

Cahier des charges type AMO Programmiste

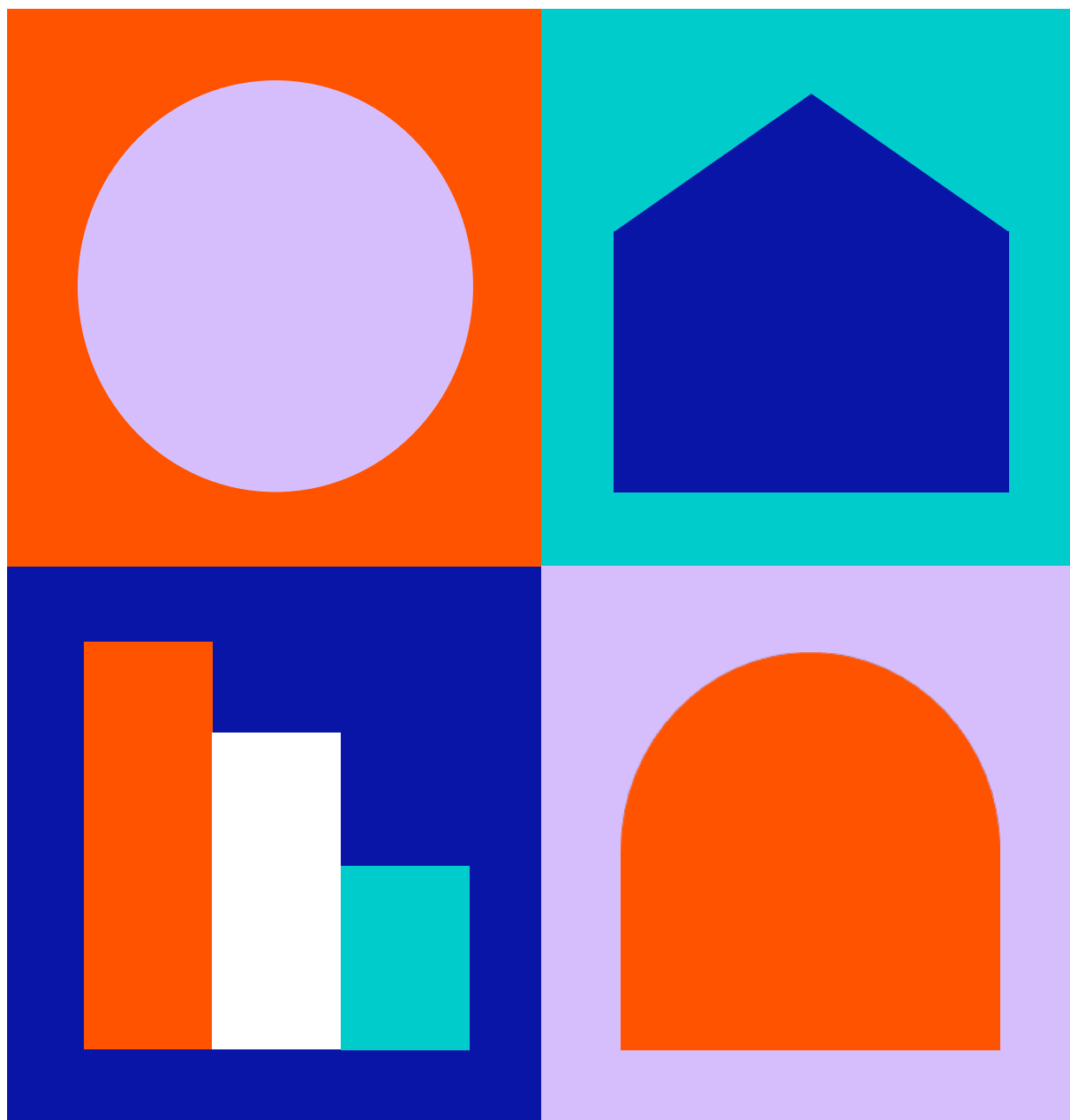


Table des matières

	1
Préambule	3
Remerciements	4
Contacts utiles	5
A. Missions du programmiste	5
B. Contenu de la prestation	6
1. Etude pour l'élaboration du préprogramme (ferme).....	6
2. Rédaction du programme (ferme)	11
C. Les missions optionnelles	12
1. Recrutement de la maîtrise d'œuvre	12
2. Suivi de la maîtrise d'œuvre jusqu'en phase APD	14
D. Déroulé de la prestation	14
Conclusion	15

Préambule

L'audit énergétique constitue une étape essentielle pour engager une opération de rénovation énergétique. Il apporte au maître d'ouvrage des éléments clés sur le fonctionnement du bâtiment, son état général ainsi que ses performances thermiques. Toutefois, il ne permet pas, à lui seul, de répondre à l'ensemble des questions qui se posent en amont d'un projet de rénovation.

Lorsqu'il s'agit d'initier un projet de travaux ambitieux, de confirmer les besoins d'usage d'un site ou encore de définir un projet architectural cohérent tout en maîtrisant les coûts, les collectivités peuvent ainsi s'appuyer sur une expertise externe complémentaire.

L'intervention du programmiste repose sur l'analyse, la formalisation et l'accompagnement de l'expression des besoins du maître d'ouvrage, dans le respect de ses prérogatives. À partir de cette analyse, le programmiste élabore une synthèse des besoins et des scénarios possibles, en intégrant les contraintes techniques, fonctionnelles, réglementaires et économiques du projet.

Il apporte un regard expert sur la définition d'un projet global cohérent, tant sur le plan programmatique qu'économique, en intégrant notamment les enjeux de mutualisation des moyens et de cohérence architecturale. L'ensemble de ces éléments est formalisé dans un programme, qui précise le projet dans sa globalité, en évalue les dimensions économiques et contribue à sécuriser et à améliorer la qualité de la commande du maître d'ouvrage.

L'analyse de ces différents paramètres contribue à sécuriser la prise de décision dans un objectif fondamental de qualité des ouvrages et de la commande. C'est à ce titre qu'elles sont éligibles au financement du programme ACTEE : <https://programme-cee-actee.fr/programmes/fonds-chene/>

Le présent cahier des charges a pour objectif de faciliter le recours, par les maîtres d'ouvrage publics, à des prestations d'étude de programmation. Conçu en cohérence avec le cahier des charges d'audit énergétique ACTEE, il peut toutefois être utilisé de manière autonome.

Si l'analyse approfondie de nombreux paramètres est essentielle à la réalisation d'un document de programmation complet, chaque option supplémentaire peut entraîner un surcoût. Il revient donc au maître d'ouvrage de trouver le juste équilibre entre le niveau d'information nécessaire pour engager le projet, le coût de la prestation, le temps de suivi qu'elle implique et la plus-value de chacune de ces options.

Nota Bene :

Si le présent cahier des charges a été conçu pour des projets passés sous la forme de marchés allotés, son utilisation dans le cadre d'un marché global reste néanmoins possible, sous réserve que le maître d'ouvrage s'assure de la cohérence et la compatibilité contractuelle des périmètres d'intervention respectifs du programmiste et des autres titulaires du marché.

Remerciements

La rédaction du cahier des charges d'étude de programmation s'appuie sur l'ensemble des éléments issus des cahiers des charges de prestations financées par ACTEE entre 2023 et 2024 (cf liste ci-dessous). L'objectif a été d'en synthétiser les meilleures pratiques et de croiser les éléments essentiels à la bonne mise en œuvre des projets.

- Bordeaux Métropole ;
- Communauté Urbaine de Caen-la-mer ;
- Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay ;
- Communauté de communes Champsaur Valgaudemar ;
- Département du Puy-de-Dôme ;
- Le Mans métropole ;
- Mairie de Besne ;
- Ville d'Evreux ;
- Ville de Gorron ;
- Ville de Thann.

ACTEE adresse ses sincères remerciements à l'ensemble des relecteurs et relectrices ci-après pour le temps consacré à la relecture de ce cahier des charges, ainsi que pour la pertinence et la qualité de leurs retours, qui ont largement contribué à son amélioration.

Mireille GUIGNARD - Mission interministérielle de la qualité de la construction publique MIQCP

Marie-Hélène JALODIN - CU Caen la mer

Claire ROUCHIER - Le Puy en Velay

ACTEE remercie également l'ensemble des personnes qui ont pris le temps d'échanger à ce sujet, pour la qualité des discussions et des partages d'expérience, lesquels ont nourri la réflexion et enrichi les travaux menés.

Zakia BOURAKKADI - SIGEIF

Clément DEROUINEAU - Pays du Mans

Fanette CLUZAUD - Bordeaux Métropole

Aubin GERGAUD - Saint Nazaire Agglo

Jean-Philippe DEBIAS - syndicat Energies Vienne

Thomas CAILLAUD - syndicat Energies Vienne

Mathieu FORTIN - Programmiste

Michel RONGIERAS - Directeur du SYPAA

Anne BEAUVAIS - Programmiste

Contacts utiles

Samy Benchikh, s.benchikh@fnccr.asso.fr, ACTEE

Claire Mazars, c.mazars@fnccr.asso.fr, ACTEE

Adam Soussana, a.soussana@fnccr.asso.fr, ACTEE

A. Missions du programmiste

Le code de la commande publique encadre et précise les enjeux liés à la définition du programme ainsi que les responsabilités incombant au maître d'ouvrage dans la conduite de l'opération, à travers les articles suivants :

Article L. 2421-1

« Le programme élaboré par le maître d'ouvrage comporte les éléments suivants relatifs à la réalisation et à l'utilisation de l'ouvrage :

1/ Les objectifs que l'opération doit permettre d'atteindre ;

2/ Les besoins que l'opération doit satisfaire ;

3/ Les contraintes et exigences de qualité sociale, urbaine, architecturale, fonctionnelle, technique et économique, d'insertion dans le paysage et de protection de l'environnement. »

Article L. 2421-3

« Le maître d'ouvrage élabore le programme et fixe l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération avant tout commencement des études d'avant-projet (AVP) par le maître d'œuvre. »

Article L. 2421-4

« L'élaboration (...) peut se poursuivre pendant l'AVP :

1/ Pour les opérations de réhabilitation ;

2/ Pour les opérations de construction neuve portant sur des ouvrages complexes, sous réserve que le maître d'ouvrage l'ait précisé dans les documents de la consultation du marché public de maîtrise d'œuvre. »

La Mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques (MIQCP) définit la mission de programmiste comme un outil fondamental de maîtrise du projet. Elle permet au maître d'ouvrage de formuler sa commande de manière précise, au regard de ses objectifs et de ses moyens, et d'en assurer le pilotage tout

au long du processus de réalisation, afin d'aboutir à un résultat satisfaisant tant sur le plan qualitatif que technique.

Les chiffrages des coûts de travaux issus des audits énergétiques peuvent toutefois s'avérer partiels, ne couvrant parfois que les seuls travaux d'efficacité énergétique. Or, la conduite d'un projet de rénovation implique fréquemment de répondre à d'autres exigences : sécurité, accessibilité (PMR), confort, qualité de l'air intérieur, règles d'urbanisme ou encore contraintes patrimoniales. À ces obligations s'ajoutent des enjeux de qualité architecturale et de prise en compte du confort d'usage.

C'est précisément dans ce cadre qu'intervient le programmiste. Sa mission consiste à élargir l'analyse du projet et à en proposer un chiffrage global, intégrant l'ensemble de ces dimensions. Il évalue ainsi les besoins et les moyens du maître d'ouvrage au regard du site, et étudie différents scénarios techniques, économiques et calendaires. À l'issue de cette démarche, il remet un programme fonctionnel, technique et architectural formalisant les besoins, le chiffrage des travaux et le calendrier prévisionnel. Ces documents constituent des pièces contractuelles de la consultation, destinées à encadrer le recrutement du maître d'œuvre.

Dans le cadre d'un projet de rénovation énergétique, la réalisation préalable d'un audit énergétique est indispensable afin d'intégrer pleinement les enjeux de performance du bâtiment dans la mission de programmation. Le programmiste peut alors s'appuyer sur les conclusions de cet audit et sur les scénarios proposés pour fournir au maître d'ouvrage une analyse exhaustive et une lecture critique des éléments produits par le bureau d'études, facilitant ainsi la prise de décision.

Si aucun audit énergétique n'a encore été réalisé, il est vivement recommandé d'en effectuer un au préalable, sur la base du cahier des charges d'audit énergétique type ACTEE, téléchargeable au lien suivant : [\[Mises à jour 15/12/2024\] Cahier des charges type d'audit énergétique ACTEE – ACTEE](#)

La mission de programmation ne se substitue pas à un audit énergétique et inversement.

Pour aller plus loin dans la prestation d'un programmiste et son recrutement : https://www.miqcp.gouv.fr/images/fiche_mediaton/MEDIATIONS_18_2020.pdf

B. Contenu de la prestation

1. Etude pour l'élaboration du préprogramme (ferme)

Durant cette phase, le programmiste examine la faisabilité et l'opportunité du projet. Si le site a déjà fait l'objet d'un audit énergétique, il peut s'appuyer sur le scénario ou les scénarios de travaux retenus ou sur la commande du maître d'ouvrage pour évaluer les paramètres impactés : la conformité réglementaire (urbanisme, architecture, normes, sécurité, etc.), mais aussi la pertinence des travaux au regard des usages actuels et futurs du bâtiment, à moyen et long terme, des risques de surchauffe estivale et des attentes des usagers. Un dialogue constructif est indispensable tout au long de la prestation entre le programmiste et le maître d'ouvrage, afin d'ajuster la commande au regard des éléments d'analyse et des contraintes mises en exergue au fil de l'étude.

Le rôle du programmeur consiste à analyser les attentes du maître d'ouvrage afin d'évaluer les différents paramètres du projet. Son intervention ne se limite pas à l'établissement d'un état des lieux : il s'agit également d'interroger les grandes orientations du projet au regard des contraintes, de l'existant et des usages. Il mène ainsi une véritable « enquête » que le maître d'ouvrage ne peut parfois pas conduire en régie auprès des différentes parties prenantes.

Par exemple, il peut étudier les usages futurs d'un ou plusieurs bâtiments en questionnant la maîtrise d'ouvrage et proposer des pistes de mutualisation pour optimiser les espaces et les ressources, actualisant ainsi l'estimation des coûts de travaux ou les choix de systèmes.

1.1. Etudes préalables

Le programmeur devra respecter dans les études préalables la restitution des points suivants :

Recueil/cadrage des attentes du maître d'ouvrage

- Recueil de l'objectif de l'opération et aide à la définition des objectifs, définition de :
 - L'ambition énergétique (objectif de diminution des consommations et niveau de service/confort après travaux) ainsi que le calendrier du projet ;
 - Des orientations architecturales et des nouvelles fonctions en réponse aux besoins de chaque espace ;
- Des attentes et des exigences du projet (par exemple : respecter le caractère patrimonial de l'ouvrage, la réglementation sur la solarisation et la végétalisation des toitures, l'utilisation de matériaux biosourcés, l'impossibilité de relocaliser les activités, la volonté d'obtenir la certification HQE ou BBC réno, la réponse aux enjeux d'inconfort estival, de qualité de l'air intérieur, décarbonation des modes de chauffage/climatisation, protection de la faune, etc) ;
- De l'enveloppe financière et du plan de financement le cas échéant ;
- Le maître d'ouvrage transmettra la liste des parties prenantes du projet (qui pourra être complétée au besoin par le programmeur) ; dressera la liste des personnes à auditionner ; remettra l'ensemble des documents en lien avec les opérations et les études précédentes sur le bâtiment et son environnement proche (ex : programmes de travaux passés, études techniques, pièces graphiques, etc.).
- Les modalités de suivi du projet seront également définies avec le maître d'ouvrage : réunion d'information, comité de pilotage, réunion publique ;

Performance énergétique :

- Dans le cas où un audit aura préalablement été réalisé : recueil de l'audit énergétique et des scénarii de travaux retenus par le maître d'ouvrage ;

Recueil des attentes des usagers / usages futurs (mission à réaliser soit dans le cadre de cette mission de programmation, soit directement par l'équipe de maîtrise d'œuvre) :

- Réalisation d'une campagne de sondage auprès des utilisateurs actuels et futurs du bâtiment, des gestionnaires, élus et de l'exploitant afin de recueillir leurs attentes et besoins ; en particulier, si l'audit énergétique n'a pas déjà inclus ce type de questionnaire il est attendu du programmeur qu'il sonde les usagers sur l'inconfort thermique ressenti notamment en période de surchauffe ;
- Prévoir un temps de concertation auprès des usagers, à définir avec le maître d'ouvrage ;

- Réalisation d'entretiens semi-directifs avec une liste d'acteurs choisis ;
- Prospection sur la mutualisation de l'occupation et des usages futurs. Suivant la nature du projet le programmiste devra étudier :
 - Le taux d'occupation du site, la fréquence des activités, plages horaires d'utilisation des espaces ainsi que le nombre de participant.e.s ;
- Les besoins des activités existantes en termes de surface, accès à la lumière naturelle (et le besoin d'ajout de lumière artificielle), confort thermique, acoustique, ventilation, en présence, etc ;
 - L'évolution de nouvelles fonctions pour le bâtiment ;
 - La possibilité de mutualiser des espaces : en concertation avec le maître d'ouvrage, le programmiste étudiera l'ensemble des solutions permettant de mutualiser les fonctions entre plusieurs bâtiments ou au sein d'un même bâtiment, afin d'en garantir la cohérence et l'adéquation fonctionnelle avec les besoins identifiés.
- Une synthèse reflétant la cohérence entre les souhaits du maître d'ouvrage et les besoins des usagers devra être réalisée par le programmiste pour un arbitrage par le maître d'ouvrage ;

Audit de site (mission à réaliser soit dans le cadre de cette mission de programmation, soit directement par l'équipe de maîtrise d'œuvre) :

- Le programmiste récupérera auprès des services techniques l'entièreté de la bibliographie existante du site : à savoir les plans, le projet de construction, les audits réalisés, les divers diagnostics et relevés de maintenance ;
- Il rendra compte au maître d'ouvrage des différentes règles et obligations liées à l'urbanisme : PLUI, cadastres, servitude, titre de propriété, code de l'urbanisme, code de la construction, site archéologique, etc.
- Un inventaire des exigences législatives et réglementaires applicables à l'opération, notamment les réglementations concernant le domaine de l'environnement (législation sur l'air, législation sur l'eau), sera intégré à l'analyse de site ainsi que :
- Les risques sanitaires pour les usagers (pollution de l'air extérieur, usage de matériaux sur la santé et la qualité de l'air intérieur) ;
- La pollution pour le milieu naturel (sol et sous-sol, nappe phréatique), risques (naturels et technologiques)

Le programmiste analysera du point de vue architectural et paysager :

- Les espaces et bâtiments protégés au titre des monuments historiques, leurs abords et toute situation demandant un avis préalable de l'ABF, son autorisation pour travaux ou modification de façade, ou avis de la DRAC (SPR, MH, etc.) ;
- Les exigences techniques suivantes : surfaces, volumes, ambiances, liaisons internes, plan de l'organisation spatiale. Un bilan des éléments à conserver devra être dressé dans ce cadre ;
- Production d'un organigramme fonctionnel du site ; permettant l'analyse des flux (piétons, vélo, accès automobile) ;
- La faune et la flore du site via un diagnostic paysager ;

Le risque de surchauffe estivale/les risques :

- Réaliser un état des lieux climatique : récupération des données météo France, récupérer la fréquence et l'intensité des vagues de chaleur selon les perspectives futures, définir les zones exposées au risque de surchauffe du site ;

- Etat des lieux des protections solaires existantes et élaboration de recommandations pour protéger le bâtiment des apports solaires (casquettes, stores extérieurs, masques solaires, etc) ;
- Inclure une analyse du potentiel de ventilation nocturne naturelle (ou mécanique) du site et élaborer des recommandations sur sa mise en place ;
- Inclure, lorsqu'il est pertinent, une analyse des risques (sismiques, inondations, etc.).

Diagnostiques supplémentaires :

- Remettre au maître d'ouvrage une liste des diagnostics supplémentaires nécessaires à la prise de décision. Cette liste distinguera les diagnostics "nécessaires en phase de programmation" et "à réaliser durant la phase DIAG de la MOE "- qu'il ajoutera au chiffrage global tel que les diagnostics amiante, plomb, géotechniques, étude de structures, produits équipements matériaux déchets, etc.

Estimation des coûts de l'opération :

- Définir l'enveloppe financière prévisionnelle du projet incluant :
 - Coûts des travaux ;
 - Honoraires de la maîtrise d'œuvre, du contrôleur technique, du coordonnateur sécurité et protection de la santé ;
 - Etudes complémentaires ;
 - Frais d'assurance et de dommages-ouvrage ;
 - Frais divers (publicités, affichages réglementaires, huissiers, intérêts en cas d'emprunt bancaire, etc.) ;
 - Révisions des prix.
 - Inclure les frais d'exploitation-maintenance des installations à prévoir (P1 et P2).
 - Prévision d'un pourcentage d'imprévu (dans l'estimation)

Qualité environnementale :

- Première analyse de l'impact de l'opération sur l'environnement extérieur (le programmiste évoquera les pistes pour la réduction des nuisances, tri des déchets de chantier, etc) ;
- Evaluer les possibilités d'utilisation de matériaux biosourcés, géosourcés et de réemploi dans le projet et les filières locales capables d'y répondre.

La réalisation de cette prestation nécessitera que le programmiste effectue une ou plusieurs visites du site. À ce titre, le maître d'ouvrage veillera à en faciliter l'accès et à permettre au programmiste de rencontrer les personnes ressources identifiées lors de la réunion de cadrage, afin de favoriser les échanges nécessaires.

De manière optionnelle :

Le maître d'ouvrage reste libre d'ajouter tout ou partie des catégories suivantes, selon l'ambition, les contraintes et les ressources de son projet :

- Appui à la rédaction des CCTP pour les diagnostics complémentaires à réaliser ;
- Concertation approfondie et communication du projet aux usagers et parties prenantes : l'équipe retenue devra dans ce cas proposer une animation participative et apporter au maître d'ouvrage des outils de concertation pour assurer la qualité d'usage de l'œuvre et l'acceptabilité des travaux par les usagers, par exemple via la mise en place d'une commission des usages durant tout le projet ;

- Réalisation d'une communication auprès des acteurs (usagers, gestionnaires, élus, exploitants) tout au long du projet ;
- Inclusion des partenaires associatifs locaux et parties prenantes tout au long de la mission ;
- Identification des parties prenantes sensibles à inclure dans le projet (financeurs, organismes d'État, associations) ;
- Accompagnement à la livraison de l'ouvrage auprès des usagers pour assurer le bon usage du site ;
- Réalisation d'une étude d'ensoleillement du site afin d'identifier les zones à risque de surchauffe ;
- En cas de besoin de relocalisation des activités durant la période de l'opération, le programmiste remettra un chiffrage et une feuille de route pour la délocalisation du site, à savoir : recherche d'un nouveau site permettant d'accueillir les activités ; remise d'un calendrier et proposition logistique pour déplacer les usagers et les activités ; définition d'une liste d'éléments à prendre en compte par le maître d'ouvrage ;
- Décryptage et définition d'un plan d'action pour obtenir une certification (ex : HQE, BBC réno, Effinergie rénovation, chantier vert, etc.) ;
- Recensement de l'ensemble des aides financières mobilisables et des conditions à respecter (attention cela nécessitera des compétences spécifiques correspondant plutôt à un AMO financier) ;
- Dans le cas où les travaux doivent être réalisés en site occupé, le programmiste établira une note à destination du maître d'ouvrage (MOA) détaillant l'ensemble des paramètres à intégrer, notamment : les exigences de sécurité du chantier, le coût de location des bâtiments préfabriqués, ainsi que le calendrier prévisionnel des différentes phases de l'opération.

1.2. Rédaction du préprogramme

À l'issue de la phase d'étude préalable visant à recueillir les attentes et les besoins du maître d'ouvrage, le programmiste affine la faisabilité des demandes du maître d'ouvrage et élabore une proposition : le préprogramme.

Le maître d'ouvrage peut alors valider ce préprogramme ou l'amender, en y apportant les modifications nécessaires et en réaffirmant les choix prioritaires en concertation avec le programmiste, compte tenu des contraintes du projet (financières, temporelles, spatiales ou techniques).

Une fois le préprogramme validé, le programmiste peut procéder à la rédaction du programme de travaux.

De manière obligatoire pour le préprogramme :

Le préprogramme sera rédigé par le programmiste sur la base des scénarios de l'audit énergétique retenus par le maître d'ouvrage et de l'étude préalable, il comprendra :

- Les attentes et les choix du maître d'ouvrage, dont une synthèse des objectifs en termes de performance énergétique, de composition architecturale, des enjeux de surchauffe estivale, de qualité environnementale, etc ;
- Un calendrier détaillé de la durée de chacune des phases de l'opération – ainsi que les besoins en ingénierie pour chacune d'elle ;

- L'enveloppe financière pour chaque scénario – ainsi qu'un chiffrage témoin systématique permettant a minima l'atteinte du dernier palier du décret tertiaire – soit 60% d'économies d'énergie ;
- L'ensemble des diagnostics complémentaires à réaliser et leur chiffrage ;
- L'historique des contraintes techniques, financières et administratives, dans le but d'éclairer les décisions et de définir la marge de manœuvre dans les orientations que prendra le projet ;
- Dans le cas où le bâtiment est soumis au Décret tertiaire, l'ambition énergétique devra, au minimum, être conforme aux objectifs 2030 fixés par le DEET. Le programmiste proposera un scénario ambitieux permettant l'atteinte du dernier palier du décret tertiaire – soit 60% d'économies d'énergie ;

De manière optionnelle : Cette liste n'est qu'un exemple de déclinaisons possibles, le maître d'ouvrage reste libre d'ajouter les exigences qu'il souhaite voir figurer :

- Réalisation de travaux en site occupé ;
- Le respect du référentiel QBD (qualité bâtiment durable) ou de la certification HQE (haute qualité environnementale) ou BBC réno, etc.

2. Rédaction du programme (ferme)

À l'issue du préprogramme, et avec l'accord du maître d'ouvrage sur le choix du « scénario » retenu, le programmiste pourra traduire le projet dans un programme travaux. Ce document détaillera l'ensemble des aspects du projet : les grandes orientations, les performances énergétiques attendues, le chiffrage de l'enveloppe financière, les contraintes architecturales ainsi qu'un planning prévisionnel des opérations.

Un programme clair et structuré augmente les chances d'obtenir une réponse adaptée et fournit des documents contractuels solides encadrant la consultation de la maîtrise d'œuvre. Par conséquent, le programme réunira toutes les informations nécessaires au maître d'œuvre pour comprendre et exécuter la commande.

De manière obligatoire

Le document synthétisera l'ensemble des enjeux de l'opération, présentera le planning prévisionnel, l'estimation du coût global et détaillera précisément les attentes du maître d'ouvrage. Il devra également inclure les points suivants.

- Définition des niveaux de performance énergétique : le programmiste devra définir les gains énergétiques associés à chacune des actions qui seront réalisées.
- Lister l'ensemble des attentes architecturales et fonctionnelles du maître d'ouvrage en termes d'espaces et de flux ;
- Ajouter les fiches espaces et le schéma fonctionnel ;
- Dans le cadre de la définition de l'enveloppe financière, le programme devra détailler :
 - L'estimation du coût global que pourraient représenter les travaux ; et permettra au MOA d'apprécier le coût des prestations intellectuelles (MOE, AMO suivi d'opérations, BE de contrôle) ;

- Les diagnostics complémentaires à réaliser et leurs coûts ;
- Selon les contraintes d'occupation et les exigences de la MOA, une feuille de route détaillée avec un planning d'opération par phase ;
 - Evaluation des risques concernant l'occupation du site ;
 - Un projet de calendrier incluant la durée théorique de chacune des phases de l'opération ;
- Le programme comprendra également l'ensemble des mises aux normes induites par les travaux et auxquelles sera soumis le bâtiment :
 - Normes d'urbanisme, personne à mobilité réduite, sécurité incendie, etc. ;
- Une partie sur les enjeux réglementaires devra aussi être développée dans cette partie avec une liste des enjeux réglementaires auxquels est soumis le site (DEET, Décret BACS, DEE révisée, loi APER, décret thermostat, etc).

Il sera également possible pour le maître d'ouvrage, d'ajouter des options à ce stade : la liste ci-après n'est qu'un exemple de déclinaisons possibles, le maître d'ouvrage reste libre d'ajouter les exigences qu'il souhaite voir figurer :

- Dans le cas d'un projet en site occupé : le programme peut passer en revue l'ensemble des recommandations pour assurer la sécurité du site, identifier les diagnostics à réaliser, estimer des manières d'adapter les travaux (utilisation de matériaux locaux, préfabrication, etc.) et donner une fourchette estimative du coût global que pourraient représenter les travaux. Ces analyses faisant partie des compétences et de la responsabilité de la maîtrise d'œuvre, elles seront par la suite réévaluées par celle-ci ;
- Rédaction des éléments de consultation ou visant au recrutement pour la réalisation des différents diagnostics manquants identifiés.

Dans le cas où le maître d'ouvrage souhaite recourir à un Marché Global de Performance, le programme devra être encore plus détaillé car il couvrira les objectifs y compris en phase exploitation-maintenance, et qu'il cadrera à la fois la consultation du MOE, des entreprises de travaux et de l'exploitant, ces acteurs étant tous consultés dans le cadre d'une seule et même procédure de passation.

Pour les maîtres d'ouvrage qui souhaitent recourir suite à une étude de programmation à un contrat de performance énergétique (CPE) il est pertinent d'inclure l'option suivante : élaboration et définition de la situation de référence du contrat et le protocole de mesure et de vérification de la performance énergétique

Pour en savoir plus rendez-vous : [ici](#)

C. Les missions optionnelles

1. Recrutement de la maîtrise d'œuvre

Une fois le programme validé, le maître d'ouvrage doit engager une consultation conformément au Code de la commande publique, qui impose des règles particulières dans le cadre de la passation d'un marché de maîtrise d'œuvre.

Confier cette mission au programmiste permet de s'assurer que la consultation reste fidèle aux objectifs et exigences du programme, et que l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue possède bien les compétences nécessaires pour mener à bien le projet de rénovation énergétique.

Au cours de cette phase, le programmiste veillera au respect des règles de la commande publique. Il rédigera l'ensemble des pièces nécessaires au lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre, afin de garantir le recrutement d'une équipe disposant des compétences techniques et méthodologiques adaptées à la bonne conduite de l'opération. Il s'assurera également du respect des attendus formulés par le maître d'ouvrage, permettant ainsi de sélectionner l'équipe de maîtrise d'œuvre la mieux-disante.

Phase de consultation :

- Rédaction des pièces de marché pour la consultation en utilisant les dispositifs de mise en concurrence du Code de la commande publique en fonction des seuils et en s'aidant des recommandations de la MIQCP pour assurer leur bon déroulement ;
- Notamment : procédures restreintes, avec audition, avec rémunération des prestations si demandées, et avec négociation du marché ;
- Veiller à ce que les livrables correspondent aux attentes et aux exigences des financeurs, notamment les exigences ACTEE en termes de livrable de MOE ;
- Rédiger et transmettre aux candidats les demandes de compléments dans le cadre de la procédure de consultation dans le respect des règles de la concurrence fixée par le Code de la commande publique ;
- Assurer le bon déroulement de la consultation en organisant des visites de site et en répondant à l'ensemble des demandes liées à la consultation ;

À noter :

Dans le cadre d'un Marché Global de Performance, la consultation des entreprises se fait dans le cadre d'une seule et même procédure pour les équipes de MOE, les entreprises de réalisation des travaux et celles en charge de l'exploitation-maintenance. Dans ce cadre, l'appui d'un AMO CPE est recommandé. Vous trouverez au lien suivant le cahier des charges AMO CPE ACTEE : <https://programme-cee-actee.fr/ressources/contrat-de-performance-energetique-assistance-a-maitrise-douvrage-cahier-des-charges/>

Analyse des offres et choix du répondant :

- Le programmiste procédera à l'analyse et à la notation des candidatures ainsi qu'à la rédaction d'un rapport d'analyse des offres ;
- Le programmiste dirigera les commissions de sélection de candidatures et commission d'audition des équipes sélectionnées et tout autre comité technique dont la maîtrise d'ouvrage aura besoin pour sélectionner son maître d'œuvre ;
- À l'issue de ces commissions et comités le programmiste transmettra le rapport d'analyse des offres en bonne et due forme ainsi que les modèles de courrier à destination des candidats retenus et non retenus. L'AMO fournira une procédure détaillant les documents et explications pouvant être communiqués aux candidats non retenus ayant demandé des justifications.

2. Suivi de la maîtrise d'œuvre jusqu'en phase APD

En phase de conception, les choix techniques et financiers structurent le projet et conditionnent sa performance future.

L'intervention du programmiste constitue un atout essentiel pour garantir la cohérence des choix avec le projet initial et ses exigences, en apportant une expertise fine sur les coûts et sur les compromis à réaliser. Le programmiste collabore avec le maître d'œuvre en veillant à l'accomplissement du projet dans le respect des objectifs définis par le maître d'ouvrage et des contraintes techniques mises en avant par le maître d'œuvre.

Durant la phase de conception, le programmiste veille à la bonne compréhension du programme par les équipes de maîtrise d'œuvre, sa bonne évolution et aux diverses négociations possibles ou arbitrages au fil de la progression du projet. Il peut aussi être le médiateur entre la maîtrise d'ouvrage et le maître d'œuvre quant aux différentes problématiques explicitées dans le programme.

Il accompagnera ainsi le maître d'ouvrage tout au long de cette phase, notamment :

- Il interviendra en tant que tiers de confiance afin de garantir la cohérence des choix et des propositions de la maîtrise d'œuvre, en participant à l'ensemble des échanges entre le maître d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre ;
- Il sera chargé d'apporter toutes les réponses et compléments nécessaires ;
- Il s'assurera, en collaboration avec la maîtrise d'œuvre, que les solutions techniques retenues respectent les exigences définies dans les cahiers des charges des différents financeurs.

Livrables :

Le programmiste devra remettre un compte rendu détaillé à l'issue de chaque décision et de chaque échange avec la maîtrise d'œuvre, en y intégrant la justification de l'ensemble des recommandations formulées. Le cas échéant, il portera à la connaissance du maître d'ouvrage l'évolution des coûts d'exploitation lorsque ceux-ci seront impactés.

Cette traçabilité vise à garantir la pérennité de son expertise au-delà de la durée de la prestation, et à permettre au maître d'ouvrage de disposer de l'ensemble des éléments ayant contribué à la définition et à la conception de l'opération. Ce document devra prendre la forme d'une mise à jour des coûts « avant/après » de l'étude faite par le programmiste au chiffrage du maître d'œuvre à la fin de l'APD.

D. Déroulé de la prestation

Le maître d'ouvrage, durant l'appel d'offre, fera part de sa volonté d'inclure les parties prenantes (usagers, élus, gestionnaires, exploitant, financeurs) de la comitologie à adopter pour le suivi du projet. En réponse, le programmiste développera ainsi sa méthodologie, proposera un calendrier prévisionnel de la prestation et une organisation des jours de visite de site.

Réunions conseillées :

- 1 réunion de cadrage et de lancement de la prestation ;
- 1 réunion de recueil des besoins des usagers ;
- Une visite de site au minimum – en présence des acteurs principaux (possibilité de réaliser plusieurs visites de site) ;
- 1 réunion de présentation des résultats de l'étude préalable et du préprogramme ;

Nature des rendus :

- Un compte-rendu de la phase d'études préalables permettant de justifier des orientations et des choix du projet ;
- Un document de synthèse présenté à la maîtrise d'ouvrage incluant le préprogramme ;
- Un compte-rendu de la consultation des usagers ;
- Le programme ;
- L'ensemble des documents qui permettront au maître d'ouvrage à l'issue de la prestation de comprendre les orientations du projet et de disposer, à l'avenir, d'un socle d'informations complet et structuré sur le bâtiment et sur l'opération.

Conclusion

Recourir à une étude de programmation permet de sécuriser la prise de décision du maître d'ouvrage et d'assurer la prise en compte de l'ensemble des paramètres du projet, qu'il s'agisse du confort des usagers, des exigences réglementaires ou des risques pesant sur le bâtiment. En l'absence de cette étape structurante, les risques de dérive financière, de non-prise en compte de l'ensemble des enjeux, de blocage des évolutions futures du bâtiment par manque d'anticipation, de non-conformité réglementaire ou encore d'inadéquation avec les besoins réels sont élevés, pouvant conduire à un échec tant économique qu'opérationnel.

À l'inverse, une programmation rigoureuse permet de disposer d'une vision claire et partagée des objectifs du projet, de valider les hypothèses de faisabilité et de sécuriser l'enveloppe budgétaire. Elle ne se limite pas à un simple cadrage financier, mais intègre la qualité globale du projet, la concertation avec l'ensemble des acteurs et l'anticipation des usages futurs.

Dans un contexte marqué par des exigences réglementaires croissantes et des investissements conséquents, la programmation apparaît ainsi non comme une option, mais comme une nécessité. Le recours à un programmeur permet au maître d'ouvrage de disposer de moyens renforcés pour concevoir un projet de qualité, aux coûts maîtrisés, pleinement adapté aux besoins et performant sur le plan énergétique.

