

Organisation globale d'une opération de construction

GENERALITES

Le Maître d'Ouvrage est le point-clé du démarrage de l'opération. Pour son élaboration, il fait appel à un Maître d'Œuvre qui, dans un premier temps, va établir un avant-projet.

Une estimation rapide, par ratio de prix par m², va permettre de savoir si, a priori, le coût envisagé de dépasse pas le budget du Maître d'Ouvrage.

Une fois cette étape passée, intervient la mise au point du projet détaillé afin de pouvoir constituer le dossier DCE.

Dans le cadre de l'élaboration des offres, chaque entreprise est amenée à établir un DQE en se basant sur une étude de prix.

A l'issue du dépouillement des offres, le Maître d'Ouvrage qui devra respecter les voies réglementaires (exemple = cadre des Marchés Publics), passe un ou plusieurs contrats (ou Marchés) avec une entreprise (cas par exemple d'une entreprise générale) ou avec plusieurs entreprises (cas par exemple d'une opération en corps d'état séparés).

Le client, par l'intermédiaire de ce que l'on appelle souvent l'Ordre de Service, précise à l'entreprise la date effective de démarrage des travaux.

On rentre alors dans la phase de préparation de chantier où l'élément moteur est l'entreprise. Il faut alors détailler les procédés d'exécution, planifier, définir des budgets, définir le (PIC),....

La période de production sur site intervient quelques semaines, voire quelques mois plus tard en fonction de l'importance de l'opération.

Dans ce cadre, s'inscrit le suivi de chantier de manière interne (pour l'entreprise), mais aussi de manière externe à l'entreprise (Maître d'Œuvre, bureau de contrôle, Coordonnateur SPS, ...);

L'entreprise se doit en particulier de faire en sorte de respecter les budgets alloués en phase de préparation.

Le Maître d'Ouvrage se doit de respecter ses engagements particulièrement en ce qui concerne le règlement des factures (en général mensuelles) émises par l'entreprise.

Cette étape se termine par la livraison de l'ouvrage = c'est ce qu'on appelle souvent la réception des travaux.

L'entreprise se doit de respecter son contrat en particulier sur un plan délai, sous peine d'avoir à payer des pénalités si le retard est clairement justifié.

C'est aussi le démarrage des garanties de tous ordres et aussi la prise en charge par le Maître d'Ouvrage de la construction ainsi réalisée.

Pour l'entreprise, il sera important de faire le bilan de l'opération sur un plan rentabilité certes mais aussi pour améliorer ultérieurement sa productivité et sa compétitivité.

METHODOLOGIE

- 1) Intention de construire = décision du Maître d'Ouvrage
- 2) Elaboration du projet = après la vérification de la faisabilité de l'opération, sur un plan administratif, mais aussi financier, cela conduit au dossier DCE.
- 3) Avis d'appel à la concurrence.
- 4) Les entreprises établissent des devis (DQE).
- 5) Après remise des offres et dépouillement, les contrats sont signés, puis l'Ordre de Service est établi.
- 6) L'entreprise procède à la préparation de chantier.
- 7) Période de production.
- 8) Livraison de l'ouvrage
- 9) Bilan de l'opération

MOTS-CLES

Avant-projet = étude préparatoire d'un projet.

Budget = montant alloué pour la réalisation d'un ouvrage ou partie d'ouvrage

Bureau de contrôle = organisme mandaté par le Maître d'Ouvrage pour contrôler certaines phases d'exécution ainsi que pour la validation de plans d'exécution (exemple = plans d'armatures).

Coordonnateur SPS = organisme mandaté par le Maître d'Ouvrage pour gérer en particulier la coordination et les moyens à mettre en œuvre en terme de sécurité

Coût = montant nécessaire à la réalisation d'un ouvrage, partie d'ouvrage,...

DCE = Dossier de Consultation des Entreprises

Dépouillement = opération qui consiste à étudier les différentes propositions des entreprises (DQE).

DQE = Devis Quantitatif Estimatif

Entreprise générale = Entreprise prenant en charge la totalité des travaux .

Etude de prix = étape dont l'objectif est d'établir un DQE à l'attention du client (= le Maître d'Ouvrage).

Facture = (ou situation de travaux) récapitule le montant à payer par le Maître d'Ouvrage en fonction de l'avancement des travaux.

Maître d'Œuvre = personne ou organisme qui dirige un chantier de bâtiment. Qualifié également parfois le concepteur (architecte).

Maître d'Ouvrage = client (personne morale ou physique).

Marché = contrat signé entre le client et l'Entreprise.

Marchés Publics = ensemble des règles applicables entre entreprise et administration publique.

Pénalités = montant dû par l'entreprise en cas de retard dans la livraison du chantier.

Planifier = action qui consiste à prévoir dans le temps l'organisation des différentes tâches nécessaires à la réalisation de l'opération.

Procédés d'exécution = moyens mis en œuvre pour réaliser un ouvrage ou partie d'ouvrage.

Productivité = rapport entre production et moyens mis en œuvre pour arriver à cette production.

Projet détaillé = définition précise d'un projet de construction au travers de plans et d'un descriptif.

Ratio = quantité par unité de référence.

