

Smartphones et tablettes peuvent répondre  
à tous vos besoins

**SAMSUNG**  
BUSINESS

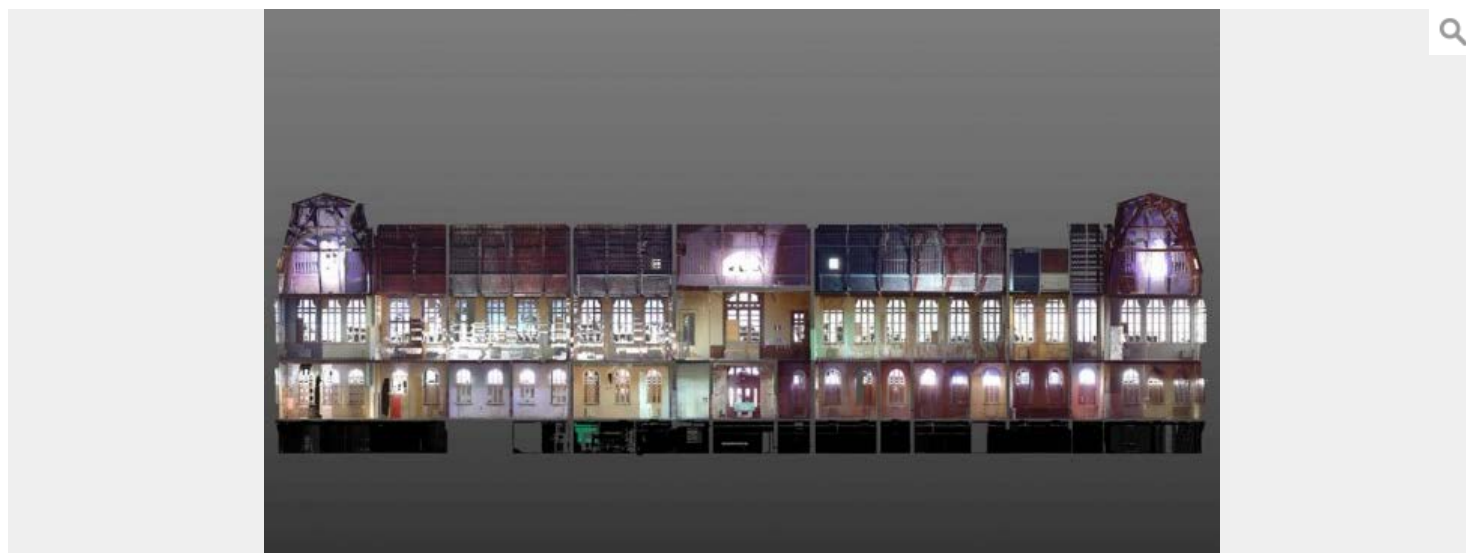
DROIT DE LA CONSTRUCTION

# Maîtres d'ouvrage privés ou publics : n'ayez pas peur du BIM !

Par Nathalie Levray - LE MONITEUR.FR - Publié le 22/09/2015 à 9:47

**Mots clés :** Logiciels - Outils d'aide - Maîtrise d'ouvrage

**Compatible avec les marchés publics, le BIM est une source d'optimisation technique et financière des projets immobiliers. Les promesses de gain devront déboucher sur un modèle économique équitable pour les parties prenantes.**



© Bouygues Bâtiment Nord-Est - La réhabilitation de l'Institut de Chine du tribunal administratif de Lille (59), l'un des lauréats des BIM d'Or 2015.

L'Union nationale des syndicats français d'architectes (Unfsa) et le Club BIM Prescrire ont fait « la rentrée du BIM », le 16 septembre à Aubervilliers (93). Parmi les messages passés à la centaine de maîtres d'œuvre, maîtres d'ouvrage, entrepreneurs, le premier doit rassurer les maîtres d'ouvrage publics. Il est délivré par Christian Romon, secrétaire général de la Mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques (Miqcp) : « Le développement du BIM est compatible avec le cadre réglementaire actuel. Ce nouvel outil ne remet nullement en cause l'approche progressive de la maîtrise d'ouvrage publique. » Le séquençage de la MOP serait même un avantage en aménageant des points de validation des étapes et la performance de l'outil BIM renforcerait la qualité des livrables. L'Unfsa insiste sur la possibilité pour le maître d'ouvrage public de prévoir au contrat de maîtrise d'œuvre « des prestations complémentaires à accomplir au titre de la mission ».

## Le maître d'ouvrage en tête de file

Si tous les professionnels de la filière sont concernés par le BIM (le client, l'architecte, les entrepreneurs et les assureurs), les maîtres d'ouvrage en sont le premier maillon. Christian Romon qui anime aussi le groupe de travail du Plan transition numérique dans le bâtiment (PTNB) annonce la publication prochaine d'un guide à destination des maîtres d'ouvrage. Face à la faiblesse du nombre de projets (quelques dizaines) référencés à ce jour, l'objectif est de « donner envie aux maîtres d'ouvrage » d'adopter le processus BIM, de « les accompagner » et de gagner leur confiance.

## Gains de productivité

L'intérêt de recourir à la maquette numérique ne fait aucun doute pour Eric Rullier de Bettex, président de la Compagnie foncière du Dôme (CFD) et vice-président du Club BIM Prescrire. « La démarche BIM est perturbante pour le maître d'ouvrage », admet-il, car elle exige de « revoir l'organisation interne et les modalités de travail avec les autres intervenants du projet ». La foncière a d'ailleurs intégré à son équipe un BIM manager, interlocuteur unique chargé de maîtriser le cahier des charges BIM-compatible. Mais les avantages s'accumulent de la conception à l'exploitation du bâtiment et se traduisent concrètement par « un gain de temps et un gain de productivité ». Franz Namiach, directeur de la construction France Habitation et Ogip (groupe Astria), évoque un « nouveau modèle d'optimisation et de sécurisation des modes de construction » pour son groupe, constructeur et bailleur social mais, insiste-t-il, « investisseur aussi ». L'argent n'est donc pas absent du choix de « BIMisation » de ses projets, avec « l'espoir de payer le juste prix pour un bâtiment ».

## A qui profite le BIM ?

L'interopérabilité du projet nécessite de mobiliser des moyens à tous les niveaux de la chaîne, notamment en termes de logiciels, de personnel et de formation. Chacun devra assumer ses coûts mais au final, comment seront redistribués les gains de productivité ? Eric Rullier de Bettex évoque la baisse des primes d'assurances grâce à la diminution des sinistres, celle des coûts d'exploitation du bâtiment, et il estime l'économie moyenne réalisable à 40 €/ m<sup>2</sup>, soit 2 à 3 points du coût de la construction. Il se dit prêt à faire « profiter le maître d'œuvre du gain de productivité généré et à mieux rémunérer sa mission ». Les maîtres d'ouvrage devront repenser les rôles, les rémunérations et les responsabilités des acteurs en matière d'usage de la maquette numérique.

## Un nouveau modèle économique

Antoine Daudré-Vignier, vice-président de l'Unsfa chargé du juridique, les interpelle : « Quels moyens pour quelles missions ? » Il met en garde contre l'inadaptation du modèle économique actuel, invitant les maîtres d'ouvrage à « prendre en compte les 20 à 25 % du coût de l'intelligence pour construire ». L'Unsfa s'affirme « force de proposition pour présenter un nouveau modèle économique ». François Pelegrin, représentant auprès de la Miqcp, présente une grille de rémunération de la maîtrise d'œuvre pour un projet mené en BIM. « Le séquençage des honoraires est à revoir ; il faudra discuter avec le maître d'ouvrage et chiffrer les missions induites par le BIM », expose-t-il espérant « stabiliser » cette proposition au sein de la Miqcp. Selon ce schéma, le coût des esquisses prendrait 3 points, celui des avant-projets sommaires 2, et des postes nouveaux, comme la communication, la synthèse, l'ordonnancement, la coordination et le pilotage ou encore la maintenance de la maquette en exploitation, devraient être prévus.

## Coût global

Se profile donc une proposition d'intégration aux honoraires de maîtrise d'œuvre du travail de création des bases du projet dans l'outil BIM, d'hébergement de la maquette et des prestations de suivi et de gestion continue. Coûts devant se compenser en partie par la qualité générée à toutes les étapes du projet. Ainsi le BIM rendra-t-il sans doute nécessaire la prise en compte du coût global du bâtiment et non du seul coût de la construction proprement dite. Pour passer le cap de ce « bouleversement interprofessionnel majeur », restera à régler la question de la propriété de la maquette numérique.