

ELÉMENTS ESSENTIELS DU GUIDE REPRISE CHANTIERS DE L'ORDRE DES ARCHITECTES DU 28 AVRIL 2020

Le présent document propose une série d'extraits ou résumé des préconisations formulées par l'ordre des architectes pour la reprise des chantiers.

Le CAUE 77, indique ici les éléments essentiels et les références des pages qui permettent de trouver les préconisations dans leur version complète.

Préconisations pour une reprise sécurisée des chantiers

Guide juridique et financier



ÉLÉMENTS ESSENTIELS DU GUIDE REPRISE CHANTIERS DE L'ORDRE DES ARCHITECTES DU 28 AVRIL 2020

Objectifs

De manière générale, les préconisations portent sur les conditions de gestions de chantiers comprenant notamment des reprises d'activités pendant la période de confinement.

Destiné aux architectes et aux équipes de maîtrise d'œuvres, ce guide sera également utile aux maîtres d'ouvrage, aux coordonnateurs SPS et aux entreprises, qui trouveront les réponses aux questions juridiques et financières que soulève la reprise des chantiers.

Ces préconisations ont pour objet de :

- Garantir la mise en œuvre de procédures préservant la sécurité des personnes face aux nouveaux risques provoqués par le Covid-19, en appliquant les règles de sécurité liées à la poursuite ou à la reprise des activités préconisées dans le guide publié par l'OPPBT (version initiale publiée le 2 avril 2020 et mise à jour le 10 avril 2020).
- Préparer les conditions d'une reprise d'activité, même partielle, la plus efficiente possible dès lors que les conditions seront réunies par l'ensemble des parties (modalités contractuelles, prise en charge partagée des coûts induits par la crise sanitaire).
- D'aider les architectes dans leurs missions d'assistance aux maîtres d'ouvrage, dans le cadre des négociations de redémarrage, en marché public comme en marché privé.

RAPPEL DES OBJECTIFS DU GUIDE

Extrait page 2 du Guide Ordre

ÉLÉMENTS ESSENTIELS DU GUIDE REPRISE CHANTIERS DE L'ORDRE DES ARCHITECTES DU 28 AVRIL 2020

*POUR TOUS LES ACTEURS, LA PERIODE DE
SUSPENSION DU CHANTIER DOIT ETRE GELEE ET
AUCUNE PARTIE PRENANTE NE DOIT FAIRE DE
RECLAMATION OU DE DEMANDE INDEMNITAIRE*

Extrait du guide

SEULES LES PRESTATIONS QUI N'ÉTAIENT PAS INITIALEMENT
PRÉVUES DANS LES DIFFÉRENTS MARCHÉS ET QUI SONT
DIRECTEMENT EN LIEN AVEC LA CRISE SANITAIRE, OU LES
MODIFICATIONS SUBSTANTIELLES DU CONTENU DES
MISSIONS DEVRONT ÊTRE PRISES EN CHARGE PAR LE
MAÎTRE D'OUVRAGE ET FAIRE L'OBJET D'AVENANTS.

Extrait du guide

Dans ce contexte, pour chaque chantier, l'architecte va devoir exercer pleinement son rôle de conseil après de son client, le maître d'ouvrage, dans les négociations de redémarrage, en marché public comme en marché privé. Il doit agir avec éthique et clarté, d'autant qu'il va devoir gérer la passation des avenants nécessaires (les siens et ceux des entreprises).

Pour tous les acteurs, la période de suspension du chantier doit être gelée et aucune partie prenante ne doit faire de réclamation ou de demande indemnitaire.

La décision de reprise du chantier intervient au terme d'un processus concerté devant conduire à déterminer les conditions objectives nécessaires au redémarrage. Elle donne lieu à la signature d'un protocole d'accord par toutes les parties, ce protocole ayant pour objet de déterminer les conditions de prise en charge partagée des coûts, dans une volonté de collaboration, de solidarité et de juste répartition entre tous les intervenants.

Seules les prestations qui n'étaient pas initialement prévues dans les différents marchés et qui sont directement en lien avec la crise sanitaire, ou les modifications substantielles du contenu des missions devront être prises en charge par le maître d'ouvrage et faire l'objet d'avenants.

3. Les conditions préalables à la reprise des chantiers

Compte tenu de son devoir de conseil, l'architecte doit adopter une attitude proactive. Il prend contact avec le maître d'ouvrage et l'ensemble des prestataires et entreprises, afin de provoquer les échanges sur la reprise du chantier.

L'analyse du risque financier

Au titre de son devoir de conseil, l'architecte ou l'équipe de maîtrise d'œuvre doit alerter le maître d'ouvrage des surcoûts éventuels liés à la reprise du chantier. Dans certains cas, redémarrer ou continuer un chantier pourra s'avérer plus onéreux que de suspendre l'opération et de la reprendre dans des conditions sanitaires améliorées.

Dans le cadre de sa mission de Direction de l'Exécution des marchés de Travaux (DET), l'architecte va devoir réaliser des simulations financières des deux scénarios : le maintien ou la reprise du chantier/la suspension.

Cette analyse doit tenir compte des surcoûts liés à l'arrêt des chantiers et de ceux induits par l'éventuelle reprise.

L'estimation des surcoûts liés à l'arrêt des chantiers

Elle doit intégrer :

- Les surcoûts liés à la prise en charge financière de la garde du chantier, sous réserve des clauses contractuelles spécifiques liant les entreprises et le maître d'ouvrage ;
- Les surcoûts liés à l'immobilisation des matériels loués ;
- Les surcoûts liés au prolongement des délais de chantier et à la hausse éventuelle des coûts des matériaux, matériels et main d'œuvre (heures supplémentaires, ...) ;
- D'autres surcoûts liés à la nature spécifique du chantier (cas par cas).

Cette analyse doit également tenir compte de l'avancement du chantier (en période de préparation/en période de production/en période de levée de réserve) et du recours éventuel au chômage partiel par les entreprises, pour leur personnel.

L'estimation des surcoûts liés à la reprise éventuelle du chantier

Elle doit intégrer :

- Les surcoûts liés à la mise en œuvre des procédures de sécurisation sanitaire décrites dans le guide OPPBTP (nettoyage de la base vie, protections individuelles, aménagement du chantier, etc.), et les éventuelles pertes de rendement associées ;
- Les surcoûts de conduite d'opérations de maîtrise d'ouvrage, liés à la mise en œuvre des procédures décrites dans le guide de l'OPPBT (avenant au contrat du coordonnateur SPS permettant d'actualiser les pièces administratives réglementaires et d'effectuer le contrôle in situ du respect des recommandations sanitaires) ;

- Les éventuels surcoûts des missions complémentaires de la maîtrise d'œuvre et de l'OPC, liés à la réorganisation du chantier, aux éventuels constats nécessaires pour l'identification du risque et ses conséquences sur le chantier, aux prolongations de mission (hors délai neutralisé de suspension de chantier) ;

ÉLÉMENTS ESSENTIELS DU GUIDE REPRISE CHANTIERS DE L'ORDRE DES ARCHITECTES DU 28 AVRIL 2020

Les conclusions

Le maître d'ouvrage organise préalablement une réunion de concertation avec ses prestataires : maître d'œuvre, coordonnateur SPS, OPC et entreprises.

Cette réunion a pour objectif, sur la base des éléments de hiérarchisation, de statuer sur la continuité, la reprise ou l'arrêt du chantier concerné. Les décisions prises par le maître d'ouvrage sont le fruit d'un dialogue entre les participants fixant les conditions sanitaires permettant la reprise du chantier. Ces conditions font l'objet d'un écrit établi par le maître d'ouvrage.

Lorsqu'un chantier aura été arrêté, il ne pourra reprendre qu'après les avis conformes du maître d'œuvre et du coordonnateur SPS, qui doivent s'exprimer sur la qualité des mesures dont la mise en œuvre sera assurée par les entreprises.

Le chantier peut se poursuivre en respectant strictement les consignes sanitaires du guide de l'OPPBT

Après cette réunion de concertation, un protocole d'accord est signé par tous les intervenants. Il vise à déterminer les conditions matérielles de la reprise et à régler les conséquences financières de la période de suspension du chantier jusqu'à l'achèvement de l'opération. Ce protocole pourra faire l'objet d'avenants.

Le maître d'ouvrage peut désigner un référent Covid-19, chargé de coordonner les mesures à mettre en œuvre.

La mission de référent Covid-19 ne revient pas d'office à l'architecte. Cette mission ne doit être acceptée que dans un cadre contractuel précis et contrôlé, et ne saurait comporter, quoi qu'il en soit, aucun pouvoir de représentation ou de délégation (une mission-type « référent Covid » est proposée par la MAF, cf. annexe 3).

Il n'est pas possible de reprendre le chantier

Plusieurs raisons peuvent conduire au maintien de la suspension du chantier :

- impossibilité de respecter les mesures du guide de l'OPPBT (absence de masque, coactivité, site occupé, défaut d'approvisionnement, etc.) ;
- coût d'une reprise pendant la période d'urgence sanitaire trop élevé, imposant la suspension ;
- impossibilité de substituer un acteur qui n'est pas en capacité de poursuivre l'exécution de son marché ;
- etc.

L'architecte et le coordonnateur SPS doivent avertir les entreprises de cette impossibilité et conseiller au maître d'ouvrage d'arrêter les travaux ou de ne pas reprendre.

Conseil : l'architecte doit expressément alerter le maître d'ouvrage sur sa responsabilité pénale en matière de protection des personnes.

La décision de ne pas reprendre le chantier va conduire à prolonger la suspension du chantier. Le maître d'ouvrage va devoir établir des attestations de non-reprise (un modèle d'attestation figure en annexe 4).

PROTOCOLES D'ACCORD

Extrait pages 7 à 9 du Guide Ordre

LE MAÎTRE D'OUVRAGE ET TOUS LES INTERVENANTS SOUHAITENT POURSUIVRE OU REPREDRE LE CHANTIER

Le rôle de chacun

- Le coordonnateur SPS modifie le plan général de coordination SPS, tandis que les entreprises qui interviennent mettent à jour les PPSPS.
- L'OPC produit un nouveau planning de travaux, qui prend en considération les directives énoncées par la maîtrise d'œuvre, en concertation avec les entreprises et le coordonnateur SPS. Il fixe une nouvelle date d'achèvement des travaux.
- Si l'architecte est titulaire de la mission OPC, il détermine le nouveau planning, le zonage modifié des interventions, ainsi que les nouvelles mesures de coordination. L'architecte envoie le constat contradictoire d'état des lieux du chantier aux différents acteurs. Il formalise l'ensemble de ces éléments par un écrit (courrier RAR électronique mail ou échange plateformes collaboratives), adressé au maître d'ouvrage.
- Le guide de l'OPPBTP recommande à l'ensemble des intervenants de signer la checklist (p.17 à 19 du guide pour un particulier ; p.20 à 22 pour un professionnel).

L'OS de reprise doit comporter :

- Un historique de la situation du chantier, retraçant les actions et décisions intervenues depuis le 12 mars 2020 (décisions formalisées ou non des entreprises qui se sont retirées du chantier, actions mises en œuvre par ces dernières avant de quitter le chantier, constats contradictoires ou non qui ont pu être réalisés, process mis en œuvre pour prévenir la survenance de risques sur le chantier pendant la période de suspension d'activité, décisions du maître d'ouvrage relatives à la fermeture du chantier) ;
- La mention non-équivoque de la volonté du maître d'ouvrage de voir le chantier reprendre ; -
- Les étapes à venir quant à la reprise effective du chantier ;
- La signature du maître d'ouvrage.

Qui signe les OS de reprise ?

- En marché privé signés par le maître d'ouvrage car impact sur l'économie des marchés et sur les délais.
- En marché public il convient d'appliquer les stipulations du marché de maîtrise d'œuvre. Si le marché prévoit que les OS sont signés par le maître d'œuvre, en application de l'article 3.8.1. du CCAG Travaux, le maître d'œuvre doit veiller à disposer impérativement d'une demande écrite du maître d'ouvrage lui enjoignant d'émettre cet OS de reprise. Il peut aussi suggérer au maître d'ouvrage de cosigner cet OS, au regard des circonstances très particulières attachées à la reprise du chantier.

Impacts sur le contrat de l'architecte (prolongation des délais, rémunération complémentaire et avances)

- l'architecte ne sera pas en mesure de respecter les délais d'exécution initialement prévus dans son marché ;
- il ne pourra pas respecter une ou plusieurs autres obligations ;
- la poursuite de l'exécution des prestations dans les délais nécessite des moyens supplémentaires car elle implique des tâches qui n'étaient pas prévues initialement dans le contrat.

LE MAÎTRE D'OUVRAGE ET TOUS LES INTERVENANTS SOUHAITENT POURSUIVRE OU REPRENDRE LE CHANTIER, SAUF L'ARCHITECTE

➤ **1ÈRE HYPOTHÈSE:**

les conditions sanitaires ne sont pas réunies pour la reprise, les recommandations du guide de l'OPPBTP ne pouvant pas être respectées

- L'architecte formalise par un écrit adressé au maître d'ouvrage (lettre recommandée électronique), les raisons pour lesquelles il n'est pas en mesure de poursuivre l'exécution de ses prestations, en les motivant.
- S'il s'agit d'un marché public, il pourra se référer à l'article 6 2° de l'Ordonnance n° 2020- 319 et préciser dans son courrier RAR que « les conditions de sécurité sanitaire ne sont pas réunies»

La suspension du contrat de l'architecte en marché privé : seules les dispositions du contrat ou la conclusion d'un nouvel accord entre les parties sont susceptibles de déterminer un calendrier contractuel recalé. L'architecte constatera donc la suspension de l'exécution de son contrat dans la lettre RAR adressée au maître d'ouvrage, en l'informant de l'impossibilité de poursuivre l'exécution de sa mission.

La suspension du contrat de l'architecte en marché public: l'article 6 de l'ordonnance n° 2020-319 du 25 mars 2020 liste une série de mesures permettant la prolongation des délais contractuels, d'une durée au moins équivalente à la durée de l'état d'urgence sanitaire augmentée de deux mois. Cette prolongation doit être demandée par le titulaire du contrat. Elles prévoient la suspension de l'exécution du contrat, sans que le titulaire ne s'expose à des pénalités ou à une mise en cause de sa responsabilité. La suspension doit être demandée par le titulaire. En pratique, l'architecte demandera au maître d'ouvrage public, dans son courrier RAR l'informant de l'impossibilité de poursuivre l'exécution de sa mission, de suspendre son contrat et d'en prolonger le délai d'exécution.

La facturation des honoraires relatifs aux prestations réalisées: L'architecte peut demander le paiement des honoraires relatifs aux prestations déjà réalisées et le remboursement des frais avancés. La crise sanitaire Covid-19 n'a pas d'incidence sur l'exigibilité des sommes dues par le maître d'ouvrage.

➤ **VOIR 2ÈME HYPOTHÈSE >>>>>>**

LE MAÎTRE D'OUVRAGE ET TOUS LES INTERVENANTS SOUHAITENT POURSUIVRE OU REPRENDRE LE CHANTIER, SAUF L'ARCHITECTE (SUITE)

➤ 2ÈME HYPOTHÈSE :

les conditions sanitaires sont réunies pour la reprise, mais l'architecte ou ses collaborateurs sont soumis à des mesures médicales de confinement / arrêt de travail pour garde d'enfants

Si malgré tout, la poursuite de la mission est impossible, l'architecte informe par écrit le maître d'ouvrage (lettre recommandée électronique) des raisons qui l'empêchent de la poursuivre ou de la réaliser dans les conditions contractuelles initiales, en les justifiant.

Il propose de contribuer, avec les autres intervenants, à la préparation d'un plan de reprise adapté à un retour à des conditions sanitaires normales.

Impacts sur le contrat de l'architecte en marché privé : L'architecte constatera la suspension de l'exécution de son contrat au motif de l'impossibilité de poursuivre l'exécution de sa mission, en faisant référence à la clause contractuelle applicable.

En cas d'absence de clause contractuelle, l'architecte devra formaliser un accord avec le maître d'ouvrage sur la prorogation du délai pour la période de suspension.

Impacts sur le contrat de l'architecte en marché public : l'article 6 2° de l'ordonnance n° 2020-319 du 25 mars 2020 précise que «Lorsque le titulaire est dans l'impossibilité d'exécuter tout ou partie d'un bon de commande ou d'un contrat, notamment lorsqu'il démontre qu'il ne dispose pas des moyens suffisants ou que leur mobilisation ferait peser sur lui une charge manifestement excessive :

- a) Le titulaire ne peut pas être sanctionné, ni se voir appliquer les pénalités contractuelles, ni voir sa responsabilité contractuelle engagée pour ce motif ;
- b) L'acheteur peut conclure un marché de substitution avec un tiers pour satisfaire ceux de ses besoins qui ne peuvent souffrir aucun retard, nonobstant toute clause d'exclusivité et sans que le titulaire du marché initial ne puisse engager, pour ce motif, la responsabilité contractuelle de l'acheteur ; l'exécution du marché de substitution ne peut être effectuée aux frais et risques de ce titulaire »

Points de vigilance

- Le refus de l'architecte doit être basé sur des risques irréfutables ou une impossibilité avérée (arrêt maladie).
- L'argument relevant de la seule volonté morale de l'architecte de respecter les mesures de confinement pour refuser d'exécuter son marché ne peut être pris en compte. La mesure de confinement n'a pas pour effet de stopper toute activité sur le territoire. Les pouvoirs publics n'ont jamais préconisé cela.
- Si un marché de substitution est conclu avec un autre architecte, les règles déontologiques sur la succession de mission sont à respecter.

**REFUS SPS/CONTROLEUR TECHNIQUE /OPC
DE REPENDRE LE CHANTIER :
RÔLE ARCHITECTE**

Extrait pages 17 du Guide Ordre

6. Le maître d'ouvrage souhaite poursuivre ou reprendre le chantier mais certains autres intervenants refusent (hors maîtrise d'œuvre)

Refus du coordonnateur SPS de reprendre sa mission

Rôle de l'architecte

Il doit informer par écrit le maître d'ouvrage, s'il constate une indisponibilité du coordonnateur SPS. Il doit refuser de poursuivre sa mission. L'indisponibilité du coordonnateur SPS rend la poursuite du chantier et de la mission de l'architecte impossible.

Incompatibilités (article R. 4532-19 du code du travail)

Pour les opérations de plus de 760 000 €, la fonction de coordonnateur SPS est incompatible avec toute autre mission sur la même opération, notamment celle de maître d'œuvre. Pour les opérations inférieures à ce montant, le maître d'œuvre peut cumuler sa fonction avec celle de coordonnateur, à la condition de pouvoir justifier des compétences requises (formations) pour exercer cette fonction particulière et d'être assuré pour cette prestation. Cette incompatibilité s'applique également aux contrôleurs techniques, quel que soit le montant de l'opération.

Attention : il n'y a pas d'incompatibilité pour les opérations de bâtiment ou de génie civil entreprises par les communes ou groupements de communes de moins de 5 000 habitants.

Point de vigilance

L'architecte ne doit en aucun cas se substituer au coordonnateur SPS dès lors qu'il se trouve dans un cas d'incompatibilité, qu'il n'est pas assuré pour réaliser cette mission ou qu'il n'en a pas les compétences.

Refus du contrôleur technique

Rôle de l'architecte

Il informe le maître d'ouvrage que les lots nécessitant l'intervention du contrôleur technique ne peuvent se poursuivre. Il doit refuser d'intervenir sur ces lots en particulier.

Refus de l'OPC

Rôle de l'architecte

Il rappelle au maître d'ouvrage les conséquences de l'indisponibilité de l'OPC (notamment l'absence de planning détaillé, la nouvelle organisation du chantier, le plan d'installation, etc.). Il l'informe de la possibilité de faire appel à un autre prestataire pour lui confier la suite de la mission de l'OPC.

En l'absence d'OPC, l'architecte invite le maître d'ouvrage à notifier la suspension de l'opération et des marchés de tous les intervenants par lettre recommandée électronique.

Point de vigilance

L'architecte ne doit en aucun cas se substituer à l'OPC, sauf à négocier une extension de sa mission formalisée par un avenant.

Refus d'une ou plusieurs entreprises

1^{ère} hypothèse : les conditions sanitaires ne sont pas réunies

Rôle de l'architecte

Il informe par écrit le maître d'ouvrage que les conditions sanitaires ne sont pas réunies pour reprendre ou que l'opération ne peut pas se poursuivre faute de l'accord et de la présence de l'ensemble des parties prenantes.

Il est nécessaire d'informer le maître d'ouvrage du champ de ses responsabilités (notamment pénale) en cas de poursuite des travaux, malgré les conditions sanitaires ou opérationnelles non réunies.

L'architecte proposera de contribuer, avec les autres intervenants, à la préparation d'un plan de reprise adapté à un retour à des conditions sanitaires normales.

Formalisme nécessaire

L'architecte formalise par un écrit adressé au maître d'ouvrage (lettre recommandée électronique), les raisons pour lesquelles il n'est pas possible de poursuivre le chantier, en détaillant les causes empêchant la poursuite ou la reprise du chantier.

Si le chantier n'est pas arrêté, il faut adresser un OS de suspension des travaux, cosigné par l'architecte et le maître d'ouvrage.

2^{ème} hypothèse : les conditions sanitaires sont réunies

Rôle de l'architecte

Il alerte les entreprises sur leurs obligations contractuelles et le fait que rien ne s'oppose à la reprise des travaux. Il informe le maître d'ouvrage.

Pendant la période d'urgence sanitaire, les pénalités de retard et les clauses de résiliation des marchés sont suspendues.

En marché public, l'article 6 de l'ordonnance n° 2020-319 du 25 mars 2020 confère au maître d'ouvrage la possibilité de substituer une entreprise à une autre, à la condition que les travaux ne puissent souffrir d'aucun retard.

L'architecte réalise un constat contradictoire d'état d'avancement des travaux avant la substitution (OS d'interruption des travaux), et un autre à l'issue de l'intervention de l'entreprise qui est intervenue en substitution.

7. Le maître d'ouvrage et tous les intervenants souhaitent réceptionner le chantier

Selon l'article 1792-6 du code civil, « la réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est en tout état de cause, prononcée contradictoirement. ».

La réception constitue le point de départ des garanties légales.

C'est pourquoi, le devoir de conseil de l'architecte sur la réalisation des opérations de réception étant particulièrement fort, il est conseillé, en cette période inédite, d'inviter le maître d'ouvrage à reporter les opérations de réception plutôt que de les mener dans des conditions dégradées, sources d'omissions et d'erreurs.

1^{ère} hypothèse : les conditions sanitaires ne sont pas réunies

Rôle de l'architecte

Au regard des enjeux liés à la réception pour le maître de l'ouvrage, il convient de s'assurer que les conditions sanitaires ne sont objectivement pas réunies avant de lui proposer de refuser d'effectuer les opérations de réception.

D'un point de vue formel, l'architecte adresse un courrier recommandé électronique circonstancié à son maître d'ouvrage, détaillant les raisons qui l'amènent à estimer que la réception ne peut se tenir en toute sécurité pour l'ensemble des intervenants, et expliquant qu'il refuse, par conséquent, de réaliser cette phase dans de mauvaises conditions.

Il invite le maître d'ouvrage à notifier le report des opérations de réception aux entreprises, dans l'attente de la satisfaction des conditions sanitaires adéquates pour les mener efficacement.

Enfin, il conclut son écrit par le fait qu'il reprendra sa mission dès que les conditions seront réunies pour mener à bien les opérations de réception.

Point de vigilance

La responsabilité contractuelle de l'architecte est particulièrement accrue : mieux vaut reporter la réception que de la réaliser dans de mauvaises conditions. Néanmoins, au regard des enjeux liés à la réception pour le maître de l'ouvrage, il convient de s'assurer que les conditions sanitaires sont objectivement non réunies pour opposer un tel refus.

2^{ème} hypothèse : les conditions sanitaires sont réunies

Rôle de l'architecte

L'architecte procède, de concert avec son maître d'ouvrage, à la rédaction de la convocation des entreprises à une réunion de réception contradictoire (par lettre recommandée électronique de préférence), en prenant la précaution de décliner les mesures sanitaires spécifiques applicables à ces opérations de réception.

Une attention particulière sera portée aux conditions de distanciation, le respect du contradictoire devant s'adapter aux mesures sanitaires en évitant les groupements de personnes.

L'utilisation de modalités dématérialisées doit être privilégiée, en accord avec le maître de l'ouvrage et les entrepreneurs concernés.

ÉLÉMENTS ESSENTIELS DU GUIDE REPRISE CHANTIERS DE L'ORDRE DES ARCHITECTES DU 28 AVRIL 2020

AU TITRE DE LA SOLIDARITÉ, POUR TOUS
LES ACTEURS, LA PÉRIODE D'ARRÊT DE
CHANTIER DOIT ÊTRE GELÉE :
**ELLE NE DOIT PAS DONNER LIEU À DES
PÉNALITÉS DE RETARD (CE PRINCIPE
RÉSULTE DES ORDONNANCES N° 2020-
306 POUR LES MARCHÉS PRIVÉS ET N°
2020-319 POUR LES MARCHÉS PUBLICS).**
LES MAÎTRES D'ŒUVRE ET LES
ENTREPRISES NE DEMANDENT PAS
D'INDEMNISATION, NI POUR LA PERTE
D'ACTIVITÉ, NI POUR LA PERTE DE
CHIFFRES D'AFFAIRES. LE MAÎTRE
D'OUVRAGE NE FAIT PAS ÉTAT DE PERTES
D'EXPLOITATION.

INCIDENCE FINANCIERE

Extrait pages 22 et 24 du Guide Ordre

10. Les incidences financières sur l'opération

Toutes les parties prenantes (maître d'ouvrage, architecte, coordonnateur SPS, OPC, bureau d'études, bureau de contrôle, entreprises) sont impactées par les conséquences de cette crise sanitaire, l'arrêt total ou partiel de leurs activités ayant des conséquences sur leurs frais de structure, l'immobilisation de leurs salariés, le portage financier des opérations en cours, les pertes de recette (loyers, ventes, facturations), etc.

Les incidences financières sur l'opération et le rôle de conseil de l'architecte

Signature d'un protocole d'accord spécifique à chaque opération

C'est dans le cadre d'un protocole d'accord à conclure, au terme des échanges visant à déterminer les conditions matérielles de la reprise, spécifique à chaque opération, qu'il conviendra de déterminer les conditions de prise en charge partagée des coûts, dans une volonté de collaboration, de solidarité et de juste répartition entre tous les intervenants.

Au titre de la solidarité, pour tous les acteurs, la période d'arrêt de chantier doit être gelée : elle ne doit pas donner lieu à des pénalités de retard (ce principe résulte des ordonnances n° 2020-306 pour les marchés privés et n° 2020-319 pour les marchés publics). Les maîtres d'œuvre et les entreprises ne demandent pas d'indemnisation, ni pour la perte d'activité, ni pour la perte de chiffres d'affaires. Le maître d'ouvrage ne fait pas état de pertes d'exploitation.

Engagements des maîtres d'ouvrage

- Favoriser le paiement d'acomptes ou d'avances pour accompagner la trésorerie des entreprises,
- Adapter les délais de paiement,
- Ne pas appliquer les pénalités de retard prévues aux contrats le liant avec chacune des parties prenantes.

Les négociations que peut mener l'architecte en marchés publics

Les architectes sont invités à systématiquement renégocier leurs honoraires quand ils ont la mission OPC :

En effet, dans le cadre de la mission OPC, la gestion de crise a pour effet d'augmenter considérablement les prestations liées au pilotage et à la coordination : non seulement pour piloter le chantier pendant la période d'état d'urgence sanitaire, mais aussi pour planifier les travaux au-delà de cette période.

Les architectes sont invités à limiter leurs demandes de rémunération complémentaire sur leur mission initiale, sauf s'ils démontrent un renchérissement conséquent.