



# Réussir une construction publique écologique

le rôle clé du maître d'ouvrage



**Cette brochure contient les éléments essentiels du guide  
réussir une construction publique écologique,  
le rôle clé du maître d'ouvrage**

édité par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme  
et de l'Environnement de la Moselle.

Le guide complet est remis **gratuitement**  
aux collectivités mosellanes  
sur simple demande au C.A.U.E..

# Un guide pour accompagner les élus dans leur rôle de maître d'ouvrage public



## À TÉLÉCHARGER SUR LE SITE CAUE57.COM :

- Cette brochure contenant les éléments essentiels du guide **réussir une construction publique écologique, le rôle clé du maître d'ouvrage**, synthèse de 16 pages.
- Des fiches thématiques complémentaires au guide.

## A QUI S'ADRESSE LE GUIDE ?

Aux maîtres d'ouvrage publics et leurs services, porteurs d'un projet de construction publique neuve, d'une réhabilitation ou d'une extension.

## QUEL EST LE CONTENU DU GUIDE ?

### LES PRÉREQUIS À TOUT PROJET POUR ÊTRE UN MAÎTRE D'OUVRAGE AVISÉ

Le maître d'ouvrage trouve dans la première partie des points de repère utiles à la conduite de projets publics et à la compréhension du contexte environnemental :

- ▣ Connaître le cadre législatif et réglementaire.
- ▣ Mesurer ses responsabilités face aux enjeux environnementaux.
- ▣ Distinguer les acteurs d'une opération et leurs compétences respectives.
- ▣ Identifier les professionnels de la maîtrise d'ouvrage.

### LE RÔLE CLÉ DU MAÎTRE D'OUVRAGE À CHAQUE ÉTAPE DE L'OPÉRATION

Le maître d'ouvrage trouve pour chaque étape d'une opération publique :

- ▣ les éléments importants sur lesquels il ne doit jamais transiger,
- ▣ les actions qu'il doit mener car son rôle est décisif,
- ▣ les questions stratégiques à se poser,
- ▣ les professionnels sur lesquels il peut s'appuyer,
- ▣ des indications bibliographiques et des liens vers des sites internet,
- ▣ des exemples de constructions publiques mosellanes et écologiques.

## L'AMBITION DU GUIDE

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Moselle propose une approche pragmatique de la qualité architecturale et environnementale d'une construction publique. Ce guide suit le déroulement chronologique d'une opération, pour faciliter la mise en pratique des conseils par les maîtres d'ouvrage et ainsi de systématiser l'approche environnementale à tous les projets de constructions neuves ou de réhabilitations d'équipements publics.



# Le mot du président

Aujourd'hui, chacun admet le bien-fondé de l'exigence croissante de qualité environnementale des constructions publiques, même si cette approche est encore parfois ressentie comme une source de contraintes qui s'ajoutent à la complexité d'un projet public.

La prise en compte des exigences environnementales, c'est-à-dire d'une nouvelle composante de la culture de notre société, représente pourtant une opportunité formidable de revisiter la création architecturale.

Réussir une construction publique, c'est aboutir à la qualité architecturale qui intègre la dimension sociale, urbaine, fonctionnelle, esthétique et environnementale de l'équipement en limitant à la fois son impact sur l'environnement et sur la santé des personnes.

Or, les collectivités sont parfois démunies en matière de méthodologie et peinent à formuler leurs exigences environnementales.

C'est pour cela que le C.A.U.E. de la Moselle, au travers de ce guide, accompagne les élus mosellans dans leur rôle de maîtres d'ouvrage publics et leur donne les points de repère indispensables à la conduite de leurs projets pour y intégrer une approche environnementale.

Ainsi, il me semble que le maître d'ouvrage sera plus éclairé pour porter ses projets de constructions publiques, en sachant quelles actions mener, quels professionnels solliciter. Il se posera les questions préalables à une construction publique de bonne qualité architecturale qui respecte au mieux l'environnement, le confort et la santé de ses occupants.

**Clément LARCHER**  
Président du C.A.U.E. de la Moselle

◀ **Exemple mosellan**  
**Le bâtiment multi-accueil de Yutz**  
**«les petits de l'Olympe»** ayant reçu  
le prix PREBAT, est soumis à un ensemble  
de mesures et de tests : mesures  
de consommation d'énergie par secteur  
du bâtiment, mesures de qualité de l'air...

**Architecte**  
Mil Lieux, Jean-Philippe Donzé (Nancy)

# Synthèse des actions clés à mener par le

## ÉTAPES PRÉ-OPERATIONNELLES

### LES PRÉREQUIS

- ▶ CONNAÎTRE LE CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE
- ▶ MESURER SES RESPONSABILITÉS FACE AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX
- ▶ DISTINGUER LES ACTEURS ET LEURS COMPÉTENCES RESPECTIVES
- ▶ IDENTIFIER LES PROFESSIONNELS DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

### Étape 1 DES ACTIONS PRÉALABLES

#### LES BASES DU PROJET

- ▶ FORGER ET AFFICHER LES VOLONTÉS DE LA COLLECTIVITÉ
- ▶ VÉRIFIER L'OPPORTUNITÉ DU PROJET
- ▶ ÉVALUER LA PERTINENCE DU CHOIX DE LA PARCELLE
- ▶ S'ENTOURER DE PROFESSIONNELS (Assistant à Maîtrise d'Ouvrage, C.A.U.E.)

**DÉCISION DE LANCER L'OPERATION NEUVE OU DE RÉHABILITATION**

#### LE MANAGEMENT DU PROJET

- ▶ ORGANISER LE SUIVI DE L'OPÉRATION

### Étape 2 UNE COMMANDE CLAIRE

#### LA PROGRAMMATION

- ▶ DÉTAILLER LA COMMANDE
- ▶ FIXER LES OBJECTIFS ET LES HIÉRARCHISER
- ▶ FIXER UN BUDGET PRÉVISIONNEL

**VALIDATION DU PROGRAMME**

**UNE DÉMARCHÉ PARTICIPATIVE**  
DÉFINIR LA DÉMARCHÉ  
PARTAGER LE PROJET POUR S'ASSURER DE L'ADHESION

**ORGANISER LA CONCERTATION OU LA CONSULTATION**

# maître d'ouvrage à chaque étape d'une opération

## ÉTAPES OPÉRATIONNELLES

### Étape 3 LE PROJET ARCHITECTURAL

#### CONSULTATION DU MAÎTRE D'ŒUVRE

- ▶ DÉFINIR LES MISSIONS A CONFIER AU MAÎTRE D'ŒUVRE
- ▶ PRÉCISER LES EXIGENCES LORS DE LA CONSULTATION
- ▶ FIXER UN BUDGET PRÉVISIONNEL

**CHOIX DU MAÎTRE D'ŒUVRE  
LE PLUS SATISFAISANT**

#### CONCEPTION DU PROJET

- ▶ PRENDRE EN CONSIDERATION LES PHASES D'ÉTUDES
- ▶ VALIDER À CHAQUE ÉTAPE LES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX / PROGRAMME
- ▶ FAIRE DES CHOIX RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA SANTÉ
- ▶ ARBITRER AU REGARD DU COÛT GLOBAL

**OBTENTION DES AUTORISATIONS  
ADMINISTRATIVES ET SUBVENTIONS**

**CONCERNER DE L'ESQUISSE  
À L'AVANT PROJET SOMMAIRE**

### Étape 4 LA RÉALISATION

#### CONSULTATION DES ENTREPRISES

- ▶ DÉFINIR LES CRITERES UTILES AUX CHOIX
- ▶ VALIDATION DES DOCUMENTS DE CONSULTATION DES ENTREPRISES

**CHOIX DES ENTREPRISES**

#### RÉALISATION DES TRAVAUX

- ▶ S'IMPLIQUER EN PHASE DE PRÉPARATION DU CHANTIER (DÉCHETS, NUISANCES, SIGNALÉTIQUE, CHANTIER VERT...)
- ▶ ASSISTER AUX REUNIONS DE CHANTIER
- ▶ EXIGER LES DOCUMENTS OBLIGATOIRES (DOSSIER D'EXPLOITATION ET DE MAINTENANCE, ATTESTATION D'ACCESSIBILITÉ...)
- ▶ OBTENIR LES AUTORISATIONS (COMMISSION DE SÉCURITÉ ET D'ACCESSIBILITÉ)

**LE MAÎTRE D'OUVRAGE PRONONCE  
LA RÉCEPTION DES TRAVAUX**

**INFORMER LES RIVERAINS DU CHANTIER**

### Étape 5 L'USAGE DU BÂTIMENT

#### LORS DE L'EXPLOITATION

- ▶ METTRE EN PLACE DES OUTILS DE GESTION ET DE CONTRÔLE DU BÂTIMENT
- ▶ CAPITALISER LES DONNÉES POUR PROGRESSER

**SUIVI ET AMÉLIORATIONS**

#### RECONVERSION

- ▶ PRÉVOIR LA RECONVERSION
- ▶ ENVISAGER LA CONSERVATION D'UNE PARTIE DU BÂTIMENT

**ORGANISER LA DÉCONSTRUCTION**

**ORGANISER UNE INFORMATION  
DES UTILISATEURS ET DES GESTIONNAIRES**

**FAIRE ÉLABORER UN LIVRET «MODE D'EMPLOI» POUR  
UTILISATEURS ET GESTIONNAIRES**





Avant de s'engager dans son opération, le maître d'ouvrage se doit de connaître le **contexte environnemental** et d'identifier les points essentiels à la **conduite de son projet**.

# Les prérequis pour être un maître d'ouvrage avisé

## CONNAÎTRE LE CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

La loi M.O.P. relative à la Maîtrise d'Ouvrage Publique et le code des marchés publics définissent de manière détaillée la maîtrise d'ouvrage publique, les rapports avec la maîtrise d'œuvre privée et les procédures de consultation et de passation des marchés.

**Le guide complet** vous indique des **sites internet** et des **documents utiles**, les **organismes** qui sont à votre disposition pour **vous aider** dans la mise en application de ces textes.

## MESURER SES RESPONSABILITÉS FACE AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Au regard des engagements internationaux et nationaux, l'élu a le devoir envers la société de s'engager pour la qualité environnementale à l'occasion de chaque projet.

L'élu a un **rôle décisif** en passant **la commande** d'une construction. C'est lui qui a l'opportunité **d'impulser le changement** des pratiques des acteurs de la construction, de penser en coût global et d'agir localement pour **montrer l'exemple** à tous.

## DISTINGUER LES ACTEURS D'UNE OPÉRATION ET LEURS COMPÉTENCES

Un projet de construction publique nécessite l'interaction de nombreux acteurs (maître d'œuvre, entreprises et usagers). Bien **identifier le rôle de chacun** d'eux permet de **mieux gérer** son projet en tant que maître d'ouvrage public. **Le guide complet** détaille le rôle de chacun d'eux.

## IDENTIFIER LES PROFESSIONNELS DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE À SOLLICITER

Le maître d'ouvrage a tout intérêt à s'entourer de **professionnels qui l'accompagneront**. Pour que le maître d'ouvrage puisse solliciter l'accompagnement le plus adapté à ses besoins, le guide complet détaille **les spécificités de chaque professionnel de la maîtrise d'ouvrage** : le C.A.U.E., le mandataire, le conducteur d'opération, le programmiste, l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage développement durable ou spécialisé en qualité environnementale du bâtiment ou spécialisé dans la labellisation Haute Qualité Environnementale.

### Exemple mosellan

*En 2007, la Communauté de Communes du Pays du Verre et du Cristal a lancé la procédure adaptée pour le projet d'un nouveau **musée du sabotier à Soucht**. La volonté affichée était de privilégier l'emploi du bois et la performance énergétique dans une démarche d'éco-construction.*

*Le maître d'ouvrage était accompagné par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord et par le C.A.U.E. de la Moselle.*

### Architecte

*Urban Kultur (Strasbourg)*

# Le maître d'ouvrage initie des réflexions pré-opérationnelles

Etape 1 ■ ■ ■ ■ ■



▲ **Exemple mosellan**  
*La Communauté de Communes de Sarrebourg a voulu que **le bâtiment de la D.D.E. de Sarrebourg** intègre une démarche environnementale. Il a confié pour cela, à l'équipe de maîtrise d'œuvre, une mission de base avec les études d'exécution et une mission complémentaire D.P.C.. Livré en janvier 2010, ce bâtiment en ossature bois et à toiture végétalisée intègre une verrière et des brises soleil photovoltaïques. L'étude thermique annonce un coefficient d'énergie primaire de 76 kWh/m<sup>2</sup>.an.*

**Architecte**  
*A.Concept Sarl d'architecture,  
Estelle Maurice (Dieuze)*

## FORGER ET AFFICHER LES VOLONTÉS ENVIRONNEMENTALES DE LA COLLECTIVITÉ

La collectivité qui souhaite mener des actions en faveur d'un développement plus durable de son territoire a tout intérêt à formuler ses orientations locales (en urbanisme, dans les bâtiments communaux, etc.) à la manière des **Agendas 21 locaux**. La construction publique s'inscrit alors naturellement et de manière cohérente dans un programme d'actions concrètes.

## VÉRIFIER L'OPPORTUNITÉ DU PROJET AU TRAVERS D'ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES

Avant de s'engager dans un projet, le maître d'ouvrage a le devoir de s'assurer de la légitimité de l'opération, du **choix du neuf ou de la rénovation** et d'examiner **différents scénarii**. En bref, il doit étudier en interne ou faire étudier au travers d'études pré-opérationnelles l'ensemble des questions qui lui permettront de décider avec clarté **dans quelles conditions** il peut **engager l'opération**.

## EVALUER LA PERTINENCE DU CHOIX DE LA PARCELLE

Le choix du site se fait souvent par défaut sur une disponibilité foncière. Pourtant, le choix du site est à étudier dans le détail, car il peut induire des conséquences en terme de **tranquillité publique**, de **coût**, de **flux de circulations** générés et d'**impact sur l'environnement**.

## S'ENTOURER DE PROFESSIONNELS POUR ÊTRE CONSEILLÉ ET ASSISTÉ

Si le maître d'ouvrage n'a **pas les compétences en interne** pour maîtriser le suivi du projet, il est indispensable pour lui de trouver ces compétences auprès de professionnels externes.

## PARTAGER LE PROJET POUR S'ASSURER DE L'ADHÉSION

L'intention de construire ou de réhabiliter un bâtiment est d'abord forgée en interne, mais peut être rapidement partagée avec de nombreux **partenaires de la collectivité, les futurs utilisateurs et les habitants**. Ce temps d'échange peut faire émerger des recommandations, des attentes, voir des exigences de la part des organismes concernés et ainsi **limiter les difficultés en phase de conception**.

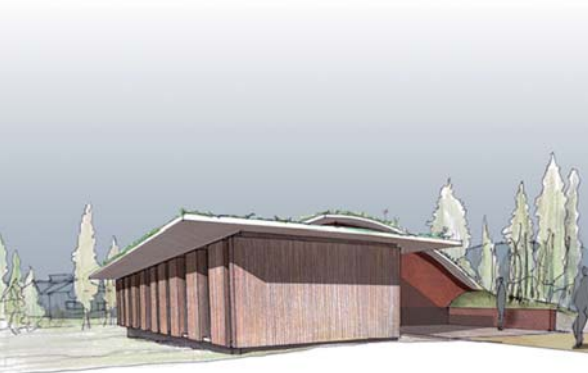
## ORGANISER LE SUIVI DE L'OPÉRATION ET LE MANAGEMENT ENVIRONNEMENTAL

Le maître d'ouvrage organise le suivi du projet en interne, **en désignant une personne responsable** au sein de l'équipe de maîtrise d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage peut en complément **s'entourer de compétences de spécialistes** afin de valider les propositions faites par l'équipe de maîtrise d'œuvre, vérifier la concordance projet-travaux et suivre enfin le bon fonctionnement de l'équipement.

# Le maître d'ouvrage définit une commande claire

## Etape 2 ■ ■ ■ ■ ■



- ▲ **Exemple mosellan**  
**Des ateliers municipaux** exemplaires.  
La commune de **Bitche** démontre que dans un projet de dimension modeste (235 m<sup>2</sup>), le respect de l'environnement peut être omniprésent : intégration au site, projet à haute performance énergétique, bâtiment à ossature et vêtture bois, toiture végétalisée, récupération de l'eau de pluie.

**Architecte**  
Vincent Toffaloni (Metz)

## SE DONNER LE TEMPS NÉCESSAIRE POUR PRÉCISER LA COMMANDE DANS UN PROGRAMME DÉTAILLÉ

«Le maître d'ouvrage définit dans le programme les **objectifs** de l'opération et les **besoins** qu'elle doit satisfaire ainsi que les **contraintes** et les **exigences de qualité** sociale, urbanistique, architecturale, fonctionnelle, technique et économique, d'insertion dans le paysage et de **protection de l'environnement** relatives à la réalisation et à l'utilisation de l'ouvrage.» Article 2 - Loi Maîtrise d'Ouvrage Publique.

## FIXER LES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX ET LES HIÉRARCHISER

Dans le programme architectural, il s'agit de fixer des objectifs environnementaux multiples, de les hiérarchiser et de **fixer des niveaux de performance** élevés pour les premiers.

## ORGANISER LA DÉMARCHÉ PARTICIPATIVE

Les possibilités d'une démarche participative sont multiples : **l'information, la consultation, la concertation.**

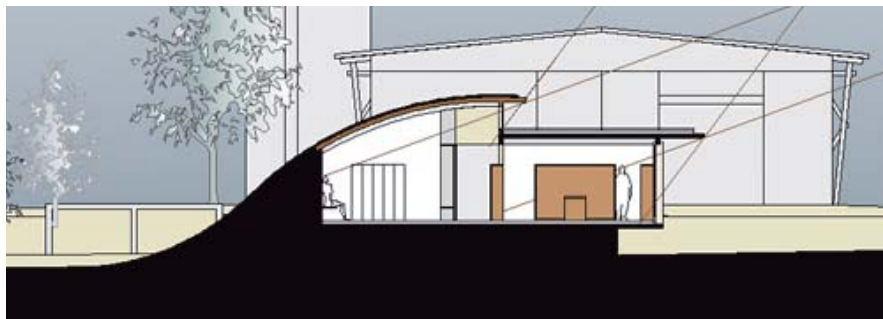
L'intérêt d'une démarche participative pour le maître d'ouvrage est de récolter les besoins et contraintes fonctionnelles qu'il n'aurait pas identifiés.

La concertation est une démarche participative qui ne signifie pas pour autant aboutir à un consensus. C'est le maître d'ouvrage qui **reste décideur.**

C'est au maître d'ouvrage de **déterminer la nature et les modalités** de la démarche participative, en fonction des enjeux de son projet.

## FIXER UN BUDGET PRÉVISIONNEL EN ADÉQUATION AVEC LES PERFORMANCES EXIGÉES

Si le budget prévisionnel n'est pas estimé à la hauteur du programme, toutes les exigences formulées en terme d'énergie, de gestion de l'eau, de santé et de confort ne pourront pas se réaliser. **Ne pas sous estimer** le budget prévisionnel, c'est **s'assurer** de pouvoir **mener les études complémentaires** nécessaires et les **travaux adéquats.**



# Le maître d'ouvrage choisit un projet architectural

Étape 3 ■ ■ ■ ■ ■ ■

## CONFIER UNE MISSION DE BASE AVEC LES ÉTUDES D'EXÉCUTIONS AU MAÎTRE D'ŒUVRE

Avant de lancer la consultation de maîtrise d'œuvre, le maître d'ouvrage détermine l'ensemble des missions qu'il souhaite confier, au regard de la complexité du projet et des exigences environnementales.

La loi impose qu'un ensemble d'étapes de conception du projet, appelé «**mission de base**», doit être **confié en bloc** à l'équipe de maîtrise d'œuvre : **les études d'esquisse**, les études **d'avant-projet sommaire et définitif**, **les études de projet**, **l'assistance pour la passation des contrats de travaux**, le visa des **études d'exécution et de synthèse**, la direction de **l'exécution des contrats** de travaux, l'assistance aux opérations de **réception**. En complément de la mission de base, il n'est pas obligatoire mais souvent préférable de **confier les études d'exécution (EXE)** au maître d'œuvre qui est le plus compétent pour dessiner les détails techniques de son projet qui doivent être réalisés avec soin.

## DÉFINIR LES MISSIONS COMPLÉMENTAIRES À CONFIER AU MAÎTRE D'ŒUVRE

En complément de la mission de base, le maître d'ouvrage définit les missions qu'il souhaite confier à l'équipe de maîtrise d'œuvre, en fonction du projet :

- mission diagnostic, dans le cas d'un projet sur un bâtiment existant,
- ordonnancement-pilotage-coordination,
- assistance à la consultation et à l'information du public,
- système de sécurité incendie,
- détermination des coûts d'exploitation et de maintenance,
- participation au système de management environnemental...

## REtenir LE PROFESSIONNEL LE PLUS SATISFAISANT

Le choix du maître d'œuvre est **crucial** puisque c'est de l'architecte que dépend la **qualité architecturale** du futur équipement, allant de la fonctionnalité du bâtiment à l'esthétique extérieure et intérieure, sans oublier le confort, le respect de la santé des occupants, l'intégration urbaine à l'environnement, les performances thermiques, etc.

Pour retenir le professionnel le plus pertinent, il s'agit pour le maître d'ouvrage de **se donner les moyens de comparer les dossiers** de candidature dans une première phase de la consultation, c'est à dire **définir des critères de sélections environnementaux**, demander des références et des compétences détaillées.

## PRÉCISER LES EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES LORS DE LA CONSULTATION

Lors de la consultation pour la maîtrise d'œuvre, il est important que le maître d'ouvrage public annonce ses attentes environnementales **dès l'avis d'appel public à la concurrence** et dans le **dossier de consultation**, afin que les équipes de maîtrise d'œuvre puissent évaluer les compétences attendues et **proposer une offre** et des honoraires en **adéquation**.

### AVEC QUI ?

- **Le C.A.U.E.** vous aide à définir les critères de sélection, à choisir un maître d'œuvre en participant à l'analyse des candidatures (dans un marché à procédure adaptée) et en participant au jury (dans une procédure de concours d'architecture).
- **Un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (A.M.O.)** ou un conducteur d'opération.
- **L'association Architecture & Commande Publique en Lorraine** vous propose des architectes jurés pour participer aux jurys de concours, sur simple demande.

# Le maître d'ouvrage est impliqué en phase de conception

## Étape 3 ■ ■ ■ ■ ■

### LA NOTION DE COÛT GLOBAL

Définition de la Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques (M.I.Q.C.P.)

Le coût global comprend **les coûts d'investissement**, qui correspondent à l'ensemble des dépenses engagées depuis l'origine du projet jusqu'à la réception définitive des travaux, ainsi que **les coûts «différés»** qui recouvrent différents postes de dépense :

- **les coûts d'exploitation**  
(consommations en énergie et autres fluides, gardiennage, ménage, ...)
- **les coûts de maintenance** (petit et gros entretien, contrats de maintenance des installations techniques, ...)
- **les coûts des travaux** liés à des modifications fonctionnelles (recloisonnement, réorganisation des accès, ...)
- **le coût de pilotage** de l'exploitation-maintenance (moyens humains et informatiques, internes et externes)
- éventuellement, **le coût de fin de vie** (démolition).

### PRENDRE EN CONSIDÉRATION L'IMPORTANCE DES PHASES D'ÉTUDES DANS UN PROJET ÉCOLOGIQUE

Les investissements initiaux nécessaires à des études doivent être relativisés par le maître d'ouvrage public au regard du coût global de l'opération.

En effet, dans un projet environnemental, les **études sont plus approfondies** et plus **nombreuses** : études de sol pour la gestion de l'eau et du chauffage, système de chauffage, simulations thermiques dynamiques, analyse du cycle de vie, prototype, etc.

L'équipe de maîtrise d'œuvre regroupe de **multiples professionnels** ayant des **compétences complémentaires**. Ces professionnels passent plus de temps à la **recherche des solutions** techniques les plus adaptées à chaque projet.

Les **coûts** des études restent **avantageux** car ils sont **compensés par des consommations** et des pollutions **évitées**, des gains de confort et de santé sur toute la durée de vie du bâtiment.

### VALIDER À CHAQUE ÉTAPE DU PROJET LES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX

Le maître d'ouvrage public veille à la prise en compte des aspects environnementaux, à chaque étape de la conception du projet. Il doit s'assurer de l'**intégration d'indicateurs et d'outils**, au projet, permettant des mesures de contrôle **une fois terminé**.

Le guide complet détaille au maître d'ouvrage les éléments environnementaux qu'il peut évaluer à chaque étape du projet.

### FAIRE DES CHOIX RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA SANTÉ

Le maître d'ouvrage public est vigilant à chaque étape du projet qu'il valide. Il doit s'assurer de l'adéquation entre les propositions du maître d'œuvre et les demandes initiales, en particulier pour les six domaines suivants :

- L'**implantation et l'orientation** du bâtiment sur la parcelle
- **Les choix énergétiques**
- **Les choix de matériaux et constructifs**
- **Les choix pour économiser l'eau**
- **Les choix permettant de réduire les coûts de maintenance et d'entretien**
- **L'intégration d'outils de mesures pour faire un suivi et des contrôles pendant toute la durée de vie du bâtiment**

### ARBITRER AU REGARD DU COÛT GLOBAL

La démarche de coût global doit permettre au maître d'ouvrage de faire les choix en prenant en compte les coûts d'investissement et les coûts différés. A noter que les **coûts différés** peuvent représenter trois à quatre fois **les coûts d'investissement**.



# Le maître d'ouvrage veille au bon usage et au devenir du bâtiment

## Etape 5 ■ ■ ■ ■ ■

### ▼ Exemple mosellan Réhabilitation du presbytère et construction d'une bibliothèque et deux logements à Etzling.

Le bâtiment patrimonial existant a été préservé et valorisé tout en améliorant sa performance thermique à 74,8 kWhép/m<sup>2</sup>/an, soit un gain de 40% par rapport à la RT 2005 (isolation par l'intérieur des murs, isolation des combles et menuiseries bois performantes triple-vitrage). Les peintures intérieures sont biologiques, sans composé organique volatil, avec éco-label européen. Le projet a permis de densifier la parcelle et d'offrir une mixité d'usages en coeur de village.

#### Architecte

J.C.Moncel, WMG (Sarralbe)

## LE BON USAGE DU BÂTIMENT

### ORGANISER UNE INFORMATION DE TOUS LES UTILISATEURS

Le maître d'ouvrage **définit la forme** de l'information (réunion, plaquette, etc.). A minima, le maître d'ouvrage organise une réunion d'information de **tous les utilisateurs** des locaux et **du personnel d'entretien**, pour leur **expliquer le « mode d'emploi »** du bâtiment, ses spécificités techniques et les bonnes pratiques.

### CAPITALISER LES DONNÉES POUR PROGRESSER

Une fois le bâtiment en activité, vérifier les performances du bâtiment afin de pouvoir **remédier aux faiblesses** et s'inscrire dans une **démarche de progrès** pour le prochain projet.

### METTRE EN PLACE DES OUTILS DE GESTION ET DE CONTRÔLE DU BÂTIMENT

Le maître d'ouvrage définit la politique de maintenance selon les choix effectués en phase amont et **désigne une personne responsable** du suivi et **lui donne les moyens** de gestion. Le maître d'ouvrage peut s'assurer de la qualité de l'air intérieur, en demandant des campagnes de mesures de la qualité de l'air.

## LE DEVENIR DU BÂTIMENT

Au regard de l'importance du patrimoine bâti déjà existant et de la volonté de **limiter la consommation de matières premières**, le bon sens pousse à préserver le patrimoine et à le **réhabiliter** chaque fois que cela est possible plutôt que de construire du neuf.

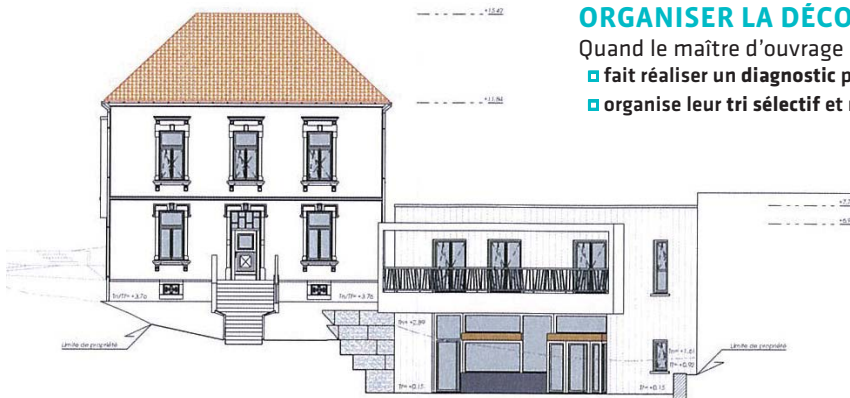
### CONSERVER UNE PARTIE DU BÂTIMENT

Quand un bâtiment ne peut être reconverti, il faut vérifier si **certaines parties**, notamment les **fondations** ou le **gros œuvre**, peuvent être conservées pour servir de **base à un nouveau bâtiment**.

### ORGANISER LA DÉCONSTRUCTION

Quand le maître d'ouvrage ne peut plus faire réhabiliter ou reconvertir le bâtiment, il :

- fait réaliser un **diagnostic** pour évaluer la nature des **déchets produits**,
- organise leur **tri sélectif** et **revalorise** les déchets dans la mesure du possible.





#### ACCUEIL DU PUBLIC

Lundi, Mardi, Jeudi, Vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00  
Mercredi de 9h00 à 12h00

#### Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Moselle

2, rue Jeanne d'Arc • BP 30001 • Scy-Chazelles • 57 161 Moulins-les-Metz Cedex • tél : 03 87 74 46 06 • fax : 03 87 74 75 74  
Email : [contact@caue57.com](mailto:contact@caue57.com) • [www.caue57.com](http://www.caue57.com)