées par le client ainsi que sur les prescriptions de celui-ci, résultant du permis de construire et des autres autorisations administratives.

Commentaires

- Les études de projet sont effectuées aussi bien pour des ouvrages de bâtiment que pour des ouvrages d'infrastructure, que ce soit en construction neuve, réhabilitation ou réutilisation.
- L'économie réalisée par rapport au prix d'objectif peut être partagée entre le client et l'entreprise générale.

mission 3.10 Référé préventif contenu des missions

3.10.1 C'est le constat judiciaire, établi contradictoirement par un expert désigné par le tribunal, de l'état des avoisinants avant le démarrage des travaux.

3.10.2 La mission de l'expert peut être étendue à l'étude de la compatibilité entre la construction projetée et l'état des existants et en conséquence, à la préconisation de travaux spécifiques pour sauvegarder les existants.

Commentaires

- L'entrepreneur général peut identifier les riverains et les intervenants à l'acte de construire à assigner en référé.
- L'entrepreneur général peut prendre en charge le coût de la procédure de référé (assignations et honoraires d'expert).

... / ...

→ Pour un meilleur déroulement des travaux et indépendamment de la procédure de référé préventif, l'entreprise générale peut assister le client dans la présentation de son projet aux riverains.

mission contenu de la mission **3.11 Déclarations et autorisations administratives**

Il s'agit de l'ensemble des déclarations ou autorisations liées aux travaux qui incombent au client (rôle de conseil de l'entrepreneur) ou à l'entrepreneur général.

Commentaires

- L'entrepreneur général envoie l'avis d'ouverture de chantier (R620.4 du code du Travail) aux organismes de prévention (inspection du travail, CRAM, OPPBTP).
- L'entrepreneur général vérifie l'envoi de la déclaration préalable (L235.2 du code du Travail) par le client.
- L'entrepreneur général vérifie la demande, par le client ou le maître d'œuvre, de renseignements sur l'existence et l'implantation d'ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques (décret du 14 octobre 1991).
- L'entrepreneur général rédige la déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) à proximité d'ouvrages de transport ou de distribution.
- L'entrepreneur général demande les autorisations concernant l'occupation du domaine public.
- L'entrepreneur général effectue les démarches auprès des concessionnaires (eau, électricité, téléphone...).

mission contenu de la mission **3.12 Assurances de chantier**

Assistance du client pour la souscription des polices d'assurance.

Commentaires

- Déclinaison de l'assistance fournie par l'entrepreneur général.
- Présentation des différentes polices = DO, CNR, RC...
- Étude de l'opportunité de la souscription de polices spécifiques communes : PUC, TRC...
- Présentation de courtiers au client.
- Montage des dossiers techniques pour les assureurs.
- Analyse des polices d'assurance proposées au client.

mission contenu de la mission **3.13 Réalisation des voies d'accès, des raccordements du chantier aux réseaux publics**

Commentaires

- Cette prestation antérieure aux travaux est due par le client au titre des dispositions des articles L. 235-16 et R 238-40 à 45 du code du Travail.
- Elle doit faire l'objet d'un ordre de service particulier.

mission contenu des missions **3.14 Préparation du site**
3.14.1 Réalisation des branchements provisoires d'eau et d'électricité.

Commentaire

- Cette prestation s'effectue depuis le réseau existant dans l'emprise du chantier jusqu'aux installations communes de chantier. Elle comprend l'installation des compteurs.

3.14.2 Réalisation des branchements provisoires d'égout.

Commentaire

- Cette prestation s'effectue depuis le réseau existant dans l'emprise du chantier jusqu'aux constructions à réaliser et aux installations communes de chantier.

3.14.3 Réalisation des voies de circulation dans l'emprise du chantier et entretien de ces voies.

Commentaire

- Ces voies de circulations doivent être carrossables par les véhicules routiers de transport de marchandises nécessaires à la desserte des constructions à réaliser et des aires de stockage.

3.14.4 Réalisation des clôtures.

Commentaire

- En conformité avec la réglementation.

3.14.5 Fourniture et mise en place des panneaux de chantier.

Commentaire

→ En conformité avec la réglementation.

3.14.6 Réalisation du bureau de chantier.

Commentaire

→ Ces locaux, qui comprendront au minimum une salle de réunion, seront livrés avec les installations téléphoniques.

mission **3.15** Installations communes d'hygiène et de sécurité
contenu des missions **3.15.1** Réalisation du réseau intérieur d'eau et de son évacuation, et d'électricité.

Commentaire

→ Cette installation se fait à partir des points de raccordement laissés en attente.

3.15.2 Réalisation de l'éclairage de circulation et de sécurité.

Commentaire

→ En conformité avec les dispositions réglementaires de sécurité.

3.15.3 L'entrepreneur général doit prendre les dispositions pour assurer la sécurité du chantier, l'hygiène et la sécurité de ses salariés conformément aux textes en vigueur mais aussi pour répondre aux exigences spécifiques du projet.

Commentaires

- Participation au CISSCT (collège inter entreprises de sécurité et des conditions de travail).
- L'entrepreneur général peut désigner un « homme sécurité », le cas échéant.
- L'entrepreneur général reste garant des moyens de sécurité spécifiques à son activité et doit assurer la surveillance et la formation de ses propres salariés.
- Mise en place, adaptation et entretien, conformément au PGCSPS, s'il est requis des

dispositifs de sécurité du chantier : protection des ouvertures extérieures, des escaliers, des gaines, des trémies et ascenseurs...

mission 3.16 Gardiennage
contenu de la mission Prise en charge du gardiennage de chantier et organisation du contrôle et accès.

mission 3.17 Gestion des occupants
contenu de la mission Pour les opérations de réhabilitation en site occupé (logements, scolaire, santé, industrie), la gestion des occupants nécessite des moyens spécifiques.

Commentaires

- Présentation aux occupants des travaux à réaliser et désignation de leur interlocuteur.
- Logistique à la charge du contractant général : gestion des clés, protection des biens, fiches d'interventions, gestion des réclamations.
- Planning d'intervention prévoyant une mise à disposition d'appartements-relais pour des cas particuliers de réhabilitation de logements.
- Possibilité d'une clause d'insertion sociale des occupants dans le marché de l'entrepreneur général.

mission 3.18 Études d'exécution et synthèse
contenu des missions Les études d'exécution, fondées sur le projet approuvé par le client, permettent la réalisation de l'ouvrage. Elle ont pour objet :

3.18.1 d'élaborer les schémas fonctionnels, les notes techniques et de calcul ;

3.18.2 d'établir tous les plans d'exécution et spécifications à l'usage du chantier ;

3.18.3 de réaliser des études de synthèse ayant pour objet d'assurer la cohérence spatiale des éléments d'ouvrage de tous les corps d'état ;

3.18.4 d'établir, sur la base des plans d'exécution, d'un devis quantitatif détaillé ;

3.18.5 d'établir le calendrier prévisionnel d'exécution des travaux.

... / ...

Commentaire

→ Les études d'exécution sont effectuées aussi bien pour des ouvrages de bâtiment que des ouvrages d'infrastructure (construction neuve, réhabilitation ou réutilisation). Elles comprennent les études d'exécution et les plans de synthèse indispensables à une bonne coordination des plans d'exécution.

mission **3.19 Travaux tous corps d'état** *contenu* *de la mission*

Réalisation des travaux tous corps d'état pour le prix arrêté et dans le délai convenu dans le cadre du contrat.

Commentaires

→ Garant des travaux tous corps d'état, l'entrepreneur général optimise le projet, au stade de la conception en intégrant les différentes contraintes ou en faisant part des innovations techniques, et lors de son exécution en élaborant les études d'exécution et les plans de synthèse.

→ Garant de la gestion des interfaces quand il réalise les études de synthèse, il évite ainsi les recours des entreprises contre le client.

→ Interlocuteur du client, l'entrepreneur général assure un traitement centralisé des problèmes et une réponse unique et globale.

→ L'entrepreneur général consulte et passe les marchés des corps d'état qui restent sous sa responsabilité, malgré leur acceptation par le client.

→ Opérations préalables à la réception et réception des travaux organisée avec la future société de maintenance.

mission **3.20 Gestion des déchets** *contenu* *de la mission*

Mise en place d'une organisation commune pour la gestion et l'élimination des déchets.

Commentaires

→ Estimation préalable du coût du traitement des déchets T.C.E. intégrée dans l'offre acceptée par le client. Tri entre déchets inertes, emballages, déchets industriels banals, déchets industriels spéciaux. Enlèvement et transport sur les sites appropriés de décharge et de recyclage.

→ Enlèvement des déblais concomitants.

mission 3.21 DIUO et DOE, service après-vente
contenu de la mission Mise en place d'un S.A.V. centralisé après la réception de l'ouvrage.

Commentaires

- Organisation des levées de réserves mentionnées au P.V. de réception et intervention sur les désordres apparus pendant l'année de garantie de parfait achèvement avec gestion des interfaces.
- Établissement du D.I.U.O. qui rassemble les données de nature à faciliter la prévention ultérieure des risques professionnels.
- Établissement de plans de recolement, d'un D.O.E., de schémas de fonctionnement et de notices d'entretien. Traitement des interventions pour tous dommages garantis apparaissant pendant la période de garantie biennale et décennale.

mission 3.22 Formation des exploitants
contenu de la mission Mise en place d'une organisation de formation des exploitants chargés de la gestion de l'ouvrage.

Commentaire

- Programme de formation incorporant le suivi de cette formation. Délivrance de notices d'entretien et de maintenance.

mission 3.23 Maintenance
contenu de la mission Mise en place d'une organisation de maintenance procurée par la société de maintenance associée.

Commentaires

- Signature du contrat avec la société de maintenance, si possible avant la réception de l'ouvrage.
- Définition des prestations dans ce contrat :
 - programme de maintenance avec définition des gammes de maintenance sur la base du fascicule AFNOR FD X 60-000 (niveaux 1 à 5),
 - reporting avec logiciel de GMAO (gestion de la maintenance assistée par ordinateur),
 - établissement du rapport annuel d'activité,
 - organisation des réunions périodiques pour planifier les interventions.



4, ÉTAPES CLÉS INTERVENTIONS DES PARTICIPANTS

	Maître d'ouvrage	Entrepreneur général	Conseil du maître d'ouvrage	Architecte	Société de maintenance
1 Validation du site	✗		✗		
2 Définition du programme	✗	assistance	✗		assistance
3 Esquisse de faisabilité		assistance		✗	assistance
4 Bilan de l'opération		✗			
5 Validation du bilan	✗	✗	assistance		
6 Négociation du foncier	✗				
7 Signature de la promesse de vente avec conditions suspensives	✗				
8 Signature du contrat de conception/ réalisation	✗	✗		✗	
9 Préparation et validation du dossier technique		✗	assistance	✗	
10 Levée des conditions suspensives : → PC → accords administratifs	✗ ✗				
11 Acquisition définitive du foncier	✗				
12 Délivrance de l'ordre de service travaux	✗	✗			
13 Réalisation des travaux		✗	assistance	participation	participation
14 Réception des travaux	✗	✗	assistance	assistance	
15 Obtention du certificat de conformité	demande	✗		✗	
16 SAV		✗			
17 Maintenance					✗
18 Formation des exploitants		✗			



Cette publication est éditée par EGF pour ses adhérents - Mars 2023

EGF est l'organisation professionnelle des entreprises générales du bâtiment et des travaux publics, reconnues pour leur capacité à innover et leur approche globale et durable de l'acte de construire.



contact

Entreprises Générales de France BTP
9 rue La Pérouse
75784 Paris Cedex 16
tél : 01 40 69 52 77
contact@egfbtp.com
www.egfbtp.com