

# L'intérêt de l'assistance à maîtrise d'ouvrage

Refaire à neuf un bâtiment ou s'engager dans des travaux requiert du temps et des compétences spécifiques. Les responsables d'établissement peuvent avoir à gagner en sous-traitant le projet.

Entre les changements législatifs et l'évolution des besoins des usagers pris en charge, les directeurs d'établissement sont de plus en plus souvent amenés à réaliser des travaux d'aménagement et de rénovation. Pour cela, beaucoup ont recours à l'externalisation. Une politique qui présente de gros avantages à condition de bien préparer le projet. Selon Christine Mariet, directrice administrative de Geprif, société d'assistance à maîtrise d'ouvrage, « notre rôle est d'aider le directeur d'établissement maître d'ouvrage dans la réalisation de son projet. Nous signons une convention dans laquelle nous précisons notre domaine d'intervention et sa durée. » L'objectif du prestataire est ici d'étudier la faisabilité de son projet et d'accompagner pas à pas le directeur dans la réalisation des travaux. Ce champ d'intervention est

très large. Il peut commencer très en amont dès la définition du programme et aller jusqu'à l'aménagement intérieur des locaux. « Nous gérons tous les corps de métier et tous les intervenants du projet, poursuit Philippe Ricci, chef de marché construction/immobilier à la Socotec, prestataire de services spécialisé dans l'assistance technique. Nous devons, de fait, avoir une vraie proximité avec les acteurs locaux (les artisans, les collectivités locales, les services d'eau et d'électricité, les opérateurs des télécommunications, les administrations...). Mais aussi une parfaite impartialité. En revanche, la signature des contrats demeure toujours du ressort du responsable d'établissement. »

## Cahier des charges

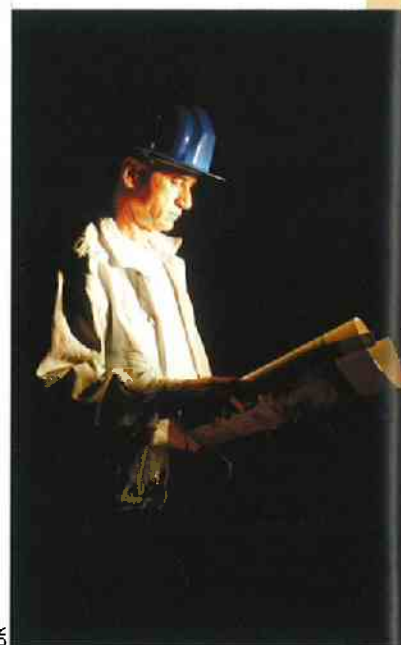
Après avoir précisé dans le cahier des charges les contraintes de la structure, le prestataire peut aider le

directeur à définir son programme financier: il s'agit de réaliser un bilan prévisionnel en fonction de l'évolution du projet et un plan de financement. « Pour cela, il est nécessaire de calculer les incidences sur le coût d'exploitation et de définir les emprunts à mettre en place. Ensuite, il est possible de solliciter les organismes (Ddass, conseils généraux...) susceptibles d'attribuer les subventions », relève Christine Mariet. C'est également le prestataire qui se charge de contacter les autorités administratives pour obtenir – quand cela s'avère nécessaire – les permis de démolir et/ou de construire.

La seconde phase porte sur l'intervention des corps de métier. Le prestataire propose une liste d'entreprises (mais le choix final revient toujours au maître d'ouvrage) et va même jusqu'à vérifier la stabilité financière des entrepreneurs et de l'architecte.

## Gestion des plannings

Si son contrat le stipule, l'assistant va surveiller les travaux, vérifier si les coûts sont conformes à ceux qui ont été prédéfinis, s'assurer du respect du cahier des charges techniques et contrôler les délais de livraison. Enfin le prestataire peut également intervenir sur l'équipement des centres (lits médicalisés, installation de sanitaires...) et même gérer les plannings d'occupation et les déplacements des résidents lorsque les travaux sont réalisés dans des établissements occupés.



L'assistant à maîtrise d'ouvrage gère tous les corps de métier.

Quant au coût de la prestation, il varie de 1 % à 5 % du montant total des travaux. « Tout dépend de la complexité du programme, de la durée des travaux et de l'étendue de la mission », indique Philippe Ricci. Un prix qui peut sembler élevé, mais qui empêche que le budget final ne dérape, en raison de travaux trop lourds et mal gérés. Comme tous ces projets d'externalisation, le responsable d'établissement se doit d'être très rigoureux avec son prestataire. Il doit préciser notamment tous les détails de l'intervention lors de la signature de la convention d'assistance. Car en cas de problème, c'est tout le projet qui risque d'échouer.

Florence Puybareau

## ! Point de vue

### Bernard Guilhou, directeur des projets et programmes immobiliers de la fondation de l'Armée du Salut

« Nous avons fait appel à un assistant à maîtrise d'ouvrage pour la rénovation de nos différents bâtiments. Ce sont de précieux intermédiaires qui nous permettent de mieux dialoguer avec les maîtres d'œuvre. Cela nous donne du poids dans les discussions car les responsables des corps de métier constatent que nous sommes accompagnés par des professionnels. Par ailleurs, ceux-ci interviennent dans des domaines dont nous n'avons pas le temps de nous occuper comme la veille législative. Nous n'aurions qu'un ou deux dossiers à gérer, nous pourrions peut-être le faire en interne, mais comme nous en avons beaucoup simultanément, ce n'est pas possible. Certes, nous pourrions recruter des personnes compétentes dans ces secteurs, mais cela a également un coût et demande du temps. »