

**Chapitre 2**

**LE PROJET ARCHITECTURAL**

**EN**

**CONTEXTE ALGERIEN**

## **2.1. Introduction :**

La principale source qui balise le paysage de la pratique de projet architectural en Algérie est le code des marchés publics d'une part, ainsi que tout l'arsenal législatif et réglementaire qui régit l'exercice de la maîtrise d'œuvre et la profession d'architecte d'autre part.

Dans ce chapitre, nous allons faire une synthèse de la démarche à suivre pour l'élaboration d'un projet architectural dans le contexte algérien. Nous faisons ressortir le rôle des différents acteurs du projet, en insistant particulièrement sur celui du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre.

## **2.2. La description du processus de production du projet architectural en contexte algérien :**

On appelle projet l'ensemble des actions à entreprendre afin de répondre à un besoin défini dans des délais fixés en locaux. (MHU, 2006, P.4)

La construction de bâtiments et leur mise en service s'étalent sur dix étapes, chacune d'elles exigeant des accords spécifiques et des engagements financiers.

Ces étapes sont :

1. l'étude d'opportunité,
2. l'étude de la faisabilité,
3. la définition du programme du projet,
4. le choix d'un maître d'œuvre,
5. la conception,
6. le dossier définitif de conception,
7. les soumissions et marchés,
8. la construction,
9. la livraison,
10. l'exploitation et l'entretien.

Au cours de la première phase, nature, ampleur et emplacement général des installations y sont définis. Quant à la deuxième on y examine et évalue les diverses options et on délimite le site. A la troisième, on donne en détails les exigences des installations. L'étape qui suit la quatrième, est la plus fondamentale, c'est au cours de laquelle et à travers des différentes formules telles que l'appel d'offre ou le gré à gré, que le choix du concepteur capable de répondre au programme du projet se fait. Dans la cinquième, phase de la conception, on prépare le schéma théorique qui se voit évoluer jusqu'à une conception détaillée. Les dessins d'exécution, les devis descriptifs sont réalisés lors de la constitution du dossier définitif de conception, cela englobe la sixième phase. Arrivant à la septième, pour l'exécution des travaux, la sélection de l'entrepreneur se fait à travers les appels d'offres d'exécution, lesquels constituent des contrats.

Une fois toutes ces étapes précédentes réalisées, la construction peut démarrer. Une fois achevée, la construction sera livrée du maître d'œuvre au maître d'ouvrage puis mise en

service. Finalement, la dixième et dernière phase, après la livraison, le propriétaire exploite les installations.

La complexité des installations et le temps requis pour leur réalisation influent directement sur la variation du projet architectural et qui peut être divisé en grand nombre de sous projets, chacun d'eux suivra les étapes précitées.

Les connaissances et les expertises indispensables à chaque phase changent elles aussi. Par exemple, pour une petite maison unifamiliale, l'architecte seul peut fournir presque tout ce qu'il faut pour terminer ou coordonner chaque étape.

A une échelle plus grande, des installations complexes, telles qu'un grand hôpital, solliciteront la contribution de nombreux experts, une équipe pluridisciplinaire dirigée et coordonnée de gens consciencieux, adroits et spécialisés.

### **2.3.1. L'étude d'opportunité :**

L'étude d'opportunité permet, d'une part, de vérifier si l'action entreprise est en accord avec la stratégie arrêtée par l'organisme et, d'autre part, de contrôler l'opération dans toute sa dimension.

Située en amont, cette phase permet au décideur, de mesurer les risques d'une décision se rapportant à un nouveau projet (lancement d'une opération de logements, commerces ou l'acquisition d'un terrain, etc.).

L'étude d'opportunité apportera au maître d'ouvrage les réponses nécessaires, lui permettant de prendre la décision au moindre risque.

Cette étude comprend trois parties:

- la stratégie du maître d'ouvrage,
- l'étude de marché,
- l'étude des besoins.

#### **2.3.1.1. La stratégie du maître d'ouvrage :**

Tout maître d'ouvrage doit avoir une stratégie arrêtée, lui permettant d'évoluer et de se situer dans le temps, et définissant les moyens humains et financiers à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés.

#### **2.3.1.2. L'étude de marché :**

L'objectif de l'étude de marché consiste à connaître les usagers potentiels (clientèle potentielle) aux plans quantitatif et qualitatif.

### **2.3.1.3. L'étude des besoins:**

Une étude plus fine des besoins doit permettre au maître d'ouvrage de connaître les attentes des usagers potentiels. L'analyse de ces informations d'ordre essentiellement qualitatif aidera le maître d'ouvrage à identifier le programme et le fonctionnement de son opération.

L'étude d'opportunité, qu'elle soit établie par les services propres au maître d'ouvrage ou confiée à un bureau spécialisé, une fois terminée, doit être validée par l'organe compétent.

### **2.3.2. L'étude de la faisabilité :**

L'étude de la faisabilité pour le maître d'ouvrage consiste à analyser l'ensemble des paramètres qui devront être mis en œuvre pour mener à bien la réalisation de l'opération. Cela permet de valider la clientèle visée tant sur le plan quantitatif que qualitatif et de recenser les utilisations projetées de l'ouvrage (logements, bureaux, commerces, équipements.etc.).

Cette étude doit aussi permettre la mise en place des moyens financiers et leurs différentes sources, de vérifier l'équilibre d'exploitation et de hiérarchiser les priorités accordées à l'opération.

#### **2.3.2.1. La démarche de l'étude de la faisabilité :**

##### **2.3.2.1.1. Les études foncières:**

Dès la phase d'étude de la faisabilité, il y a lieu de se préoccuper de la mise à disposition du terrain.

A cet effet il est indispensable d'apprécier:

- Les contraintes éventuelles pouvant parvenir :
  - des associations locales,
  - des collectivités locales,
  - des occupants,
  - du voisinage.
- La capacité du vendeur à justifier la propriété du terrain.
- La volonté du vendeur de s'engager (pour éviter les risques de rétractation).

##### **2.3.2.1.2. L'étude de marché:**

Une étude de marché doit être réalisée, quelle que soit la destination du projet. Elle permet ainsi de déterminer non seulement la dimension du projet en fonction de la clientèle attendue, mais aussi les grandes lignes de l'opération.

#### **2.3.2.1.3. L'étude des besoins :**

L'étude des besoins peut être réalisée lorsque les utilisateurs de l'ouvrage sont connus.

Elle permet d'élaborer un pré-programme qui contient entre autres :

- la fonctionnalité attendue de l'ouvrage,
- la qualité des matériaux utilisés et leurs coûts,
- l'ensemble des paramètres pouvant intervenir dans l'élaboration, la réalisation et la vie du projet, etc.

Le pré-programme sera précisé et affiné ultérieurement.

#### **2.3.2.1.4. Les études financières :**

Une fois le pré-programme établi, le maître d'ouvrage devra procéder à une étude financière à l'effet de vérifier si ce pré-programme peut être concrétisé du point de vue des moyens financiers dont il pourra disposer pour les dépenses d'exploitation et d'investissement, à travers des simulations minimales et maximales.

Chaque opération a ses caractéristiques et ses contraintes spécifiques; le maître d'ouvrage devra rechercher la manière la plus adéquate et celle qui répond au mieux au projet.

#### **2.3.2.1.5. L'étude des priorités :**

Lors de l'étude de la faisabilité le maître d'ouvrage doit afficher clairement ses priorités dans la réalisation de son projet :

- Celles d'obtenir le maximum de prestations pour le meilleur coût.
- Définir les délais prévisionnels des différentes phases :
  - conception,
  - permis de construire,
  - consultation des entreprises,
  - démarrage des travaux,
  - délais de réalisation, etc.
- Définir la nature symbolique de l'ouvrage, soit en terme architectural ou urbanistique, soit en termes de technicité et de technologie.
- L'adaptabilité de l'ouvrage ainsi que sa durée de vie, ainsi que d'autres paramètres jugés déterminant dans la prise de décision.

Suite à la validation de la phase de la faisabilité, le maître d'ouvrage doit décider de continuer ou d'arrêter l'opération, ou bien demander des renseignements ou procéder à une étude spécifique pour pouvoir se prononcer et décider du programme à arrêter.

### 2.3.3. L'établissement du programme :

C'est l'expression des besoins du futur utilisateur, aussi reste-t-il de la responsabilité du maître d'ouvrage, même, si compte tenu de l'importance des éléments techniques, il lui est recommandé d'être assisté d'un architecte, s'il ne possède pas les services ou les compétences nécessaires.

Le programme tient compte de cinq points essentiels :

**Besoins :** Recensement des surfaces et volumes nécessaires, tracé du schéma des liaisons entre ces éléments, exigences particulières.

**Terrain :** Plan, situation, superficie, desserte (voiries, eau, gaz, électricité, égout, téléphone, télévision), reliefs, caractéristiques géotechniques du terrain.

Caractéristiques d'urbanisme, constructibilité, règle d'implantation et d'aspect, servitudes publiques et privées (cadastre, mairie, notaire).

**Equipements souhaités :** Chauffage, climatisation, équipement électronique et sanitaire, caractéristique des machines ou équipements particuliers.

**Enveloppe financière :** En fonction des possibilités de financements du maître d'ouvrage. Le coût total est la somme des éléments suivants :

- terrain plus frais d'acquisition,
- coût des branchements des voiries et des réseaux divers,
- coût de construction,
- équipements particuliers, aménagements paysagés,
- honoraires, taxes fiscales et parafiscales.

#### **Délais de réalisation souhaités.**

Il faut savoir qu'un programme n'est pas seulement une liste de données quantitatives ou techniques, mais une base de travail pour l'équipe de maîtrise d'œuvre d'un côté une base de dialogue entre les diverse parties prenantes d'un autre côté.

Pour arriver à formaliser un programme claire, complet et précis, il y a lieu de retenir trois phases:

#### **2.3.3.1.1. Le pré-programme :**

L'élaboration de cette phase doit être suivie par les services concernés du maître d'ouvrage. En fonction des paramètres dont il dispose et de l'importance qu'il veut accorder à son projet.

Le maître d'ouvrage doit:

- contrôler et mettre à jour les informations relatives à la commande initiale,
- définir les avantages et les inconvénients du site (environnement, contraintes techniques et socio-économiques, etc.),
- décider du type de construction, et de sa consistance par rapport à la clientèle ciblée,

- orienter, en fonction des capacités financières sur la richesse architecturale à adopter.

#### **2.3.3.1.2. Le programme provisoire :**

Après l'achèvement du pré programme et sa validation par le maître d'ouvrage, un programme provisoire devra être élaboré en vue de sa remise à l'architecte.

Il devra cerner l'ensemble des données, contraintes, besoins et exigences relevant de la conception de l'ouvrage.

C'est sur la base de ce programme que commence le dialogue entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre.

#### **2.3.3.1.3. Le programme :**

Lorsque le maître d'ouvrage exprime des objectifs dans le programme provisoire, il doit vérifier la réponse du maître d'œuvre à travers l'esquisse qui doit être soumise aux tests financiers, techniques, et délais.

L'esquisse a pour objet de proposer une ou plusieurs solutions d'ensemble qui traduisent les éléments majeurs du pré-programme, présentent les dispositions générales et techniques envisagées, indiquent le délai de réalisation, et d'examiner leur compatibilité avec la partie de l'enveloppe financière prévisionnelle retenue par le maître d'ouvrage et affecté aux travaux.

Ces solutions doivent avoir pour objet de vérifier la faisabilité de l'opération au regard des différentes contraintes du programme, du site et proposer d'autres études approfondies et revenir par la suite à la rectification du pré-programme en programme.

Le programme étant complété, le maître d'œuvre entamera ses études d'avant projet et c'est sur cette base que le maître d'œuvre définira également l'estimation prévisionnelle du coût des travaux de réalisation et l'établissement du contrat d'étude avec le maître d'ouvrage.

#### **2.3.4. Le choix du maître d'œuvre :**

Est désigné au sens du 4<sup>ème</sup> article du décret législatif n ° 94-07 du 7 Dhou El Hidja 1414 correspondant au 18 mai 1994 relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte le *maître d'œuvre* en architecture l'architecte agréé qui assure la conception et le suivi de la réalisation d'une construction 4<sup>ème</sup> article du décret législatif n ° 94-07 du 7 Dhou El Hidja 1414 correspondant au 18 mai 1994 relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte.

Selon le 4<sup>ème</sup> article du même décret précédemment cité :

« Toute personne physique ou morale qui désire entreprendre une construction soumise au visa de l'architecte doit faire appel à un architecte agréé pour l'établissement du projet au sens de l'article 65 de la loi n°90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme. »

Le maître d'œuvre doit promouvoir au travers des opérations qui lui sont confiées, la qualité architecturale, urbanistique et environnementale afin de satisfaire des besoins matériels, et socioculturels des hommes.

En plus des réponses qu'il doit apporter aux besoins du maître d'ouvrage, dont l'une des préoccupations essentielles est sans conteste, le rapport qualité/coût.

#### **2.3.4.1. Les rôles que joue un maître d'œuvre :**

De par l'importance des missions qui lui sont confiées, le maître d'œuvre est à la fois:

- **Concepteur :**
  - analyse le programme,
  - conçoit et élabore les différentes phases du dossier architecture et technique,
  - estime le coût prévisionnel du projet,
  - s'engage pour les objectifs du maître d'ouvrage (coût, délais et qualité),
  - veille à l'obtention du permis de construire et au visa des différents organismes (contrôle technique, hydraulique, PTT, protection civile, SONALGAZ.....),
  - établit les dossiers de consultation des entreprises,
  - prépare les marchés et conventions.
  
- **Surveillant de la mise en œuvre :**
  - contrôle l'installation de chantier,
  - assure le suivi et le contrôle de la réalisation,
  - avalise les situations des travaux,
  - surveille l'application des règles de sécurité sur chantier,
  - veille au respect du planning contractuel de réalisation,
  - veille à la qualité de l'ouvrage.
  
- **Contrôleur :**
  - établit les programmes des différents essais et les pilote,
  - prépare la réception de l'ouvrage,
  - prépare le transfert de l'ouvrage entre le réalisateur et le maître d'ouvrage.

#### **2.3.4.2. Le choix du maître d'œuvre :**

A vu de ce qui précède, il ressort clairement que le choix du maître d'œuvre est décisif pour la réussite du projet dans ses différents aspects.

Le choix du maître d'œuvre doit se faire en fonction :

- de l'importance et de la complexité du projet,
- des procédures internes mise en place,
- de la réglementation en vigueur.

Ainsi le maître d'œuvre peut être choisi selon les formules suivantes :

#### **En matière de travaux privés :**

Il n'est pas réglementé, toutefois les règles professionnelles font obligation de passer par un contrat préalable librement discuté et fixant les missions de l'architecte.

#### **En matière de travaux publics :**

Le choix de l'architecte obéit aux règles fixées par le code des marchés publics. Ce choix peut être :

- Non réglementé (gré à gré, maximum 4.000.000 DA);
- Basé sur l'examen des compétences, moyens, références, et offre financière;
- Négocié après concours selon le budget attribué au projet.

#### **2.3.4.2.1. Les formules possibles:**

Ainsi le maître d'œuvre peut être choisi selon la procédure d'appel d'offres et la procédure du gré à gré.

Les ouvrages complexes, ou exigeants des normes de qualité techniques ou architecturales particulières sont conclus selon la procédure permettant une mise en compétition de candidats potentiels, procédure appelée concours. (BOULIFA. B, 1999, P.27)

##### **2.3.4.2.1.1. Le gré à gré :**

Selon le 22<sup>e</sup> article de la réglementation des marchés publics le gré à gré est la procédure d'attribution d'un marché à un partenaire contractant sans appel formel à la concurrence.

Ce mode peut être retenu quand il s'agit des petites opérations.

Cependant le maître d'ouvrage devra recourir à un maître d'œuvre connu pour ces références et qualité déjà prouvées.

##### **2.3.4.2.1.2. Le gré à gré après consultation :**

Selon le 22<sup>e</sup> article de la réglementation des marchés publics, le gré à gré peut revêtir la forme d'un gré à gré simple ou la forme d'un gré à gré après consultation, cette consultation est organisée par tous moyens écrits appropriés sans autre formalité.

Ce mode peut être retenu quand l'opération est jugée de taille moyenne.

Toutefois le maître d'ouvrage devra s'assurer des références professionnelles des maîtres d'œuvres consultés.

#### **2.3.4.2.1.3. L'appel d'offres :**

Selon le 21<sup>e</sup> article de la réglementation des marchés publics l'appel d'offre est la procédure visant à obtenir les offres de plusieurs soumissionnaires entrant en concurrence et à attribuer le marché au soumissionnaire présentant les offres jugées les plus favorables.

L'appel d'offres peut être national et/ou international, il peut se faire sous l'une des formes suivantes :

- L'appel d'offres ouvert;
- L'appel d'offre restreint;
- La consultation sélective;
- L'adjudication;
- Le concours.

##### **2.3.4.2.1.3.1. L'appel d'offres ouvert :**

C'est la procédure selon laquelle tout candidat peut soumissionner, selon le 24<sup>e</sup> article de la réglementation des marchés publics « l'appel d'offre ».

##### **2.3.4.2.1.3.2. L'appel d'offre restreint :**

C'est la procédure selon laquelle seuls les candidats répondant à certaines conditions particulières préalablement définies par le service contractant peuvent soumissionner. Selon le 25<sup>e</sup> article de la réglementation des marchés publics « l'appel d'offre ».

##### **2.3.4.2.1.3.3. La consultation sélective :**

C'est la procédure selon laquelle les candidats autorisés à soumissionner sont ceux qui sont spécifiquement invités à le faire après sélection. Cela se produit à l'occasion d'opérations complexes ou d'importance particulière. Vu le 26<sup>e</sup> et le 32<sup>e</sup> article de la réglementation des marchés publics « l'appel d'offre ».

##### **2.3.4.2.1.3.4. L'adjudication :**

C'est la procédure selon laquelle le marché est attribué au soumissionnaire le moins disant. Elle porte sur des opérations simples et de type courant. Vu le 27<sup>e</sup> article de la réglementation des marchés publics relatif à l'appel d'offre.

##### **2.3.4.2.1.3.5. Le concours :**

C'est la procédure de mise en concurrence d'homme de l'art en vue de la réalisation d'une opération comportant des aspects techniques, économiques, esthétiques, ou artistiques particulières. Vu le 28<sup>e</sup> article de la réglementation des marchés publics « l'appel d'offre ».

#### **2.3.4.2.2. Mise en place des procédures d'attribution de marché de maîtrise d'œuvre :**

Il est à rappeler, que les entreprises publiques économiques sont régies par les dispositions du code du commerce; les autres maîtres d'ouvrage doivent obéir aux dispositions du code des marchés publics.

La démarche suivante est donnée à titre indicatif.

##### **2.3.4.2.2.1. Organisations de la consultation :**

Mode de publicité : ceci dépend de la stratégie du maître d'ouvrage.

Il peut lancer un appel d'offres national à la concurrence par voie de presse, un concours d'idées valorisé par des primes, ou des consultations restreintes de bureaux d'études spécialisés.

Contenu de la consultation : le règlement, le cahier des charges, les documents à produire par les candidats, la rémunération des candidats (primes éventuelles).

##### **2.3.4.2.2.2. Préparation du dossier de consultation :**

Le maître d'ouvrage prépare la documentation relative à l'appel d'offre qui contient tous les renseignements nécessaires :

- Les données physiques essentielles;
- Le besoin à satisfaire concernant notamment :
  - Les surfaces, les volumes, les ratios etc.;
  - La couverture des exigences fonctionnelles,
  - Les objectifs en matière de coût, de qualité et de délais des ouvrages.
- les contraintes qui résultent des diverses réglementations d'ordre technique, urbanistique ou autres, qui s'imposent au maître d'ouvrage;
- les exigences d'ordre technique et architectural;
- le délai de validité des offres, la date limite de dépôt des offres, et toutes formalités nécessaires, etc. (MHU, 2006, p.4)

##### **2.3.4.2.2.3. Réception des offres :**

Réception des soumissions, qui seront enregistrées et classées au niveau du maître d'ouvrage jusqu'à la réunion de commission d'ouverture des plis au jour fixé par l'annonce.

##### **2.3.4.2.2.4. Ouverture et évaluation des soumissions :**

- Le maître d'ouvrage installe la commission des marchés qui doit disposer d'un règlement intérieur.
- Les membres seront convoqués par le président de la commission.
- Elle procède à l'analyse du contenu des documents rendus, par rapport à la commande ou au cahier des charges et le respect du programme provisoire établi préalablement par le maître de l'ouvrage.

- Le rapport final de la commission, contient la grille de cotation d'évaluation des offres et la conclusion du jugement.

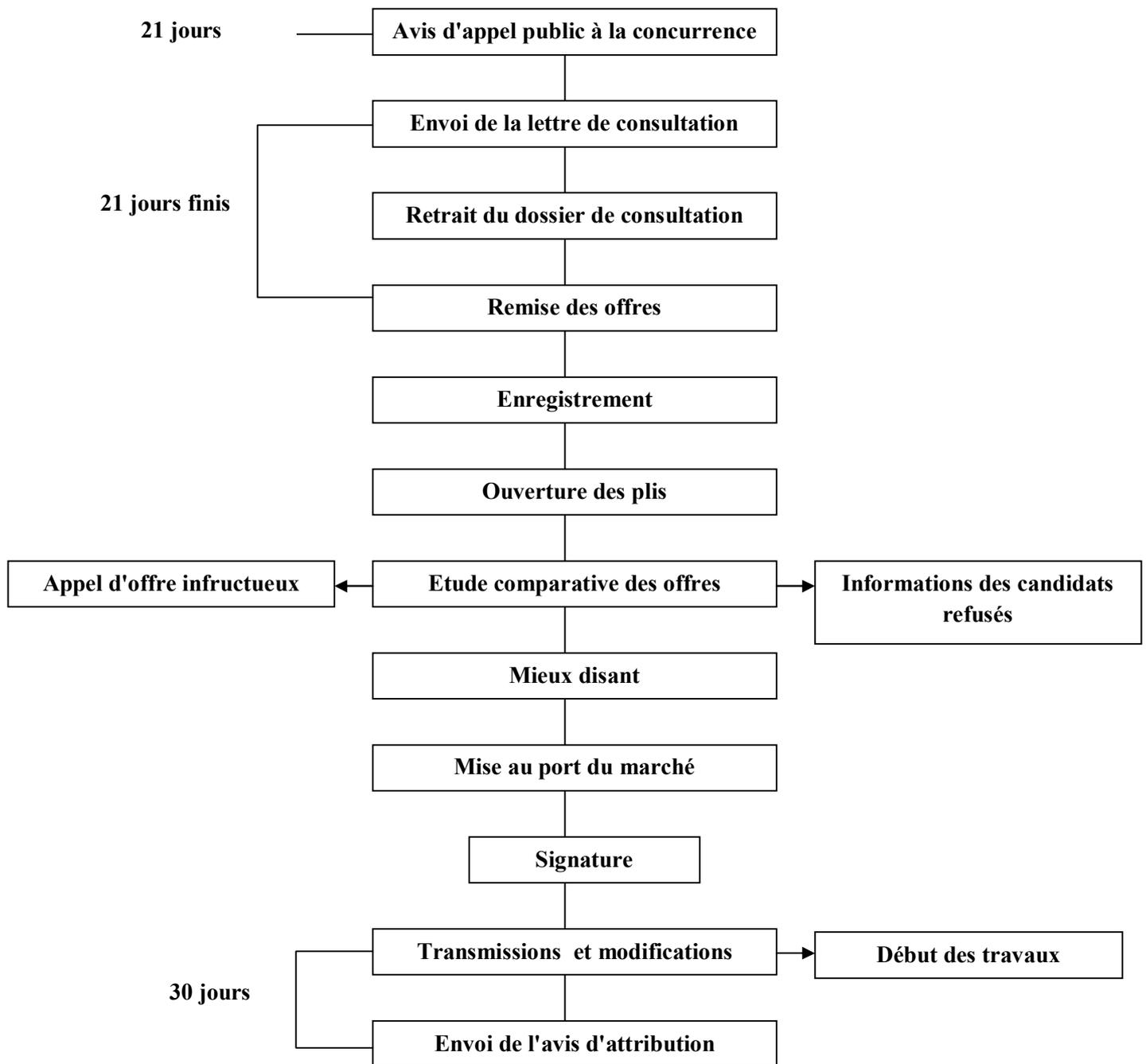
#### **2.3.4.2.2.5. Sélection finales et délibération :**

La commission explique ses motivations quant au choix des intervenants retenus ou éliminés dans le cadre d'une consultation fructueuse et ce conformément aux critères arrêtés.

#### **2.3.4.2.2.6. Clôture de consultation :**

Délibération générale, information des candidats retenus ou non retenus et traitement d'éventuelles réclamations.

Toute offre restera un bien du maître d'ouvrage et sera archivée.



**Figure 2-1:** Exemple de procédure Appel d'Offre Restreint.

Source : auteur

### **2.3.5. La mission de la maîtrise d'œuvre :**

Dans les missions constitutives de la maîtrise d'œuvre en bâtiment, on distingue la phase de «conception» qui comprend :

- La mission «Esquisse»,
- La mission «Avant projet»,
- La mission « Projet d'exécution ».

La phase « administrative » comprend quant à elle :

- 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"

En concertation permanente avec le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre procède à la conception du projet. Ainsi selon l'article n°5 de l'arrêté interministériel du 15 mai 1988 portant modalité d'exercice et de rémunération de la maîtrise d'œuvre en bâtiment, les missions constitutives de la maîtrise d'œuvre en bâtiment relèvent de :

#### **2.3.5.1. L'esquisse :**

L'esquisse est la première réponse du maître d'œuvre à la commande du maître d'ouvrage.

Elle est traduite, à travers la présentation d'une ou plusieurs variantes intégrant les éléments majeurs des besoins exprimés par le maître d'ouvrage, présentant les dispositions générales d'ordre urbanistique, architectural, technique, indiquant les délais de réalisation et de vérifier leur compatibilité avec l'enveloppe financière arrêtée.

Se basant sur le 6<sup>ème</sup> article de l'arrêté interministériel du 15 mai 1988 portant modalités d'exercice et de rémunération de la maîtrise d'œuvre en bâtiment.

L'esquisse est une représentation volumétrique à l'échelle de 1/100<sup>e</sup>, 1/200<sup>e</sup> ou de 1/500<sup>e</sup> suivant la taille du projet, précisant le parti architectural proposé. Elle comprend les indications relatives à l'implantation de l'ouvrage, aux accès, aux espaces et aux conditions de mitoyenneté.

La mission d'esquisse est menée sur la base du programme présenté par le maître de l'ouvrage.

Cette mission consiste à élaborer deux ou trois projets d'esquisse qui définissent un ou plusieurs partis architecturaux et à établir un rapport de présentation incluant:

-Les documents graphiques;

-Les pièces écrites (descriptif, évaluation sommaire des coûts de réalisation, note comparative des esquisses).

Le maître d'ouvrage peut demander la présentation d'une seconde et dernière série d'esquisse sur la base d'indications complémentaires."

### **2.3.5.1.1. Analyse des études de l'esquisse et l'objectif de sa présentation :**

L'objectif général de la présentation d'une ou plusieurs esquisses est la création d'une base de travail et de dialogue concrète entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre.

Du côté du maître d'ouvrage, elles lui permettent de :

- vérifier et valider ses études de faisabilité au regard des différentes contraintes de l'opération,
- mettre au point le programme,
- émettre les réserves quant à l'aspect architectural du projet et voir les réponses du maître d'œuvre par rapport à l'intégration au site, volumétrie des bâtiments, image architecturale, l'organisation du plan de masse et tout autre facteur exigé par le maître d'ouvrage.

Du côté du maître d'œuvre, les études d'esquisse lui permettent de prendre en considération les objectifs et priorités du maître d'ouvrage validés.

### **2.3.5.1.2. Constitution du dossier :**

- Un plan d'aménagement général avec toutes les indications relatives à l'implantation des différents bâtiments, aux accès, aux espaces extérieurs et autres à l'échelle 1/200.
- Des plans schématiques des niveaux de l'ouvrage à l'échelle 1/200.
- Une maquette d'étude.
- Des vues en perspectives et des croquis d'ambiances afin de bien visualiser le projet.
- Une pièce écrite accompagnera ces documents graphiques, elle contiendra :
  - Une présentation de l'opération et son impact sur le site;
  - Une fiche technique du projet et ses caractéristiques;
  - Une approche financière.

Une fois l'esquisse soumise aux différents tests de services concernées de la maîtrise d'ouvrage et la mise au point de la levée de toute les réserves, le maître d'ouvrage engage son accord de poursuivre l'élaboration de l'avant projet.

### **2.3.5.2. L'avant projet :**

Suivant le 7<sup>ème</sup> article de l'arrêté interministériel du 15 mai 1988 portant modalités d'exercice et de rémunération de la maîtrise d'œuvre en bâtiment.

L'avant projet est l'étude sommaire chiffrée d'une solution d'ensemble permettant de réaliser le programme arrêté.

A ce stade, les études relatives à l'esquisse sont revues, complétées et corrigées, pour arrêter définitivement l'aspect architectural et technique du projet.

En outre et après validation de cette phase, le maître d'œuvre procède à la construction, et au dépôt du dossier relatif à la demande du permis de construire.

A ce stade, le maître d'ouvrage contrôle et arrête également son budget prévisionnel.

### **2.3.5.2.1. Constitution du dossier :**

Cette étude comprend selon le 7<sup>ème</sup> article l'arrêté interministériel du 15 mai 1988 portant modalités d'exercice et de rémunération de la maîtrise d'œuvre en bâtiment :

- le plan d'aménagement (1/100<sup>e</sup> ou 1/200<sup>e</sup>),
- le plan d'implantation (1/100<sup>e</sup> ou 1/200<sup>e</sup>),
- le plan de masse (1/100<sup>e</sup> ou 1/200<sup>e</sup> ou 1/500<sup>e</sup>),
- les élévations des façades principales (1/100<sup>e</sup>),
- les coupes transversales et longitudinales (1/100<sup>e</sup>), nécessaires à la compréhension du projet,
- les variantes définissant les différentes solutions techniques possibles de constructions.

La mission « avant-projet » est finalisée par la présentation du dossier correspondant au maître de l'ouvrage pour approbation.

### **2.3.5.3. Le projet d'exécution :**

Selon le 8<sup>ème</sup> article de l'arrêté interministériel du 15 mai 1988 portant modalités d'exercice et de rémunération de la maîtrise d'œuvre en bâtiment.

*« Le projet d'exécution constitue l'étude descriptive et justificative des dispositions techniques proposées, comprenant le dossier technique de l'ouvrage ou des ouvrages divisés en lots et tranches. »*

*A » ce stade, le maître d'œuvre doit apporter toutes les précisions et les compléments nécessaires à l'avant projet. Il prépare également le dossier de consultation des entreprises en collaboration avec le maître d'ouvrage. Ce dernier doit mettre au point ses budgets d'investissements et d'exploitation. »*

#### **2.3.5.3.1. Constitution du dossier :**

Selon le même article précédemment cité, ce dossier d'exécution comprend :

##### **Pièces écrites :**

- Le cahier des descriptions techniques.
- Le devis descriptif global et par lot.
- Le devis quantitatif et estimatif global et par lot avec tableau récapitulatif.
- Le planning d'exécution des travaux tous corps d'état.

##### **Pièces graphiques**

- Le plan de situation;
- Les levés topographiques du terrain.
- Le plan de terrassement coté avec profil en long et en travers (1/50<sup>e</sup>).
- Le plan de masse et des aménagements extérieurs (1/200<sup>e</sup>).
- Le plan d'implantation avec indication précise des différents niveaux et des cotations projetées, du tracé des canalisations et des branchements divers, des voiries, des abords et des plantations (1/200<sup>e</sup>).

- Les plans de chaque niveau avec indication des réserves de passages des canalisations diverses d'alimentation ou d'évacuation, ainsi que des différents appareils dont l'installation est prévue (1/50<sup>e</sup>).
- Le plan des fondations (1/50<sup>e</sup>).
- Les plans de couvertures avec pentes (1/50<sup>e</sup>).
- Les plans d'élévation des façades (1/50<sup>e</sup>).
- Les coupes transversales et longitudinales (1/50<sup>e</sup>).
- Les plans des aires de circulation et parking (1/200<sup>e</sup>).
- Les plans d'aménagement extérieurs, murs de soutènement, circulation piétons, terrasse, jardins, clôtures et autres mobiliers urbains.
- Les plans et profils des évacuations des eaux pluviales et usées avec indication des canalisations (1/100<sup>e</sup>).
- Les plans d'implantations des espaces verts avec indication des espèces végétales;
- Les plans des regards et branchements (1/20<sup>e</sup>).

Ainsi que tout autre document, s'inscrivant dans les limites de cette mission, et nécessaire à une meilleure appréciation de la conception et du fonctionnement du projet et sa mise en œuvre par les entreprises de réalisation.

Le maître d'ouvrage, est tenu de vérifier l'ensemble des documents graphiques et écrits, remis par le maître d'œuvre, relatifs au dossier d'exécution, à l'effet de valider cette phase.

#### **2.3.5.4. Assistance dans le choix de l'entreprise :**

L'article 9 de l'arrêté interministériel du 15 mai 1988 portant modalités d'exercice et de rémunération de la maîtrise d'œuvre en bâtiment définit cette mission comme suit:

Cette mission consiste à la demande du maître d'ouvrage à :

- préparer le dossier de consultation ou appel à la concurrence,
- assister le maître de l'ouvrage dans l'analyse et l'évaluation de l'offre ou des offres,
- assister le maître de l'ouvrage dans la rédaction et dans la mise au point définitive du marché passer avec l'entrepreneur.

Dans tous les cas, la réception des offres est assurée par le maître d'ouvrage, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

#### **2.3.5.5. Le suivi et le contrôle de l'exécution des travaux :**

D'autres missions, non moins importantes voire essentielles pour la qualité finale du produit, peuvent être confiées par le maître d'ouvrage au maître d'œuvre; à savoir celle du suivi et du contrôle ainsi que la mission " la présentation des propositions de règlement"

L'article 9 de l'arrêté interministériel du 15 mai 1988 portant modalités d'exercice et de rémunération de la maîtrise d'œuvre en bâtiment définit la mission suivie et le contrôle de l'exécution des travaux ainsi :

- faire respecter par l'entrepreneur les clauses du marché,
- rédiger les ordres de services et les notifier à l'entrepreneur après qu'ils soient contre signés par le maître d'ouvrage,

- assurer le suivi permanent de l'exécution des travaux et coordonner l'ensemble des interventions conformément au planning général d'exécution,
- programmer et animer les réunions de chantier dont il établit les procès verbaux,
- proposer en cas de nécessité, les adaptations du projet au maître de l'ouvrage, après accord de ce dernier, les notifier à l'entrepreneur,
- résoudre les difficultés rencontrées sur le chantier et les problèmes posées par l'entrepreneur relevant de la compétence du maître d'œuvre,
- établir contradictoirement avec l'entrepreneur les attachements et en rendre compte par écrit au maître d'ouvrage,
- assister le maître d'ouvrage dans la réception provisoire par la formulation des réserves à signaler et les consigner dans le procès-verbal établi à cet effet. Ces réserves portent notamment sur les malfaçons, les imperfections, ou autre défaut constaté ainsi que sur l'inexécution des prestations prévues du marché,
- procéder à l'établissement des plans de recollements en relation avec l'entrepreneur, et remettre au maître d'ouvrage lors de la réception provisoire un jeu complet de plans reproductibles accompagnés de trois jeux complets tirés,
- veiller à lever des réserves et proposer au maître d'ouvrage la réception définitive sanctionnée par un procès-verbal contradictoire contresigné par l'entrepreneur, le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage,
- Proposer au maître de l'ouvrage les mains levées de cautionnement et, le cas échéant le remboursement de la retenu de garantie au profit de l'entrepreneur.

#### **2.3.5.6. La présentation des propositions de règlement :**

Elle consiste conformément au 11<sup>ème</sup> article de l'arrêter interministériel du 15 mai 1988 portant modalités d'exercice et de rémunération de la maîtrise d'œuvre en bâtiment :

- Vérifier et approuver les situations de travaux sur la base des documents contractuels et des attachements, les contresigner après visa de l'entrepreneur et les présenter au maître de l'ouvrage pour paiement.
- Assister le maître d'ouvrage à appliquer les clauses financières du contrat, et notamment les révisions des prix et des pénalités.
- Instruire les éventuelles réclamations de l'entrepreneur dans le cadre de l'exécution de son marché et les soumettre au maître de l'ouvrage aux fins de décisions.
- Vérifier et approuver les décomptes provisoires et le décompte général et définitif sur la base des situations préalablement établies.

#### **2.4. Les différents intervenants dans un projet architectural en contexte algérien :**

##### **2.4.1. La structure hiérarchique et interdépendances des intervenants dans une opération de construction :**

La structure organisationnelle du secteur de la construction comprend un ensemble d'acteurs qui entretiennent entre eux des relations d'interactions hiérarchisées.

Chacun d'eux peut être caractérisé par une (ou plusieurs) fonction(s) précise(s).

L'objectif global est atteint chaque fois que les fonctions attribuées aux différents acteurs sont effectivement réalisées. (BOUBEKEUR, 1986, P.145)

La structure d'organisation de ces acteurs peut être exprimée par niveau, tout comme l'exprime la figure qui suit (**Figure 2-2**).

#### **2.4.1.1. Le niveau décisionnel :**

Il se compose, sur le plan national, du ministère de l'habitat et de l'urbanisme (MHU) et du ministre de la planification et de l'aménagement du territoire (MPAT) dont l'objet est par exemple de répartir le programme de logements annuels aux différentes wilayas, de fixer les technologies de mise en œuvre, ainsi que les normes de construction et le montant des financements.

Sur le plan régional, la wilaya est chargée à son tour de répartir le programme, et les financements qui se rapportent aux daïra. Elle est en outre spécialisée dans les questions foncières, le choix des terrains, des entreprises de construction. (BOUBEKEUR, 1986, P.145)

#### **2.4.1.2. Le niveau informationnel (maître d'ouvrage) :**

Il est représenté par la direction de l'urbanisme de la construction de l'habitat (DUCH), qui sous, la tutelle du (MHU), joue le rôle de coordination entre les différents acteurs de la wilaya : bureau d'études, entreprises de constructions.

Il est, de ce fait, chargée de l'information des décisions prises par le premier niveau, puis de la centralisation de toutes les données concernant la réalisation de ces logements : plans des bureaux d'étude, état d'avancement des travaux, problèmes de chantiers, etc. (BOUBEKEUR, 1986, P.145)

#### **2.4.1.3. Le niveau maître d'œuvre :**

Il est constitué par les bureaux d'études.

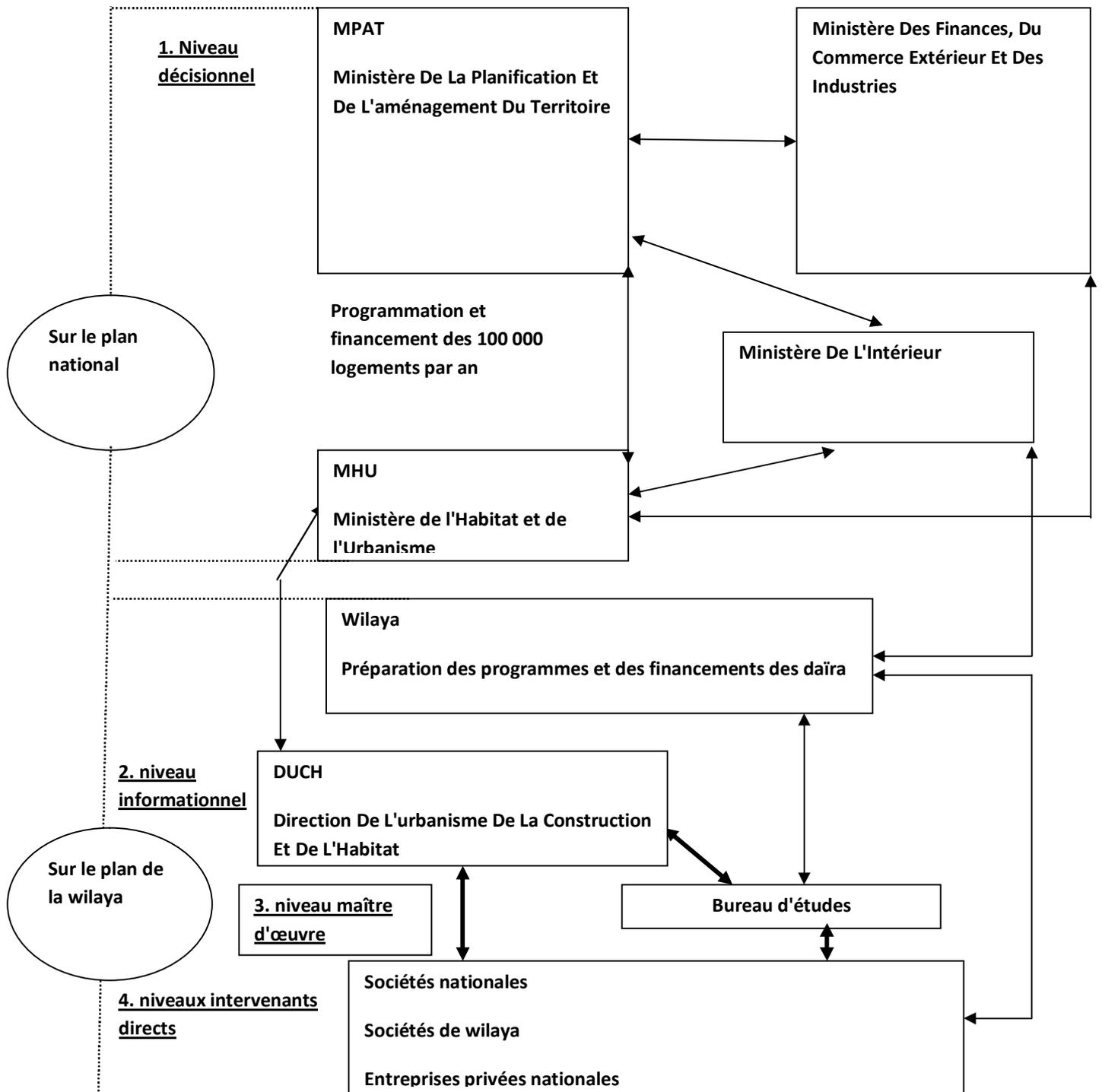
Les travaux effectués auprès des services connexes permettent de produire un pré-projet qui sera d'abord soumis aux maîtres d'ouvrage (DUCH) et à la wilaya.

Après corrections, on aboutit au projet final qui sera distribué à l'ensemble des services intéressés et aux entreprises de réalisation.

Le bureau d'étude est enfin appelé à suivre les travaux dès leur démarrage. (BOUBEKEUR, 1986, P.145)

#### **2.4.1.4. Le niveau des intervenants directs :**

Ce dernier niveau comprend les sociétés et les entreprises de constructions qu'elles soient régionales nationales ou étrangères. (BOUBEKEUR, 1986, P.146)

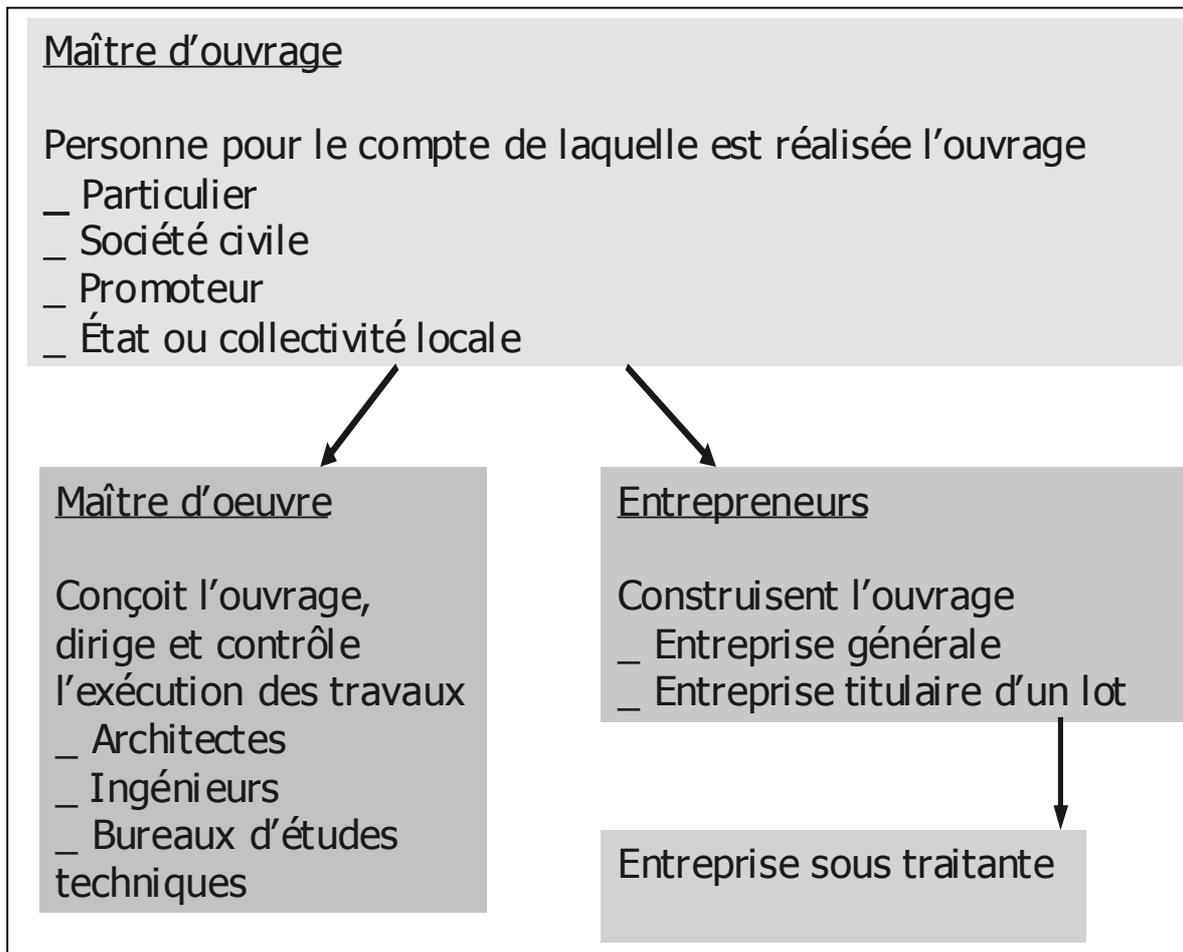


**Figure 2-2:** Structure d'organisation des acteurs en Algérie (BOUBEKEUR, 1986, P.146)

Selon L'article premier du Décret législatif n ° 94-07 du 7 Dhou El Hidja 1414 correspondant au 18 mai 1994 relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte.

« L'architecture est l'expression d'un ensemble de connaissances et un savoir-faire réunis dans l'art de bâtir. Elle est l'émanation et la traduction d'une culture. La qualité des constructions et leur insertion dans le milieu environnement, et le respect des paysages naturels et urbains, la préservation du patrimoine de l'environnement bâti sont d'intérêt publics »

D'une manière sommaire cette figure (**Figure3-3**) représente clairement les différents intervenants dans une opération de construction :



**Figure 2-3:** Les intervenants dans un projet architectural. (MHU, 2006, P.4)

Nous allons maintenant définir ces différents intervenants et nous mettrons en évidence le rôle de chacun.

#### **2.4.2. Le maître d'ouvrage:**

On appelle maître d'ouvrage l'entité porteuse du besoin, définissant l'objectif du projet, son calendrier et le budget consacré à ce projet. Le résultat attendu du projet est la réalisation d'un produit, appelé ouvrage.

La maîtrise d'ouvrage maîtrise l'idée de base du projet, et représente à ce titre les utilisateurs finaux à qui l'ouvrage est destiné. Ainsi, le maître d'ouvrage est responsable de l'expression fonctionnelle des besoins mais n'a pas forcément les compétences techniques liées à la réalisation de l'ouvrage. (MHU, YUCEF KHODJA, 2006, P.2)

En terme général, la qualité de maître d'ouvrage est donnée à toute personne physique ou morale pour le compte de laquelle les prestations sont exécutées. Dans le domaine public, le maître de l'ouvrage est la personne morale de droit public, pour laquelle les prestations sont exécutées, agissant pour le compte de l'administration, il remplit dans ce rôle une fonction d'intérêt général dont il ne peut se démettre. (MHU, YUCEF KHODJA, 2006, P.2)

C'est la personne pour le compte de qui les travaux sont effectués. Lorsque il s'agit de constructions publiques c'est la personne morale pour laquelle l'ouvrage est construit. En d'autres termes c'est le client.

D'après l'article 7 du décret législatif n°94-07 du 7DHou El Hidja 1414 correspondant au 18mai 1994 relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte.

« Est désigné au sens du présent décret législatif «maître de l'ouvrage » toute personne physique ou morale qui prend la responsabilité pour elle-même de faire réaliser ou transformer une construction sur un terrain dont elle est propriétaire ou dont elle a acquis les droits à construire, conformément aux réglementations et à la législation en vigueur »

##### **2.4.2.1. Qualité du maître d'ouvrage :**

En l'absence de texte définissant clairement les rôles et attributions du maître de l'ouvrage publics, la qualité de ce dernier peut être donnée au service contractant cités à l'article 02 du décret présidentiel n° 02-250du 24 juillet 2002 portant sur la réglementation des marchés publics.

- Administrations publiques (administrations centrales et services déconcentrés).
- Institutions nationales autonomes (sénat, APN, cour des comptes, conseil constitutionnel).
- Collectivités locales (wilayas, communes).
- Etablissements publics à caractère administratif.
- Etablissements publics :
  - spécifiques à caractère scientifique et technologique,
  - à caractère scientifique, culturel et professionnel,
  - à caractère industriel et commercial.

Toutefois, les centres de recherche et de développement, les établissements publics à caractère scientifique, culturel et professionnel et les établissements publics à caractère industriel et commercial, n'ont la qualité de contractant (maître d'ouvrage public) que lorsque ceux-ci sont chargés de la réalisation sur concours définitifs du budget de l'Etat, des projets d'investissement publics. (MHU, YUCEF KHODJA, 2006, P.3)

#### **2.4.2.2. Le rôle du maître d'ouvrage:**

Le maître de l'ouvrage public ayant une responsabilité principale doit exercer toutes ses attributions pour la réalisation de l'opération envisagée, notamment celles relatives à la maturation et financement des projets.

Il appartient au maître d'ouvrage de s'assurer de l'accomplissement de l'ensemble des étapes du processus devant aboutir à la réalisation de l'ouvrage.

Les principales attributions incombant au maître de l'ouvrage sont :

- La faisabilité et l'opportunité de l'opération envisagée ;
- La localisation ;
- L'acquisition de l'assiette de terrain devant recevoir l'ouvrage ;
- La définition du programme ;
- La détermination de l'enveloppe financière prévisionnelle, La ou les sources de financement ;
- Le choix du processus selon lequel l'ouvrage sera réalisé ;
- Le choix des participants à l'opération;
- La constitution des divers dossiers nécessaires au déroulement des consultations réglementaires ;
- L'autorisation de construire ;
- La passation des contrats ;
- La gestion technique et administrative des contrats ;
- La gestion financière des contrats ;
- La réception des ouvrages ;
- Les opérations de clôture
- Exploitation et entretien de l'ouvrage, dans certains cas, les remettre, à l'administration ou organisme public chargé de cette exploitation et de sa gestion.

#### **2.4.3. Le maître d'ouvrage délégué :**

Le maître de l'ouvrage délégué est la personne morale qui a reçu délégation de l'autorité habilitée pour l'exercice en son nom et pour son compte, de tout ou partie des attributions qu'il exerce lui-même en sa qualité de maître d'ouvrage.

Cette délégation est donnée dans la limite du programme et des enveloppes financières arrêtées.

Lorsque le maître de l'ouvrage pour le compte de qui doit s'effectuer la réalisation du projet, n'a pas, les moyens humains ou la compétence nécessaire pour assurer les tâches

opérationnelles qu'impliquent la fonction, il confie ces tâches à un maître d'ouvrage délégué en recourant soit :

- A la délégation d'autorisation de programme et de crédits de paiements (art. 5 du décret exécutif n° 98-227) ;
- A la délégation de signature (volet financier cf. Loi 90.21 relative à la comptabilité publique).

La maîtrise d'ouvrage déléguée est chargée de faire l'interface entre le maître d'œuvre, l'entreprise et le maître de l'ouvrage afin d'aider ce dernier à définir clairement ses besoins.

Le 8<sup>ème</sup> article du décret législatif n°94-07 du 7DHou El Hidja 1414 correspondant au 18 mai 1994 relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte, définit le maître d'ouvrage délégué comme suit :

« Est désigné par le présent décret législatif « maître de l'ouvrage délégué » toute personne physique ou morale dûment mandatée par le maître de l'ouvrage pour faire réaliser ou transformer une construction ».

#### **2.4.3.1. Le rôle du maître d'ouvrage délégué:**

Le maître d'ouvrage délégué est chargé de vérifier :

- Dans une première phase, auprès du maître de l'œuvre si l'objectif est techniquement réalisable.

Et

- Dans une seconde phase, auprès de l'entreprise la conformité des prescriptions énoncées et approuvées lors de la première phase sont respectées.

#### **2.4.4. Le maître d'œuvre :**

Le maître de l'œuvre est la personne physique ou morale chargée contractuellement par le maître de l'ouvrage pour l'exercice des missions d'études, d'assistance et de toute autre prestation nécessaire à la bonne exécution du projet. (MHU, YUCEF KHODJA, 2006, P.5)

Le 9<sup>ème</sup> article du décret législatif n°94-07 du 7DHou El Hidja 1414 correspondant au 18 mai 1994 relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte désigne le maître d'œuvre comme suit :

« Est désigné par « maître d'œuvre » en architecture, l'architecte agréé qui assure la conception et le suivi d'une construction. »

Dans le 14<sup>ème</sup> article du même décret, on identifie ainsi :

"Le maître d'œuvre est le défenseur des intérêts du maître de l'ouvrage"

Suite à l'arrêté interministériel du 15 mai 1988 portant modalités d'exercice et de rémunération de la maîtrise d'œuvre en bâtiment. Dans son article n°2, la maîtrise d'œuvre est

une fonction globale couvrant les missions de conception, d'études, d'assistance, de suivi et de contrôle de la réalisation de bâtiment.

Son article n°3 définit le maître d'œuvre comme étant une personne physique ou morale qui remplit les conditions de qualification professionnelles, les compétences et les moyens nécessaires à l'exécution des opérations de maîtrise d'œuvre pour le compte du maître d'ouvrage

Le maître d'œuvre peut être notamment un architecte ou un bureau d'études spécialisé ou pluridisciplinaire, agréé conformément à la législation en vigueur.

#### **2.4.4.1. Le rôle du maître d'œuvre:**

L'arrêté interministériel du 15 mai 1998 portant modalités d'exercice et de rémunération de la maîtrise d'œuvre en bâtiment fixe ses modalités et définit les différentes opérations de la maîtrise d'œuvre en bâtiment, leur contenu, les règles particulières de passation et d'exécution des contrats y afférents, ainsi que le mode et les conditions de rémunération qui leur sont applicables.

En ce qui concerne les études ou la partie fixe :

- esquisse,
- avant projet,
- projet d'exécution.

En ce qui concerne l'assistance :

- élaboration du dossier portant permis de construire,
- élaboration du dossier d'appel d'offres (D.A.O),
- choix de l'entreprise,
- mise au point du marché,
- suivi et contrôle de l'exécution des travaux,
- présentation des propositions de règlement dont celles liées à l'application des clauses d'actualisation, de révision des prix, des intérêts moratoires et des pénalités de retard.

Autres prestations :

- introduire pour le compte du maître de l'ouvrage la demande du permis de construire auprès de l'autorité compétente,
- instruire les éventuelles réclamations.

Ces prestations ne sont pas limitatives, elles sont données à titre d'exemple.

#### **2.4.5. Le contrôleur technique (l'organisme de contrôle technique C.T.C) :**

Le contrôleur technique est la personne physique ou morale à laquelle est confiée le contrôle de la conception des ouvrages à réaliser, notamment en ce qui concerne le volet technique (stabilité des ouvrages au regard des dispositions et règles techniques de construction en vigueur), d'une part ; d'autre part le contrôle pendant l'exécution des travaux du respect de ces mêmes règles et des recommandations éventuellement émises.

Le contrôle technique de la construction a été confié à l'organisme national de Contrôle Technique de la Construction "CTC" créé en 1971. A l'issue de quinze années d'existence et de développement, cet organisme a été restructuré en 1986 (Décret n° 86-208 du 19 Août 1986).

#### **2.4.5.1. Le rôle de l'organisme du contrôle technique C.T.C :**

Cet organisme de contrôle assure les rôles suivants :

##### **2.4.5.1.1. Le contrôle de normalisation :**

A toutes les étapes de l'acte de bâtir :

###### **▪ Avant la réalisation :**

- pré - contrôle,
- contrôle de la conception,
- analyse de rapport du sol.

###### **▪ Pendant la réalisation :**

- Contrôle de la conformité par rapport aux plans d'exécution.
- Contrôle de la mise en œuvre.
- Contrôle de la qualité des matériaux.

###### **▪ Après la réalisation :**

- Réception Provisoire et Définitive.
- Suivi cas pathologiques.

Contrôle **de Normalisation des risques** qui porte sur :

###### **▪ le gros œuvre :**

- les structures : fondations, structures horizontales et verticales, escaliers, stabilité générale et protection sismique,
- les façades,
- les cloisonnements,
- les gardes de corps,
- les revêtements (plafonds, sols, murs, intérieurs),
- les réseaux et les canalisations,

###### **▪ L'Étanchéité des toitures, façades, infrastructures et canalisations**

###### **▪ Les VRD, acoustique, incendie, plomberie, chauffage, électricité, etc.**

##### **2.4.5.1.2. L'assistance et conseils techniques :**

Orientés vers les Maîtres d'Ouvrages, Bureaux d'Etudes et Constructeurs ainsi que les expertises diverses par :

- Des Diagnostics
- Des solutions de Confortement
- Des solutions de réhabilitation et de transformation des ouvrages
- La supervision des travaux.

#### **2.4.5.1.3. Laboratoire essais et mesures :**

Aide à la décision technique dans les :

- Etudes de la qualité des matériaux : caractéristiques mécaniques, caractéristiques physico-chimiques, analyses chimiques, auscultation dynamique, etc.
- Etude de fonctionnement mécanique des structures : essais de chargement, mesures géométriques, etc.

#### **2.4.6. L'entrepreneur (l'entreprise):**

Il s'agit d'une entreprise dont la spécialité est de construire des bâtiments. Trouver les bons artisans, surveiller le chantier, assurer de la conformité du travail telle est la prérogative d'une entreprise.

L'entreprise de construction s'occupe, du choix des entreprises intervenantes, de l'échelonnement des opérations.

Une entreprise est une structure économique et sociale qui regroupe des moyens humains et matériels travaillant de manière organisée pour fournir des biens ou des services à des clients.

##### **2.4.6.1. Le rôle de l'entrepreneur :**

Pour exister dans un environnement concurrentiel, une entreprise doit satisfaire ses clients et générer un profit (ou bénéfice), c'est-à-dire réaliser un chiffre d'affaires supérieur à la somme de ses coûts (salaires et charges, achats, frais de fonctionnement, amortissements des investissements, impôts et taxes, etc.)

Les entreprises doivent par conséquent assumer la gestion de quatre types d'activités interdépendantes :

- la gestion d'une production, matérielle ou immatérielle,
- la gestion d'une main-d'œuvre,
- la gestion de relations avec un marché,
- la gestion de problèmes de financement.

L'entrepreneur est avant tout un individu qui anticipe un besoin, assemble et organise les outils et les compétences nécessaires pour satisfaire ce besoin. Ce faisant, il prend le risque que ce besoin ne se matérialise pas ou que les moyens qu'il a mis en place pour le satisfaire se révèlent inadéquats.

## 2.5. Conclusion du chapitre :

Le projet passe par plusieurs phases. Le maître d'ouvrage est le responsable de la réalisation des phases d'études de l'opportunité et de la faisabilité. Ce sont ces études qui mettent en exergue les besoins auxquels il doit répondre et les moyens qu'il doit dégager pour atteindre ses objectifs. Ces études aboutissent à des documents, dans lesquels sont consignés, selon l'évolution de ces études, le pré-programme et le programme. Ils sont d'une importance capitale pour la réussite de quel que projet qu'il soit, puisqu'ils comportent besoins, contraintes, exigences et potentialités. Malheureusement, pour notre cas, ces documents sont calqués sur des prototypes de projet déjà réalisés. Quand cela semble se ressembler, les maîtres d'ouvrage ne se gênent pas de dupliquer ces documents sur ceux déjà réalisés.

Le choix du maître d'œuvre se fait selon plusieurs formules : gré à gré ou appel d'offre. Les missions d'esquisse, d'avant projet et de projet d'exécution, auxquelles on rajoute les missions administratives, sont du ressort du maître d'œuvre. Il est à noter que dans le contexte algérien, il y a peu d'intervenants dans un projet architectural. En plus du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre, ces interventions se résument souvent aux acteurs : maître d'ouvrage délégué, contrôleur technique et entrepreneur.

Nous avons fait ressortir, dans ce chapitre, les principaux concepts qui guident les objectifs de notre recherche dans la pratique de projet architectural en Algérie, en particulier ceux qui ont trait aux rapports maîtres d'œuvre-maître d'ouvrage. En effet, nous avons montré comment sont faites les interactions entre maître d'œuvre-maître d'ouvrage dans leur dimension d'interdépendance et hiérarchique notamment aux niveaux décisionnels et informationnels en spécifiant le rôle de chacun d'eux.

La principale source qui codifie la pratique de projet architecturale en Algérie est les textes de l'« Arrêté interministériel du 15 mai 1988, modifié le 4 juillet 2001, portant modalité d'exercice et de rémunération de la maîtrise d'œuvre » et le « Décret présidentiel n° 02-250 du 24 juillet 2002 portant réglementation des marchés publics, modifié et complété par le décret présidentiel n° 03-301 du 11 Septembre 2003 ».

Pour faire un trait d'union avec le chapitre précédent, notamment le volet qui concerne la pratique de projet en France. Il faut noter que l'équivalent de la loi MOP française (Loi relative à la Maîtrise d'Ouvrage Publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée) est l'arrêté interministériel du 15 mai 1988 suscité. La loi MOP est amendée, expliquée, réglementé par 3 décrets, un arrêté et une ordonnance. L'Arrêté du 21 décembre 1993 précisant les modalités techniques d'exécution des éléments de mission de maîtrise d'œuvre confiés par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé montre avec plus de détail et de précision les missions du maître d'œuvre. La MIQCP (Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques) propose à l'intention des maîtres d'ouvrage plusieurs guides de recommandations pour s'acquitter de leur mission.

Une simple lecture montre que l'arrêté interministériel du 15 mai 1988 est une adaptation de la loi MOP à l'environnement institutionnel algérien. Malheureusement cette adaptation est tronquée.

Plusieurs remarques peuvent être tirées sur le paysage législatif et réglementaire français et algérien dans lesquels évolue la pratique de projet. Nous résumons celles qui concernent les rapports maître d'ouvrage-maître d'œuvre en ceci :

- 1) L'objet à légiférer dans la loi MOP française est la maîtrise de l'ouvrage et ses rapports avec la maîtrise d'œuvre, alors que dans son équivalent algérien, c'est la maîtrise d'œuvre qui est l'objet à légiférer.
- 2) C'est au maître de l'ouvrage de s'assurer de la qualité de l'ouvrage dans la loi française (titre II-article 7), alors que dans la loi algérienne, la qualité de l'ouvrage est du ressort du maître d'œuvre (article 3, 15 et 20) mais aussi du maître d'ouvrage (article 16 et 17). Mais on porte à entendre que la qualité de l'ouvrage est plus du ressort du maître d'œuvre que du maître de l'ouvrage.
- 3) Dans la loi MOP, si le maître d'ouvrage manque de qualifications requises pour le bon accomplissement de sa mission, il peut choisir soit un mandataire, soit un conducteur de travaux pour l'assister dans sa mission. Il faut noter que le choix entre mandat et conduite d'opération dépendra du degré d'implication que souhaite conserver le maître d'ouvrage dans le processus de construction. Si le maître d'ouvrage souhaite conserver l'ensemble de son pouvoir de décision pour opérer les différents choix à faire et gérer l'opération tout en se faisant aider et conseiller, il devra s'entourer d'un conducteur d'opération. En revanche, s'il confie une partie de ses attributions, notamment dans la gestion de son opération, il devra opter pour un mandat dans les conditions fixées par la loi MOP.
- 4) La loi française énonce clairement que les missions de maîtrise d'ouvrage sont incompatibles avec toutes missions de maîtrise d'œuvre, de réalisation de travaux ou de contrôle technique portant sur le même projet (titre I-article 4, titre I-article 6). Alors que l'article 5 de l'arrêté interministériel ouvre néanmoins la possibilité d'une assistance du maître d'œuvre au maître d'ouvrage dans les attributions qui sont les siennes, « L'exercice de ces missions peut inclure également toute autre prestation nécessaire à la bonne exécution du projet et définie au contrat de maîtrise d'œuvre », dicit l'article 5.
- 5) Les missions de la maîtrise d'œuvre décrites dans l'arrêté interministériel sont décrites avec plus de détail et de précision dans l'arrêté français du 21 décembre 1993 précisant les modalités techniques d'exécution des éléments de mission de maîtrise d'œuvre confiés par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé. On retrouve la même représentation volumétrique des plans des niveaux significatifs tant au niveau des études d'esquisse qu'au niveau des études d'avant-projet.
- 6) Quoique l'objet légiféré dans l'arrêté interministériel concerne la maîtrise d'œuvre en Algérie, on parle quand même de maîtrise d'ouvrage. « Le maître de l'ouvrage élabore le programme de l'opération sur la base duquel sont lancées les (ou la) consultations des maîtres d'œuvre [...] », dicit l'article 17. C'est le seul article qui parle de programmation. Dans la loi MOP, la responsabilité du maître d'ouvrage est unique et complète dans la définition initiale du programme et de son évolution, alors que dans l'arrêté ministériel, la responsabilité de l'évolution du programme est du ressort du maître de l'ouvrage et du maître d'œuvre. Il faut noter que, parce que la responsabilité des maîtres d'ouvrage est unique et complète dans l'évolution du programme, les recommandations du guide de la MIQCP sur la sensibilisation à la programmation sont destinées aux maîtres d'ouvrages français.