

Dépenses d'intérêt commun sur chantier

1 Rappel et définitions

Les dépenses d'intérêt commun sont celles (aménagements, équipements, installations, branchements, consommations, abonnements, etc.) qui ont pour effet d'aider à la bonne marche de l'ensemble du chantier, et qui, à ce titre, intéressent plus qu'un entrepreneur.

Le CCAP précise souvent (ce n'est pas une obligation) qui a la charge de ces dépenses et les répartit entre les divers intervenants. Elles sont :

- soit **affectées à un lot** déterminé,
- soit inscrites au débit du **compte prorata**,
- soit l'objet de **comptes interentreprises** distincts,
- soit **rémunérées** directement **par le maître de l'ouvrage**,

L'Office Général du Bâtiment et des Travaux Publics s'est beaucoup investi sur le sujet, et a fortement contribué à la rédaction de la **norme NF P 03 001** (C.C.A.G. marchés privés), qui traite entre autres des dépenses d'intérêt commun, et qui reste la référence dans le domaine.

2 Constat général :

Sur le sujet des dépenses d'intérêt commun de chantier, on constate trop souvent :

- une absence de référence à la norme NF P 03-001,
- une disparité entre les pièces du marché tendant à leur contradiction,
- des excès d'imputation au compte prorata même lorsque le marché fait référence à la norme,
- l'inexistence de comptes interentreprises remplacés par des accords non formalisés qui posent problème.

La référence à la Norme NF P03-001 doit être systématique pour les dépenses d'intérêt commun, en totalité pour les marchés privés, et pour tout ce qui est compatible avec le code dans les marchés publics.

Il est indispensable que l'architecte veille à l'harmonisation des pièces écrites du marché, (CCAP, PGC, devis descriptif ou et CCTP, etc.). En cas d'erreur, d'oubli, d'incohérence, etc., il est logique que l'entrepreneur n'en supporte jamais les conséquences financières.

Il est souhaitable que l'architecte, bien que peu concerné par les incidents relatifs à ces dépenses, donne de sa personne pour aider à les résoudre, afin de maintenir un bon esprit sur le chantier en aidant au respect de comportements minimaux.

3 Dépenses affectées à un lot déterminé

La norme NFP 03 001 incite les maîtres d'ouvrage et leurs architectes à affecter **toutes** les **dépenses d'investissement** aux lots les mieux à même de les maîtriser. Elle

précise dans son annexe 1 ce que chaque lot doit avoir en charge, et les conditions de mise en œuvre.

Lorsque la norme n'est pas citée en référence dans le cahier des charges, il est indispensable que l'architecte y détaille avec précision les investissements d'intérêt collectif et qu'il désigne les entreprises qui les ont à leur charge. Un bon cahier des charges est celui qui n'oublie d'affecter aucune dépense d'investissement pour l'intérêt commun des intervenants.

Les entrepreneurs qui mettent en œuvre les équipements concernés par ces investissements (bureaux de chantier, installations électriques, ascenseurs, etc.) en sont propriétaires ou locataires. Dans les deux cas leur dépense est proportionnelle à la durée d'immobilisation (amortissement ou loyer). Tout dépassement du délai conduit donc à un coût non prévu qui doit être imputé au responsable.

C'est au maître d'ouvrage et à l'architecte de préciser, dans les documents d'appel d'offres, les durées d'immobilisation, la nature et l'importance des besoins, et d'organiser la prise en charge des éventuels dépassements.

Il est recommandé de préciser aux entrepreneurs concernés la durée prévue d'immobilisation, et de leur demander de chiffrer dans leur offre le coût mensuel de location au-delà du délai prévu pour chaque immobilisation.

4 Dépenses inscrites au compte prorata

Il est inutile de préciser le compte prorata (contenu, répartition, gestion, etc.). La norme NFP 03 001 est quasiment exhaustive sur le sujet. On peut regretter tous les manquements qui proviennent d'une méconnaissance de ce texte qui devrait s'imposer à tous. Ce document n'évoquera donc aucun des points qu'elle traite, entre autres : sécurité, nettoyage, bureaux de chantier, etc.

*Rappel : L'OGBTP insiste sur la **référence systématique à la norme NFP 03 001** pour tous les marchés. Cette référence (totale ou partielle) impose cependant aux entrepreneurs de vérifier que le CCAP ne la contredit pas !!! Certaines dépenses peuvent être imputées exceptionnellement au compte prorata, à la condition unique que le comité de gestion du compte prorata en décide. Ce peut être le cas pour certains vols ou vandalismes particuliers. Il est souhaitable que l'architecte aide les entreprises à prendre les bonnes décisions.*

Il faut noter que ce sujet a été travaillé par de nombreux Offices départementaux (Drôme-Ardèche, Puy de Dôme, Haut Rhin, etc.), dont on pourra utilement prendre connaissance sur le site ogbtp.com à la rubrique « dépenses d'intérêt commun ».

5 Dépenses inscrites dans des comptes interentreprises

Certaines entreprises peuvent sous-traiter quelques prestations à d'autres entreprises du chantier (exemple type : prestations de grue). Il s'agit de contrats privés non concernés par ce document.

Certaines dépenses non prévues dans les documents d'appel d'offres peuvent concerner plusieurs entreprises (exemple type : le chauffage du chantier). Il est alors

nécessaire d'ouvrir un compte spécifique pour gérer les dépenses correspondantes. Ce compte résulte de l'accord préalable entre les entrepreneurs concernés.

Bien qu'il n'ait pas d'obligation pour le faire, il est souhaitable que l'architecte aide les entrepreneurs à se mettre d'accord (surtout si cette nécessité provient du retard ou d'une erreur de l'un d'eux).

En ce qui concerne le chauffage du chantier, lorsqu'il est nécessaire pour la bonne exécution des travaux et qu'il n'a pas été prévu, les dépenses qui en résultent doivent faire l'objet d'un accord préalable.

On peut rappeler que les installations de vie collective sont à la charge des lots concernés, mais que les entreprises peuvent se grouper pour les réaliser.

6 Dépenses rémunérées directement par le maître d'ouvrage

Certaines dépenses d'intérêt général pour le bon déroulement du chantier peuvent ou doivent être assurées par le maître d'ouvrage. C'est le cas habituel du nettoyage de fin de chantier toujours prévu au marché, des voies de circulation, des conséquences d'événements imprévisibles ou cas de force majeure. Ce peut être également le cas de demandes complémentaires particulières (préchauffage, gardiennage, etc.). Ce sont des demandes unilatérales du maître de l'ouvrage.

Elles sont généralement prévues dans le cahier des charges, et sont donc chiffrées par les entrepreneurs. Dans le cas contraire, elles doivent faire l'objet de commandes spécifiques ou d'avenants aux marchés des entreprises.

Il va sans dire que l'harmonisation entre les pièces écrites du marché est une obligation de l'équipe « maître d'ouvrage - architecte - BET ».

L'architecte doit anticiper toutes les dépenses d'intérêt général pour en avertir le maître d'ouvrage et mettre en place avec lui la meilleure façon de les organiser et de les gérer. Elles sont alors décrites dans les documents d'appel d'offres.

Les contradictions dans les pièces écrites du dossier d'appel d'offres sont de la responsabilité de l'équipe amont, et les conséquences financières d'éventuelles erreurs ne peuvent être mises à la charge des entrepreneurs.

Il est recommandé à l'équipe maître d'ouvrage – architecte d'organiser une réunion de lecture en commun (en associant tous les intervenants amont) pour détecter et corriger les incohérences entre les diverses pièces écrites.

Le maître d'ouvrage ne doit pas se « débarrasser » des oublis et des imprécisions sur le dos des entrepreneurs du chantier. Il doit en assumer les conséquences financières.

A propos du préchauffage, s'il est nécessité par un décalage de l'ordre de service, il est normal qu'il soit pris en charge par le maître d'ouvrage.

7 Ce qui doit rester à la charge de chaque entreprise

Chaque entreprise doit avoir comme objectif de rester responsable de son intervention sur le chantier et prendre toutes les dispositions pour y parvenir. On peut citer de façon non exhaustive : le stockage, l'enlèvement et le traitement de ses déchets, le nettoyage systématique après travaux, la gestion de ses réservations, etc.

D'excellents conseils ont été donnés sur tous ces points en particulier dans la norme NFP 03 001.

Il est souhaité que l'architecte s'implique personnellement, en cas de difficulté, pour arbitrer les litiges.

Le recours systématique à la norme (lorsqu'elle traite du sujet) pour suivre le bon fil conducteur est fortement recommandé.

Lorsque le marché est passé avec une **entreprise générale**, elle a en charge la totalité des dépenses d'intérêt commun et leur organisation.

Lorsque le marché est passé avec un **groupement d'entreprises**, le mandataire du groupement doit organiser la répartition et la gestion des dépenses d'intérêt commun non prévues dans les pièces écrites.

Dans les deux cas, il est recommandé à l'entrepreneur général et au mandataire d'associer l'architecte au bon fonctionnement de ce qui est décidé entre les entrepreneurs.

8 Conclusion

La mise en **cohérence de toutes les pièces de l'appel d'offres**, puis de celles du marché est le **préalable minimal** pour aider à ce que les dépenses d'intérêt général soient bien prises en compte et que le chantier se déroule bien.

Bien que l'**architecte et le maître d'ouvrage** ne soient pas responsables de la bonne entente des entrepreneurs sur chantier, **il est toujours souhaitable qu'ils s'impliquent** pour les aider à trouver et mettre en oeuvre les solutions intelligentes de règlement de tous les problèmes d'intérêt général. Ils en récupéreront le fruit au niveau de l'ambiance, de l'aspect et de la qualité du chantier.