



Centre Culturel, Weiz, 2005, Dietmar Feichtinger arch. © Paul Ott

Sommaire

| | | | | | |
|--|---|--|----|--|----|
| Hommage à Patrick Nelli | 2 | Dossier | | Profession | |
| Portrait | | ■ Les marchés publics à l'horizon 2007 : état des lieux et propositions | 7 | ■ Publication du décret relatif au conjoint collaborateur | 25 |
| ■ Dietmar Feichtinger | 2 | ■ Bref aperçu des nouveautés du code 2006 | 8 | ■ Démarchage à domicile : attention terrain miné ! | 26 |
| Edito | | ■ La « procédure adaptée » dans le cadre des marchés de maîtrise d'œuvre | 12 | Social | |
| ■ La France de demain a besoin des architectes ! | 3 | ■ Communiqué commun des professions intellectuelles et artistiques | 19 | ■ CIPAV : les deux régimes de retraite | 28 |
| Conseil national | | ■ La maîtrise d'œuvre dans les contrats de partenariat | 20 | Expertise | |
| ■ Observatoire économique de la profession : retraitements régionaux des résultats de l'étude 2005 | 4 | | | ■ Notes de jurisprudence du CNEAF | 31 |
| ■ Dans quelques mois, seuls les architectes assurés resteront inscrits au Tableau | 6 | | | Information - Documentation | |
| | | | | ■ L'Espace architectes : des services pour les architectes | 32 |



Hommage à Patrick Nelli

« *Mais les vivants en gardaient le souvenir
C'était un bonheur inespéré
Et si certain
Qu'ils ne craignaient point de le perdre* »

Guillaume Apollinaire - Alcools



Patrick Nelli est parti,
Et je n'aime pas écrire ces mots.
Patrick Nelli était architecte,
conseiller national depuis juin
2004, et il était notre ami.

Patrick, c'était d'abord un sourire
d'homme heureux, et une
silhouette d'éternel jeune homme.
Généreux, simple, direct, il était

tout entier voué à son art et à son engagement dans les
affaires européennes et internationales.

Parce qu'il était discret, peu de gens savaient. Mais,
Le suivi des dossiers européens, c'était lui,
La signature du partenariat avec l'Union des Architectes
d'Afrique, c'était lui,
La participation effective du CNOA au passeport AFEX-
Archibat¹, c'était lui aussi.

Sa culture, sa sincère curiosité des autres et sa diplomatie
le rendaient indispensable, au sein de l'UMAR², l'UIA et le
CAE.

Il est parti trop tôt, trop vite.
Il nous laisse malheureux et démunis.

Nous nous sommes quittés le jeudi 29 juin après-midi d'un
signe joyeux de la main, en nous disant à la semaine
prochaine, la tête pleine de projets.

Ces projets nous les poursuivrons en ton nom.

Patrick, l'ensemble des conseillers te disent au revoir.

Isabelle Moreau

Responsable du service international
et juridique du CNOA

- 1- Le Passeport AFEX-ArchiBat est une bourse d'un montant de 10 000 € réparti entre un ou plusieurs étudiant(s) en année de professionnalisation des Ecoles d'Architecture (post-Master) en vue de lui (leur) permettre d'effectuer un stage d'une durée minimum de six mois dans une agence étrangère, hors Union Européenne. Cette année, l'apport de 5000 € du CNOA a permis à trois étudiants de bénéficier de cette bourse.
- 2- Union Méditerranéenne des Architectes, Union Internationale des Architectes, Conseil des Architectes d'Europe.

Dietmar Feichtinger

Auteur de la passerelle Simone de Beauvoir à Paris, lauréat du concours européen du Pont Passerelle, ouvrage d'accès au Mont-Saint-Michel, concepteur de ponts et de passerelles à la Défense et sur le Rhin, Dietmar Feichtinger n'est pas uniquement un spécialiste des ponts...

Né en 1961 à Bruck an der Mur, dans la région de Styrie en Autriche, Dietmar Feichtinger a effectué ses études d'architecture à l'Université technique de Graz. Diplômé en 1988, il poursuit ses collaborations avec des agences autrichiennes, avant de venir s'établir en France en 1989. Chef de projet chez Philippe Chaix et Jean-Paul Morel, il crée son agence, Feichtinger Architectes, en 1994. Basé à Paris et à Vienne, entouré d'une vingtaine de collaborateurs, enseignant en France, en Allemagne et en Autriche, il a reçu en 1998 le Prix de l'Architecture de l'Académie des Arts allemande.

En 2005 il livre le bâtiment de logistique dans le site industriel du Port de Gennevilliers, projet nommé pour l'Equerre d'argent en 2005, le Centre Culturel à Weiz en Styrie, nommé pour le prix Mies van der Rohe 2006 et le Campus Universitaire à Krems, projet récompensé par le Baupreis 2005, prix de la construction autrichienne, et le prix de la culture et des Sciences du Land Niederösterreich (Région Basse Autriche).

Quelques uns de ses principaux et projets et réalisations, qui mettent en avant son approche constructive avec une grande sensibilité pour l'intégration des projets dans leur environnement paysager ou urbain, illustrent ce n° 27 des *Cahiers de la profession*.

► www.feichtingerarchitectes.com

Campus Universitaire, Krems, 2006, Dietmar Feichtinger arch. © Margeritha Spiluttini





La France de demain a besoin des architectes !

Le 6 décembre prochain, le projet « Architecture 2007 », initié à Bruxelles en décembre 2005, sera rendu public, lors d'une convention de l'Ordre à l'Unesco. Ce sera alors le début d'une nouvelle étape dans notre démarche collective pour répondre à une demande sociale forte d'un « mieux vivre ensemble », et pour l'exprimer auprès des candidats aux élections locales et nationales.

Nous avons commencé par écouter :

- nos concitoyens tout d'abord, à travers le sondage IFOP réalisé pour le Conseil national sur la perception de leur logement ;
- des experts et des élus politiques ensuite, rencontrés toute cette année par les Conseillers ordinaires dans toutes les régions.

Le diagnostic est désormais posé : les Français et leurs élus demandent plus de libertés et de responsabilités.

Ils expriment une demande de régulation de l'habitat, de l'urbanisme et du cadre de vie plus vigoureuse mais en même temps plus adaptée : moins administrative et plus participative, moins technocratique et plus sensible aux besoins de chacun, moins « colbertiste » et plus ouverte à l'expérimentation et à la recherche.

Les grandes questions auxquelles les élus politiques auront à répondre sont identifiées :

- La question du **logement**, dans le cadre d'un déficit de l'offre de logement aussi bien collectif qu'individuel, allant de pair avec une évolution et une diversification des aspirations de nos concitoyens ;
- La question de la **politique de la Ville et de la mixité sociale**, dans un contexte d'étalement du tissu urbain et de ségrégation croissante des populations entre quartiers centraux réservés aux plus favorisés, banlieues pavillonnaires tributaires de moyens de transports coûteux pour l'individu ou la collectivité, et cités en difficulté ;
- Enfin, la question du développement de la **culture architecturale**, véritable levier de toute concertation qui pourrait enfin mettre un terme aux frustrations des citoyens et des élus locaux.

Quelle est notre place à nous, architectes ? Quel doit être notre rôle ? Quels engagements pouvons nous prendre ?

Les architectes ont largement pris conscience que ces problèmes ne se résoudront pas unilatéralement et de façon catégorielle, les élus d'un côté, les utilisateurs et les usagers de l'autre, et, ballottés entre les deux, les acteurs de la construction. C'est pourquoi, les architectes doivent pouvoir intervenir le plus en amont possible des projets. Une culture

de la concertation doit se construire, les architectes peuvent y contribuer, et la culture architecturale en est une condition.

Une culture de la responsabilité doit également s'établir. Les architectes s'engagent à mettre au service de la collectivité leur art et leurs compétences pour permettre un développement harmonieux du cadre de vie, respectueux des nouvelles exigences environnementales et des valeurs du développement durable dont ils se portent garants. Ils ont le sens de la noblesse de leur métier et souhaitent mettre leur art au service de leurs concitoyens, comme à l'époque des Cités Jardins et des HBM. Les architectes s'engagent aussi à maintenir cette compétence dans la diversification grandissante de leurs missions.

« Architecture 2007 » fait des propositions fortes et parfois audacieuses pour rendre les projets urbains à leurs acteurs. Ces propositions prennent en compte la rédaction des programmes des partis politiques aussi bien que les travaux approfondis des commissions des Conseils national et régionaux de l'Ordre. Elles cherchent aussi à faire bouger les lignes et les rigidités.

Et demain ?

Le 6 décembre, « Architecture 2007 » doit diffuser ses idées et susciter les débats.

Un Blog sera ouvert pour que tous, élus locaux, élus de l'Ordre, architectes et citoyens puissent discuter à partir de ses constats et propositions. « Architecture 2007 » continuera ainsi de vivre et d'évoluer.

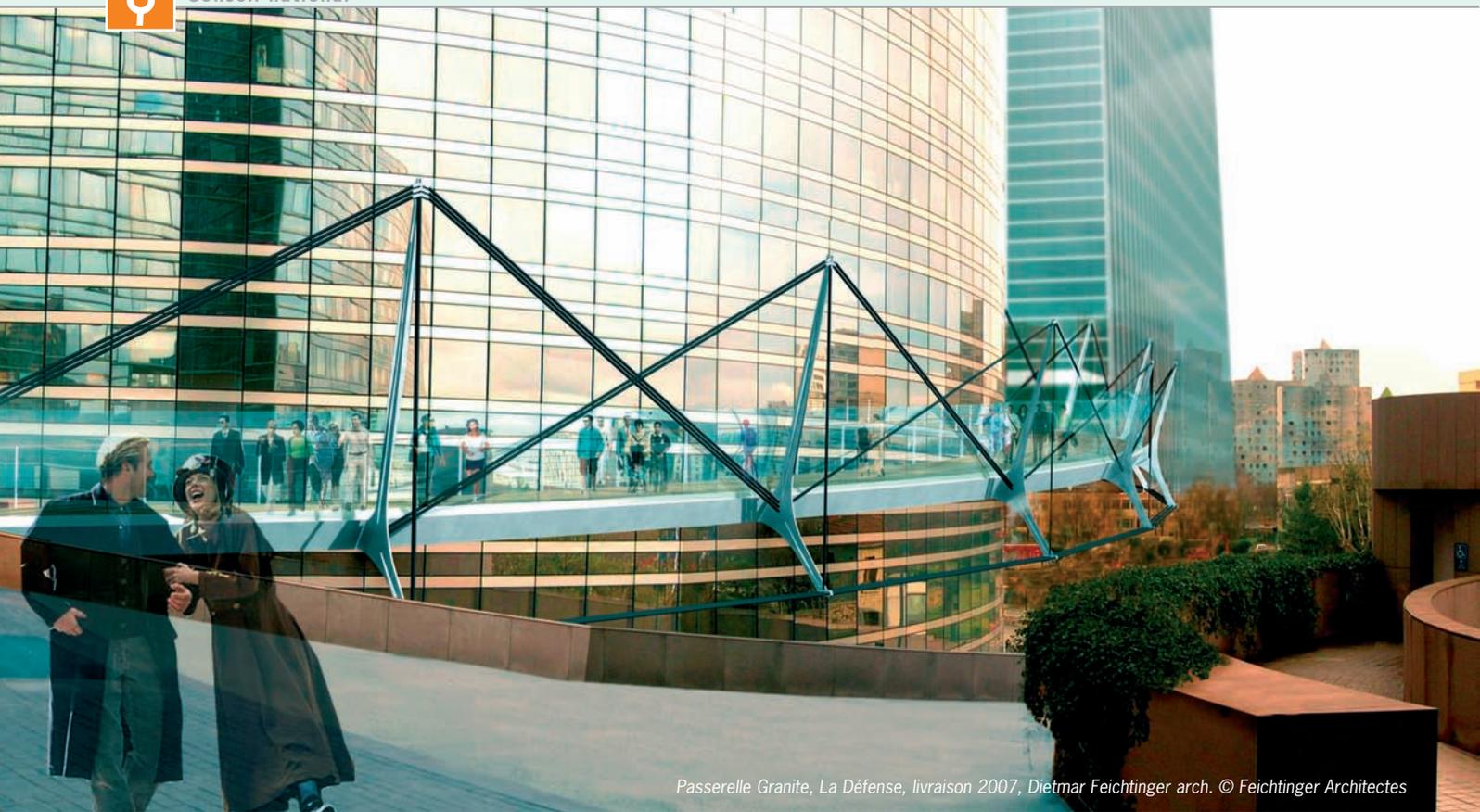
Cet outil de dialogue permettra en outre d'**interpeller les élus politiques** au cours de rencontres et de tables rondes que les Conseils de l'Ordre continueront à organiser.

Une opportunité est ouverte, j'en suis convaincu : dans le débat actuel, les travaux précurseurs que nous avons effectués - notre réflexion sur l'urbanisme et notre engagement sur le développement durable en particulier - nous donnent une force dont nous devons profiter, car ils sont au centre des préoccupations majeures de notre société et émergent enfin véritablement dans les programmes politiques.

Je suis sûr que nous saurons saisir ensemble cette opportunité de prolonger ce débat si nécessaire pour notre avenir. La France de demain a besoin des architectes !

Bernard FIGIEL

Président du Conseil national de l'Ordre



Passerelle Granite, La Défense, livraison 2007, Dietmar Feichtinger arch. © Feichtinger Architectes

OBSERVATOIRE ECONOMIQUE DE LA PROFESSION

Retraitement régional des résultats de l'étude 2005

Dans le cadre de l'observatoire économique de la profession d'architecte, nous avons demandé à l'Institut IFOP de procéder à un retraitement régional des résultats de l'étude de 2005.

L'observatoire 2005 opposait les situations Ile-de-France/régions. L'étude que vient de terminer IFOP et que nous vous présentons ici recroise les données par catégorie de communes :

- moins de 2000 habitants ;
- de 2000 à 20000 habitants ;
- de 20000 à 100000 habitants ;
- de plus de 100000 habitants ;
- agglomération parisienne.

La particularité de l'agglomération parisienne

Un élément marquant révélé par le retraitement de l'enquête est la santé financière plus fragile de l'activité au sein de l'agglomération parisienne. Cela confirme les enseignements livrés sur l'activité en Ile-de-France lors de l'analyse de l'étude en 2005. Notons toutefois que l'agglomération parisienne ne comprend pas l'ensemble des agences d'Ile-de-France, les communes rurales de la région n'y étant pas incluses.

Un niveau d'activité fortement lié aux contrats concernant les logements collectifs et à la commande publique

Le nombre de commandes fermes s'établit à 14,5 en 2004 pour un chiffre d'affaires moyen de 234 020 euros. On constate cependant que 70 % des agences se situent en dessous de 200 000 euros de chiffre d'affaires (26 % à moins de 50 000 euros, 22 % entre 50 000 et 100 000 euros et 22 % entre 100 000 et 200 000 euros).

Malgré un nombre élevé de commandes fermes (19,5), ce montant est inférieur à la moyenne dans les communes rurales (186 258 euros). Ce décalage est vraisemblablement lié à une part plus limitée des logements collectifs dans l'activité de ces agences (36 % contre 43 % en moyenne), qui travaillent principalement sur les maisons individuelles (50 %) et les équipements publics (46 %).

Le chiffre d'affaires est également plus réduit en agglomération parisienne (175 362 euros), le nombre de commandes fermes y étant beaucoup plus restreint (9,9). On constate également que la part des donneurs d'ordre publics y est moins importante que dans les autres catégories d'agglomération, en particulier celle de l'État et des collectivités locales (42 % contre 55 % en moyenne).

Les communes urbaines de province se situent quant à elles dans une situation intermédiaire, avec un nombre de commandes fermes qui se situe un peu au-dessus de la moyenne, et qui la dépasse

nettement dans les communes de 20 000 à 100 000 habitants (19,2). Leur chiffre d'affaires apparaît logiquement corrélé à ces commandes. Il atteint 358 459 euros dans les communes de 20 000 à 100 000 habitants, dont l'activité est fortement orientée vers les logements collectifs (57 %), mais aussi vers les logements individuels (60 %). Notons que ces communes travaillent plus que la moyenne pour les organismes HLM privés et publics (34 % contre 23 %), sans pour autant être moins sollicitées par les autres donneurs d'ordres.

Concernant la modernisation de l'activité, l'engagement d'une démarche qualité se situe à un niveau faible (14 %, dont 10 % de démarches en cours), un peu plus important dans les communes rurales (17 %). Il en va de même pour la mise en place d'une comptabilité analytique, entreprise par 26 % des agences, dont 30 % dans les zones rurales et 31 % dans les communes de moins de 20 000 habitants.

L'internationalisation de l'activité est quant à elle fonction du degré d'urbanisation: avec une moyenne de 2,3 %, elle atteint 3,9 % en agglomération parisienne, contre 2,1 % dans les communes de plus de 100 000 habitants et seulement 1 % dans les zones rurales.

Un niveau d'optimisme élevé, partiellement indépendant de la situation financière

Le niveau d'optimisme s'établit à un niveau très nettement majoritaire concernant l'évolution de l'activité au cours des prochains mois (73 %, dont 8 % se déclarent «très optimistes»). Mais on constate paradoxalement qu'il est légèrement inférieur dans les communes de 20 000 à 100 000 habitants qui connaissent pourtant l'activité la plus florissante: 68 % des architectes y expriment une vision positive de l'avenir, soit le même taux qu'en agglomération parisienne, où les agences sont les moins bien loties. Cet optimisme se révèle supérieur dans les villes de plus de 100 000 habitants.

Une structure de la population salariée variable selon les catégories de communes

Le nombre de salariés, qui s'établit à 1,7 en moyenne, atteint son niveau le plus haut dans les communes rurales (2) et celles comptant entre 20 000 et 100 000 habitants

(2), tandis qu'il est plus faible en agglomération parisienne (1,4), où 58 % des personnes interrogées déclarent n'avoir aucun salarié (contre 51 % au global).

La population salariée de l'agglomération parisienne se révèle d'ailleurs atypique en regard des autres catégories de communes: elle compte en effet 60 % d'architectes (contre 42 % en moyenne) et 46 % de cadres (contre 35 % en moyenne).

Cette forte proportion d'architectes se retrouve dans une moindre mesure au sein des villes de plus de 100 000 habitants (47 %). Dans les communes de moins de 100 000 habitants, on observe une présence plus forte de dessinateurs et projeteurs, ainsi que de secrétaires: les dessinateurs constituent 24 % des effectifs salariés dans les zones rurales et 20 % dans les communes de moins de 20 000 habitants (contre 12 % en moyenne) et les projeteurs 33 % des effectifs dans les agglomérations de 2 000 à 20 000 habitants.

Le salaire net mensuel d'un architecte, en moyenne 2193 euros, varie peu selon les catégories d'agglomération, à l'exception des communes de 2 000 à 20 000 habitants où il s'avère plus important (2805 euros). On note également que les communes rurales comptent un nombre plus important d'architectes rémunérés moins de 1500 euros (23 % contre 12 % en moyenne).

Une perception très positive du métier d'architecte, mais qui risque d'être remise en cause par les évolutions connues au cours des dernières années

Corollaire de l'optimisme exprimé par les individuels et associés sur l'activité, 70 % des architectes interrogés se déclarent satisfaits de leur situation professionnelle, bien que 14 % seulement en soient «très satisfaits». Ce jugement positif est moins marqué au sein de l'agglomération parisienne (63 %), tandis qu'il atteint son niveau le plus haut dans les communes de 2 000 à 20 000 habitants (82 %, dont 24 % de «très satisfaits»). Les architectes montrent également une fierté presque unanime à exercer leur métier (93 %, dont 51 % «tout à fait»), et ce quelle que soit la taille de la commune.

Au total, une majorité d'entre eux (55 %) est disposée à conseiller le métier, même si on constate là encore un retrait dans l'agglomération parisienne (47 % contre 60 % dans les zones rurales). La réserve exprimée par 44 % des interviewés sur ce

point s'explique sans doute par le fait que malgré son caractère intellectuellement stimulant (97 %) et son utilité sociale (96 %), le métier n'apparaît prestigieux qu'à une minorité des architectes (43 %). On relève aussi que 95 % d'entre eux le trouvent de plus en plus difficile à exercer et que seulement 53 % le jugent comme un métier d'avenir.

Confirmant ce bilan mitigé sur la profession, près des deux tiers des personnes interrogées déclarent que le métier a évolué plutôt en mal au cours des dernières années (64 %), ce taux atteignant 70 % dans les communes de 2 000 à 20 000 habitants, pourtant celles où la satisfaction est la plus vive.

Une image de l'Ordre majoritairement favorable, mais une écoute et une prise en compte de la situation des architectes à améliorer

L'image de l'Ordre des Architectes est inversement proportionnelle à la taille de l'agglomération: 67 % en ont une bonne opinion dans les communes rurales, 59 % dans les villes de plus de 100 000 habitants et seulement 47 % au sein de l'agglomération parisienne.

Dans le détail, si 73 % des interviewés estiment qu'il est garant de la déontologie et 72 % qu'il a de la considération pour les architectes, une minorité perçoit l'Ordre comme à leur écoute (48 %) et comme défendant bien les intérêts de la profession (42 %). Les architectes exerçant leur activité dans l'agglomération parisienne ressentent davantage un manque d'écoute (41 % d'entre eux reconnaissent cette qualité à l'Ordre) et de défense des intérêts de la profession (31 %), au contraire des personnes travaillant dans les communes de 20 000 à 100 000 habitants (respectivement 68 % et 57 %).

Ce sentiment d'une prise en compte insuffisante de leurs intérêts par les architectes de l'agglomération parisienne se retrouve dans les attentes qu'ils expriment à l'égard de l'Ordre: ils en attendent ainsi prioritairement une action en faveur d'une meilleure répartition des commandes publiques (16 % contre 12 % en moyenne) et une meilleure prise en compte de la situation des petites structures d'architecture (21 % contre 18 % en moyenne).

Isabelle MOREAU

Responsable du service juridique et international du CNOA

Dans quelques mois, seuls les architectes assurés resteront inscrits au Tableau !

Protéger nos clients, «les consommateurs», comme dit l'Europe, est assurément le rôle de l'Ordre. Mais il nous faut aussi protéger la collectivité des architectes contre le «n'importe quoi, n'importe comment».

Notre collectivité justement, a dû assumer la légèreté de certains qui, en raison de leur défaut d'assurance, ont finalement fait payer la note à l'ensemble des architectes. Ils ont ainsi indûment utilisé les ressources communes pour pallier, ce qu'il faut bien appeler, leur inconstance professionnelle.

Bien sûr, il existe des situations dramatiques. Les accidents de la vie ont pu contraindre certains architectes à sortir de la voie et à ne pas payer leurs cotisations d'assurance. Mais à cet instant-là, il aurait fallu au moins qu'ils se signalent, qu'ils demandent conseil et qu'ils interrogent nos instances professionnelles. Les situations difficiles peuvent trouver des remèdes.

Jusqu'à présent, l'Ordre des architectes ne disposait pas de moyens juridiques suffisamment opérationnels pour prévenir les conséquences catastrophiques du défaut d'assurance et ainsi assurer la protection des maîtres d'ouvrage.

Modification de la loi sur l'architecture

L'ordonnance du 26 août 2006 relative à l'exercice et à l'organisation de la profession qui a modifié la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture a pris en compte cet état de fait et a donné les moyens nécessaires aux Conseils régionaux afin de leur permettre de résoudre au mieux cette question bien encombrante.

Avant, le Conseil régional n'avait pas d'autre choix, après avoir constaté qu'un architecte n'avait pas souscrit d'assurance professionnelle, que de saisir la chambre régionale de discipline.

Les chambres de discipline se sont retrouvées rapidement encombrées, comme c'est malheureusement le cas pour tous nos tribunaux.

A l'issue d'une course de parfois plusieurs années, dans l'hypothèse d'un appel, la chambre de discipline prononçait des

sanctions qui pouvait aller du simple avertissement, à la suspension du Tableau, voire à la radiation.

Ces sanctions, prononcées plusieurs mois après la saisine, par le Conseil régional, de la chambre de discipline, constituaient une réponse très peu adaptée à la protection indispensable des maîtres d'ouvrage de l'architecte en défaut d'assurance, rien n'empêchant ce dernier de continuer à exercer alors même qu'il n'était plus assuré.

De nouveaux moyens pour les Conseils régionaux

Tout ceci est maintenant terminé : dorénavant le processus est ultra simple, un peu radical, soit ! mais tellement utile pour qu'il n'y ait plus d'atermoiements possibles sur cette question basique qu'est l'assurance de l'activité d'architecte.

Plus moyen de tergiverser, l'architecte doit être assuré et doit avoir justifié au Conseil régional de la souscription de cette assurance au plus tard le 31 mars de l'année, sinon la sanction est impitoyable.

En effet, le Conseil régional devra suspendre du Tableau tout architecte, agréé en architecture, détenteur de récépissé et société d'architecture qui n'aura pas adressé son attestation d'assurance dans les délais.

Cette suspension du Tableau, qui interviendra après mise en demeure restée sans réponse, sera d'une durée d'au moins trois mois, délai dans lequel l'architecte devra régulariser sa situation et produire une attestation d'assurance.

Passé ce délai de trois mois, la sanction est sévère puisque le Conseil régional sera tenu de prononcer la radiation administrative du Tableau de l'Ordre et l'interdiction totale d'exercer le métier d'architecte.

Les Conseils régionaux de l'Ordre n'auront pas d'autre choix que de mettre en œuvre les deux phases de cette procédure : suspension puis radiation administrative du Tableau à défaut de régularisation, sous peine de voir engager la responsabilité de l'Ordre.

Aussi j'insiste, après une mise en demeure restée sans effet à l'issue de ces trois mois de purgatoire que constitue la suspension, c'est la radiation pure et simple.

Suspension puis radiation : les conséquences du défaut d'assurance

La suspension et la radiation du Tableau suppriment d'office tous les droits attachés à l'inscription au Tableau. L'architecte ne peut plus ni porter le titre ni exercer la profession.

Et ce n'est qu'à la condition de justifier de la souscription d'une assurance professionnelle que l'architecte radié pourra demander sa réinscription.

Grâce à cette procédure administrative, les Conseils régionaux disposent donc désormais de moyens rapides et efficaces, pour assurer la protection des usagers de l'architecture.

Je ne peux que recommander à tous les architectes de veiller scrupuleusement à toujours être assuré, même en cas de difficulté financière, et surtout de veiller à justifier de la souscription de leur assurance avant le 31 mars de chaque année auprès de leur Conseil régional.

Et surtout vous avertir : les Conseils régionaux seront tenus de mettre en œuvre cette procédure dès l'année prochaine !

Enfin, les chambres de discipline, qui n'auront plus à gérer ces problèmes d'assurance, auront désormais plus de temps pour se consacrer à l'essence de leur métier, qui consiste à veiller au respect de la déontologie des architectes. Ce sont les vraies questions de notre pratique professionnelle. À ce propos, une commission nationale déontologie que j'ai l'honneur d'animer, travaille, depuis quelques mois, à la réécriture d'un nouveau code des devoirs professionnels beaucoup plus en phase avec les mutations de notre profession.

Pascal CLÉMENT

Conseiller national chargé des questions juridiques

Les marchés publics à l'horizon 2007 : état des lieux et propositions

**Un code des marchés publics 2006 catastrophique...
ou des conséquences d'une petite phrase sur la production architecturale française.**

Depuis 2001 les versions successives du code détériorent les conditions de passation des marchés de maîtrise d'œuvre, avec l'avènement d'une procédure adaptée qui entraîne toutes les dérives. La version 2006, qui s'applique depuis le 1^{er} septembre, est réellement problématique, bien que nous ayons réussi à faire modifier à plusieurs reprises le projet de texte initial.

La nouveauté et le problème essentiel viennent du rajout dans l'article 74 spécifique à la maîtrise d'œuvre de la phrase indiquant qu'«en procédure adaptée toute remise de prestations donne lieu au versement d'une prime». Mais il ne peut et ne devrait pas y avoir de remise de prestations hors procédure de concours! C'est le sens de la directive 2004-18, c'est la loi MOP puisqu'on ne peut faire un bout de mission sans la faire en intégralité, c'est l'intérêt de la maîtrise d'ouvrage qui n'a rien à gagner à choisir sur la base de prestations peu élaborées. Nous développons page 12 des procédures adaptées légales et efficaces, qu'il faut promouvoir auprès des maîtres d'ouvrage.

Ce code aurait également dû être l'occasion de supprimer l'appel d'offres comme exception possible au concours en cas de réhabilitation d'ouvrages existants. L'appel d'offres, donc l'intangibilité de l'offre, n'est pas compatible avec la loi MOP où le prix est conclu de façon provisoire et ne devient définitif qu'après les études d'avant-projet. L'appel d'offres ne devrait être possible que pour des missions sans conception (OPC par exemple).

Il est anormal de traiter les prestations intellectuelles comme des fournitures: dans le communiqué que nous publions page 19, nous fédérons l'ensemble des

professions intellectuelles et artistiques contre les dérives d'un texte déséquilibré donnant tout pouvoir à l'acheteur public pour pressurer le prestataire privé qui peut être obligé de fournir l'essence de son métier, l'esquisse, le prototype et la maquette avant de savoir s'il aura le marché.

Nous mettons en garde contre les formules à haut risque type PPP, AOT, BEA et nous indiquons dans notre fiche "La maîtrise d'œuvre dans les contrat de partenariat" page 20 comment au moins garantir la qualité architecturale dans ces formules qui vont se multiplier.

En fait, il faudrait réécrire le code avec comme objectif, non pas l'obtention d'une «offre économiquement la plus avantageuse», mais bien la satisfaction optimale du service public, objet du marché.

Pour des opérations d'aménagement ou de bâtiment, cette satisfaction se mesure sur des critères de qualité des espaces, de fonctionnalité et d'efficacité dans la satisfaction du service, d'impact environnemental, de création de valeur patrimoniale, de coût en analyse globale intégrant investissement, fonctionnement, coût énergétique et maintenance, d'adaptabilité aux évolutions des besoins durant la vie de l'équipement.

Il est grand temps d'inscrire la passation des marchés publics dans une problématique citoyenne de développement durable et de satisfaction de besoins culturels, sociologiques, environnementaux.

Denis DESSUS

Vice-président du Conseil national de l'Ordre
Président de la commission marchés publics



Passerelle Simone de Beauvoir, Paris, 2006,
Dietmar Feichtinger arch. © Jo Pesendorfer

Bref aperçu des nouveautés du CMP 2006

Le décret 2006-975 du 1er août 2006 portant code des marchés publics (CMP) qui a été publié au journal officiel du 4 août 2006 est entré en vigueur le 1er septembre 2006.

Tableau récapitulatif des procédures de passation des marchés de maîtrise d'œuvre

| | 0€HT | 4 000 €HT | 90 000 €HT | 135 000 €HT pour l'État 210 000 €HT pour les collectivités |
|--|------------|---|---|---|
| PUBLICATION (art. 39 et 40 CMP) | Sans objet | Procédure adaptée | Avis d'appel public à concurrence (AAPC) au BOAMP ou dans un Journal d'annonces légales + Avis d'attribution si choix d'une procédure formalisée | Avis d'appel public à concurrence : BOAMP et JOUE Au-delà de 750 000 € HT, avis de préinformation européen* + Avis d'attribution |
| MODE DE PASSATION | Sans objet | Procédure adaptée (art. 28-1 et 74-II CMP) | Procédure adaptée (art. 28-1 et 74-II CMP) | Procédure formalisée - Concours de maîtrise d'œuvre obligatoire (art. 70 et 74 CMP) - Ou dans les 4 cas dérogatoires, procédure négociée spécifique ou appel d'offres (art. 74-III CMP) |
| DELAI DE RECEPTION DES CANDIDATURES | Sans objet | Non déterminé | Non déterminé | - 37 jours minimum et 15 jours en cas d'urgence ne résultant pas du fait de la personne publique. - En cas d'envoi par voie électronique, 30 jours et 10 jours en cas d'urgence (art. 65 CMP) |
| DELAI DE RECEPTION DES OFFRES | Sans objet | Non déterminé | Non déterminé | Concours : remise des prestations - 40 jours minimum - 22 jours si publication d'un avis de préinformation 52 jours au moins avant la publication de l'AAPC et en contenant les mêmes informations (article 62 CMP) Procédure négociée : Délai librement fixé par le pouvoir adjudicateur (art. 66 CMP), ce délai pouvant être prolongé dans certains cas (en cas de demande de renseignements complémentaires, ou lorsque l'offre ne peut être déposée qu'à la suite d'une visite des lieux) |
| JURY | Sans objet | Pas obligatoire | Pas obligatoire | Obligatoire (art. 24 et 74 CMP) |

* L'avis de préinformation n'est obligatoire que si le maître d'ouvrage souhaite réduire le délai de réception des offres.

NB : en dessous du seuil de 4000 euros HT, les marchés peuvent être passés sans mise en concurrence, ni publicité préalable.

Les documents de la consultation

Ils sont constitués de l'ensemble des documents et informations préparés par le maître d'ouvrage pour définir l'objet, les caractéristiques et les conditions d'exécution du marché (article 41 CMP). Ils sont destinés à compléter l'AAPC et comprennent notamment un règlement de la consultation.

1° Avis d'appel public à concurrence

- Le modèle d'avis européen est défini par le règlement (CE) n° 1564/2005 de la commission du 7 septembre 2005 (JOUE du 1/10/2005), modèle destiné à la publication au JOUE et, à compter du 1er décembre 2006, au BOAMP.
- Le modèle d'avis national est fixé par l'arrêté du 28 août 2006 (publié au Journal officiel du 29 août 2006).

| Quels modèles utiliser | Modèle d'avis européen | Modèle d'avis national |
|---|---|---|
| Procédure formalisée > 135 000 € HT (Etat) > 210 000 € HT (collectivités) L'AAPC doit être publié conjointement au JOUE et au BOAMP | 1° Pour la publication au JOUE 2° A partir du 1er décembre pour la publication au BOAMP ► Donc à partir du 1er décembre 2006, utilisation du même modèle pour les deux publications (JOUE et BOAMP) | Entre le 1er septembre 2006 et 30 novembre 2006 pour la publication au BOAMP |
| Procédure adaptée avec publicité obligatoire - entre 90 000 et 135 000 € HT (Etat) - entre 90 000 et 210 000 € HT (collectivités) L'AAPC doit être publié soit au BOAMP soit dans un Journal d'Annonces Légales (JAL) | A partir du 1er décembre 2006, si le maître d'ouvrage se réfère expressément à une procédure formalisée, l'avis publié au BOAMP doit être conforme au modèle d'avis européen | 1° Pour toutes les procédures adaptées qui font l'objet d'une publication au BOAMP, dans un JAL ou dans d'autres publications 2° Pour la période comprise entre le 1er septembre 2006 et 30 novembre 2006, si le maître d'ouvrage se réfère expressément à une procédure formalisée, l'avis publié au BOAMP doit être conforme au modèle d'avis national |
| Procédure adaptée entre 4 000 et 90 000 € HT Le maître d'ouvrage choisit librement les modalités de publicité adaptée | Pas de modèle | |

2° Règlement de la consultation

Ce document détermine les obligations respectives du maître d'ouvrage et des candidats. Le maître d'ouvrage n'est pas tenu de rédiger un règlement de la consultation « si les mentions qui doivent y être portées figurent dans l'avis d'appel public à la concurrence » (article 42 CMP).

En procédure adaptée, le règlement de la consultation peut se limiter aux caractéristiques principales de la procédure et du choix de l'offre.

NB : L'article 42 du CMP 2006 ne fait plus référence à un arrêté fixant la liste des mentions obligatoires, alors que dans la version précédente du CMP, l'arrêté du 10 juin 2004 fixait le contenu du règlement de la consultation. Cet arrêté a été abrogé par l'arrêté du 28 août 2006 portant diverses dispositions relatives aux textes d'application du code des marchés publics.

Documents à produire à l'appui de la candidature

1° Expériences, capacités professionnelles, techniques et financières des candidats

L'article 45 du CMP permet aux maîtres d'ouvrage de demander aux candidats des renseignements ou documents permettant d'évaluer leurs expériences, leurs capacités professionnelles, techniques et financières ainsi que des documents relatifs aux pouvoirs de la personne habilitée pour l'engager.

La liste de ces renseignements et documents est fixée par l'arrêté du 28 août 2006.

Le maître d'ouvrage peut désormais demander la preuve d'une assurance professionnelle, des déclarations de banques, des bilans ou des extraits bilans concernant les 3 dernières années (si l'établissement d'un bilan est obligatoire). Il peut aussi demander une description des mesures employées par le candidat (prestataire de service) pour s'assurer de la qualité et des moyens d'étude et de recherche de son entreprise.

Le formulaire DC5 précise l'ensemble de ces renseignements.

2° En procédure adaptée, le maître d'ouvrage ne peut demander plus de documents que ceux prévus en cas de procédure formalisée (article 28 CMP). Il doit donc se référer aux dispositions de l'arrêté du 28 août 2006.

Les groupements

1° Une solidarité uniquement financière

L'article 51 du CMP précise désormais ce qu'il faut entendre par solidarité : « un groupement est solidaire lorsque chacun des prestataires est engagé **financièrement** pour la totalité du marché ».

2° Autorisation sous certaines conditions de la modification de la composition du groupement

En principe, la composition du groupement ne peut être modifiée entre la remise des candidatures et la date de signature du marché (article 51).

Toutefois, **en cas de défaillance d'un membre du groupement** (liquidation judiciaire ou indisponibilité ne résultant pas de son fait), le maître d'ouvrage peut donner au groupement l'autorisation de continuer à participer à la procédure sans l'opérateur défaillant. Un sous-traitant peut être proposé le cas échéant. Le maître d'ouvrage se prononcera sur cette demande de modification après examen de la capacité professionnelle, technique et financière de l'ensemble des membres du groupement ainsi transformé et, le cas échéant, des sous-traitants présentés à son acceptation.

Sélection des candidatures

L'article 52 du CMP pose désormais les principes suivants :

- L'absence de références relatives à l'exécution de marchés de même nature ne peut justifier l'élimination d'un candidat.

NB : Le manuel d'application du CMP apporte une précision en indiquant que l'insuffisance de références ne peut justifier l'élimination d'un candidat.



La jetée, ouvrage d'accès au Mont Saint-Michel, livraison 2009, Dietmar Feichtinger arch. © Feichtinger Architectes

- L'appréciation des capacités professionnelles, techniques et financières d'un groupement est globale. Il n'est pas exigé que chaque membre ait la totalité des compétences techniques requises pour l'exécution du marché.

Il s'agit de mesures destinées à favoriser l'accès des entreprises nouvellement créées à la commande publique.

Sélection des offres

1° Détermination des critères

Pour attribuer le marché au candidat qui a présenté l'offre économiquement la plus avantageuse, le maître d'ouvrage se fonde sur des critères de choix qui doivent être non discriminatoires et liés à l'objet du marché.

L'article 53 du CMP donne une liste **non limitative** de ces critères : la qualité, le prix, la valeur technique, le caractère esthétique et fonctionnel, les performances en matière de protection de l'environnement, les performances en matière d'insertion professionnelle des publics en difficulté, le coût global d'utilisation, la rentabilité, le caractère innovant, le service après-vente et l'assistance technique, la date de livraison, le délai de livraison ou d'exécution.

D'autres critères peuvent être pris en compte s'ils sont justifiés par l'objet du marché.

2° Les critères doivent être pondérés ou à défaut hiérarchisés

Les critères ainsi que leur pondération ou leur hiérarchisation sont indiqués dans l'AAPC ou dans les documents de la consultation.

Pondération des critères

- Elle est en principe obligatoire pour les marchés passés selon une procédure formalisée et lorsque plusieurs critères sont prévus.
- Elle n'est pas obligatoire pour les marchés passés en procédure adaptée.

Hiérarchisation

Elle ne peut être utilisée, en procédure formalisée, que lorsque le maître d'ouvrage démontre que la pondération n'est pas possible

notamment du fait de la complexité du marché. Dans ce cas, il indique dans l'AAPC les critères par ordre décroissant d'importance.

NB : Le Conseil d'État a strictement encadré le recours à la hiérarchisation, en précisant, dans une décision du 5 avril 2006, qu'il n'est envisageable que si le pouvoir adjudicateur établit qu'il lui était impossible de procéder à la pondération des critères. Ni la spécificité du marché, ni le caractère négocié de la procédure ne peuvent justifier une telle impossibilité.

3° Cas particulier des variantes

La possibilité de présentation de variantes est désormais strictement encadrée.

Pour être autorisée, le maître d'ouvrage doit expressément indiquer qu'il accepte la présentation de variantes dans l'AAPC ou les documents de la consultation. Et il ne peut les autoriser que s'il se fonde sur plusieurs critères pour attribuer le marché.

En conséquence, un maître d'ouvrage qui décide de ne retenir que le seul critère du prix pour attribuer le marché ne pourra pas autoriser la présentation de variantes.

Information des candidats

Désormais, pour les marchés passés selon une procédure formalisée, dès qu'il a fait son choix, le maître d'ouvrage doit non seulement aviser tous les autres candidats du rejet de leurs candidatures ou de leurs offres, mais doit également leur indiquer **les motifs de ce rejet** sans qu'ils aient à le demander (article 80 CMP).

Avis d'attribution

Pour les marchés passés selon une procédure formalisée, le maître d'ouvrage doit envoyer, dans un délai maximal de 48 jours à compter de la notification du marché, un avis d'attribution.

La publication d'un tel avis n'est pas obligatoire pour les marchés passés en procédure adaptée sauf si le maître d'ouvrage se réfère expressément à une procédure formalisée.

La procédure adaptée dans le cadre des marchés de maîtrise d'œuvre

L'article 74-II du CMP précise désormais que « dans le cas des marchés de maîtrise d'œuvre passés en procédure adaptée, toute remise de prestations donne lieu au versement d'une prime ».

La fiche « La procédure adaptée dans le cadre des marchés de maîtrise d'œuvre » qui figure page 12, détaille de façon précise les procédures les plus appropriées pour le choix d'une maîtrise d'œuvre de qualité.

Marché de définition

Le marché de définition a pour objet d'explorer les possibilités et les conditions d'établissement d'un marché ultérieur, (...). Il doit également permettre d'estimer le niveau du prix des prestations, les modalités de sa détermination et de prévoir les différentes phases de l'exécution des prestations (art. 73 CMP).

L'article 74-IV du CMP offre la possibilité d'attribuer un marché de maîtrise d'œuvre faisant suite à plusieurs marchés de définition ayant un même objet et exécutés simultanément, après remise en concurrence des seuls titulaires des marchés de définition.

Dans ce cas, pour déterminer le seuil de procédure de passation du marché de définition, il faut tenir compte du montant cumulé des études de définition et du montant estimé du marché de maîtrise d'œuvre.

Conditions pour pouvoir passer un marché de maîtrise d'œuvre ultérieur (article 73 CMP) :

- Le nombre de marchés de définition passés simultanément dans le cadre de cette procédure ne peut être inférieur à trois, sous réserve d'un nombre suffisant de candidats.
- L'AAPC du marché de définition doit obligatoirement contenir les informations suivantes :
 - ▶ L'objet des marchés de définition passés simultanément et celui du marché de maîtrise d'œuvre ultérieur.

▶ Les critères de sélection des candidatures qui tiennent compte des capacités et compétences exigées des candidats tant pour l'exécution du marché de définition que pour celle du marché de maîtrise d'œuvre ultérieur.

▶ Les critères de sélection des offres des marchés de définition et du marché de maîtrise d'œuvre ultérieur.

L'allotissement

Afin de susciter la plus large concurrence, l'article 10 du CMP pose désormais le principe de l'allotissement des marchés.

Les marchés sont donc passés en lots séparés sauf si l'objet du marché ne permet pas l'identification de prestations distinctes.

Le maître d'ouvrage choisit librement le nombre de lots, en tenant notamment compte des caractéristiques techniques des prestations demandées, de la structure du secteur économique en cause et, le cas échéant, des règles applicables à certaines professions.

Les candidatures et les offres sont examinées lot par lot.

L'accord-cadre

L'accord-cadre est un contrat conclu entre un maître d'ouvrage et des opérateurs économiques publics ou privés, ayant pour objet d'établir les termes régissant les marchés à passer au cours d'une période donnée, notamment en ce qui concerne les prix et, le cas échéant, les quantités envisagées (article 1er CMP).

En passant un accord-cadre, le maître d'ouvrage se propose par la suite de commander un ou plusieurs marchés ultérieurs aux titulaires de l'accord-cadre. Réciproquement, les titulaires se portent candidats à des marchés futurs alors même que toutes les caractéristiques des contrats à venir ne sont pas encore fixées.

La passation d'un accord-cadre doit respecter les principes de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures. Les procédures de passation d'un accord-cadre sont les mêmes que celles des marchés publics, le maître d'ouvrage devant respecter les règles de publicité, de délais, de critères.

L'article 76 du CMP fixe les règles particulières applicables aux accords-cadres.

Lydia DI MARTINO et Gwénaëlle CRÉNO

Service juridique du CNOA

► Pour plus d'information

- ▶ *Le nouveau code des marchés publics : Décret 2006-975 du 1er août 2006 portant code des marchés publics (JO du 4 août 2006)*
- ▶ *Le manuel d'application du code des marchés publics : circulaire du 3 août 2006 (JO du 4 août 2006)*
- ▶ *Les formulaires standard européens : Règlement (CE) n° 1564/2005 de la commission du 7 septembre 2005 (JOUE du 1/10/2005) <http://europa.eu.int>*
- ▶ *Modèles d'avis nationaux : L'arrêté du 28 août 2006 pris en application du code des marchés publics et fixant les modèles d'avis pour la passation et l'attribution des marchés publics et des accords-cadres www.legifrance.gouv.fr*
- ▶ *L'arrêté du 28 août 2006 relatif aux spécifications techniques des marchés et des accords-cadres www.legifrance.gouv.fr*
- ▶ *L'arrêté du 28 août 2006 fixant la liste des renseignements et des documents pouvant être demandés aux candidats aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs www.legifrance.gouv.fr*
- ▶ *L'arrêté du 31 janvier 2003 pris pour l'application de l'article 46 du code des marchés publics et de l'article 8 du décret n° 97-638 du 31 mai 1997 pris pour l'application de la loi n° 97-210 du 11 mars 1997 relative au renforcement de la lutte contre le travail illégal (modifié par arrêté du 28 décembre 2004) www.legifrance.gouv.fr*
- ▶ *L'arrêté du 28 août 2006 pris en application du I de l'article 48 et de l'article 56 du code des marchés publics et relatif à la dématérialisation des procédures de passation des marchés publics formalisés www.legifrance.gouv.fr*
- ▶ *Le site du ministère des finances, rubrique « Marchés publics » www.minefi.gouv.fr*

La « procédure adaptée » dans le cadre des marchés de maîtrise d'œuvre

Les marchés de maîtrise d'œuvre ont pour objet, en vue de la réalisation d'un ouvrage ou d'un projet urbain ou paysager, l'exécution d'un ou plusieurs éléments de mission définis par l'article 7 de la loi 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée (dite loi MOP) et par le décret 93-1268 du 29 novembre 1993 pris pour son application.

Les marchés de maîtrise d'œuvre d'un montant égal ou supérieur aux seuils des marchés formalisés fixés au I de l'article 28 sont passés selon la procédure du concours dans les conditions précisées ci-après.

Ils peuvent toutefois être passés selon la procédure adaptée lorsque leur montant est inférieur à ces mêmes seuils. Dans le cas des marchés de maîtrise d'œuvre passés en procédure adaptée, toute remise de prestation donne lieu au versement d'une prime (article 74 du CMP).



Feichtinger Architectes / Jo Pesendorfer

Passerelle Simone de Beauvoir, Paris, 2006, Dietmar Feichtinger arch. © Jo Pesendorfer

Enjeux et spécificités des marchés de maîtrise d'œuvre

Un maître d'ouvrage qui a décidé d'engager une opération de construction doit mener une réflexion globale sur la qualité et la performance à atteindre pour la réalisation d'un bâtiment qui devra notamment satisfaire l'ensemble de ses usagers pendant de nombreuses années. Parmi les responsabilités qui lui incombent, le maître d'ouvrage va devoir passer de multiples contrats.

La genèse d'un bâtiment étant le résultat d'un partenariat étroit entre maître d'ouvrage et maître d'œuvre, le contrat de maîtrise d'œuvre est fondamental. Du choix de l'architecte et des moyens

dont lui et son équipe disposeront pour concevoir, optimiser et réaliser le projet, vont dépendre la réussite de l'opération.

Le maître d'ouvrage doit retenir une procédure de choix en fonction de l'enjeu et de la spécificité du marché, et non pour sa facilité ou son coût réduit. On ne choisit pas de la même façon un fournisseur de crayons et un architecte. Lors d'une consultation de maîtrise d'œuvre, un maître d'ouvrage n'achète pas seulement des prestations intellectuelles mais *in fine* commande un bâtiment qui doit être de qualité, performant, économique, qui va être utilisé pendant plusieurs dizaines d'années, va façonner l'environnement et le paysage et générer une valeur patrimoniale etc. L'enjeu dépasse donc largement les montants financiers engagés initialement.

Pour désigner son équipe de maîtrise d'œuvre, l'institution ordinaire préconise deux solutions :

- **Le choix de l'équipe sans remise de prestation.** La procédure est plus légère, le choix ne se fait pas sur le projet mais sur les expériences et capacités des équipes candidates. Le maître d'ouvrage devra choisir un maître d'œuvre capable de réaliser un bâtiment de qualité, sans être à même de visualiser un projet, en estimant les potentialités de l'architecte et de son équipe. Il devra se baser sur les compétences, références et moyens et sur une phase de dialogue et de discussions qui l'éclairera sur leurs capacités à se comprendre.

- **Le choix sur la base d'un projet :** c'est le concours de maîtrise d'œuvre, obligatoire au-dessus des seuils européens, recommandé en dessous. Cette procédure, certes encadrée, permet au maître d'ouvrage de connaître dès l'origine les prémices du bâtiment, ce qui lui facilite le choix final de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Les principes à respecter et les objectifs à atteindre

Si le maître d'ouvrage bénéficie d'une certaine liberté quant à l'organisation de sa procédure adaptée, il doit toutefois se fixer pour objectifs d'assurer l'efficacité de la commande publique et la bonne utilisation des deniers publics.

D'une part, il doit respecter les grands principes définis à l'article 1er du code des marchés publics (CMP) :

- **Liberté d'accès à la commande publique :** *l'appel de candidatures ne doit pas contenir d'exigences autres que celles définies par la réglementation et qui aboutiraient à exclure certains candidats. Ainsi, au lieu d'exiger l'association d'un architecte avec un urbaniste, un BET, un psychologue, etc. il serait préférable de demander aux candidats de justifier posséder l'ensemble de ces compétences, par eux-mêmes ou leurs sous-traitants.*

- **Egalité de traitement des candidats :** *chaque candidat doit recevoir les mêmes informations, dans les mêmes conditions et dans les mêmes délais que ses concurrents. Aucun candidat ne doit être « privilégié » d'une quelconque façon.*

- **Transparence des procédures :** *chaque candidat doit savoir, dès l'appel de candidature, de quelle manière sa candidature va être sélectionnée ou éliminée. Sur sa demande, les motifs de rejet de sa candidature lui sont communiqués.*

D'autre part, lorsque l'opération envisagée relève des domaines du bâtiment ou d'infrastructure le maître d'ouvrage doit respecter les principes définis par la loi MOP et ses décrets d'application qui s'imposent dès le premier euro.

Ainsi, lorsque l'opération concerne la construction, la réhabilitation ou la réutilisation d'un ouvrage de bâtiment (sauf s'il s'agit de la réalisation d'une centrale de production d'énergie, d'une centrale de chauffage urbain, d'une unité de traitement des déchets ou si l'ouvrage est destiné à une activité industrielle dont la conception est déterminée par un processus d'exploitation) :

- La mission qui doit être confiée à l'équipe de maîtrise d'œuvre doit **obligatoirement** comprendre les éléments de

mission suivants : esquisse (bâtiment neuf), études d'avant-projet, études de projet, assistance apportée au maître d'ouvrage pour la passation des contrats de travaux, études d'exécution ou visa, direction de l'exécution des contrats de travaux, assistance apportée au maître d'ouvrage lors des opérations de réception et pendant la garantie de parfait achèvement.

- **Cette mission de base** ne peut être scindée et doit donc être confiée dans son intégralité et par contrat unique à l'équipe de maîtrise d'œuvre choisie.

Enfin, c'est aussi par le choix d'une bonne procédure que le maître d'ouvrage pourra obtenir une production architecturale de qualité.

Définition préalable des besoins

C'est une phase essentielle dont le contenu va conditionner et encadrer le travail de conception du projet.

Si l'article 5 du CMP impose au maître d'ouvrage de déterminer avec précision, avant le lancement de la consultation, la nature et l'étendue des besoins à satisfaire en prenant en compte les préoccupations de développement durable, l'article 2 alinéa 2 de la loi MOP va plus loin et précise qu'il lui appartient notamment, après s'être assuré de la faisabilité et de l'opportunité de l'opération envisagée :

- ▶ d'en déterminer la localisation,
- ▶ d'en définir le programme,
- ▶ d'en arrêter l'enveloppe financière prévisionnelle,
- ▶ d'en assurer le financement.

L'élaboration du programme va permettre au maître d'ouvrage d'une part d'estimer le montant du futur marché de maîtrise d'œuvre, et par conséquent, de choisir la procédure de passation adéquate (article 27-II CMP) et, d'autre part, d'obtenir des propositions pertinentes au regard de ses besoins.

Qu'est-ce qu'une procédure adaptée ?

Les marchés de maîtrise d'œuvre compris entre 4000 € HT et 135 000 € HT pour l'Etat, et entre 4000 € HT et 210 000 € HT pour les collectivités territoriales, peuvent être passés selon une « **procédure adaptée** » (articles 28 et 74-II du CMP).

La très grande majorité des opérations de construction publique est concernée.

Le recours à la procédure adaptée signifie que le maître d'ouvrage détermine **librement** les modalités de publicité et de mise en concurrence qui lui paraissent adaptées au marché en fonction de la nature et des caractéristiques du besoin à satisfaire, du nombre ou de la localisation des opérateurs économiques susceptibles d'y répondre ainsi que des circonstances de l'achat.

L'article 74-I du CMP pose par ailleurs le principe suivant : « Dans le cas de marchés de maîtrise d'œuvre passés en procédure adaptée, toute remise de prestations donne lieu au versement d'une prime ».

La procédure adaptée est soumise à un certain formalisme

- **La passation du marché doit faire l'objet d'une publicité**

Lorsque le montant du marché est supérieur à 90 000 € HT, un avis d'appel public à concurrence est obligatoirement publié soit au BOAMP soit dans un journal habilité à recevoir des annonces légales.

En dessous de 90 000 € HT, le maître d'ouvrage doit procéder à une « publicité suffisante permettant une mise en concurrence effective ».

La circulaire du 3 août 2006 portant manuel d'application du CMP laisse le choix entre trois catégories de supports écrits : presse écrite, affichage, internet. Le support choisi doit permettre une réelle diffusion de l'information auprès des candidats potentiels et ne pas être confidentiel.

Le contenu de l'appel à candidature est laissé à la libre appréciation du maître d'ouvrage. Néanmoins, certaines informations sont nécessaires pour assurer la liberté d'accès et l'égalité des candidats à un marché public :

- ▶ Titre de l'avis : « Procédure adaptée »
- ▶ Identification du maître d'ouvrage
- ▶ Description de l'opération et lieu d'exécution
- ▶ Description de la procédure
- ▶ Enveloppe financière des travaux
- ▶ Contenu de la mission confiée (mission de base obligatoire en Bâtiment)
- ▶ Compétences souhaitées
- ▶ Critères de sélection des candidatures
- ▶ Contenu du dossier de candidature, date limite et lieu de réception

- **Le contenu du dossier de candidature est encadré**

Le maître d'ouvrage ne pourra pas exiger des candidats plus de documents que ceux exigés, par les articles 45, 46 et 48, pour les procédures formalisées, à savoir :

- les renseignements et documents à produire pour faire acte de candidature (article 45), ces informations permettant au maître d'ouvrage d'évaluer les capacités professionnelles, techniques et financières des candidats.
- les documents à produire pour être attributaire du marché (article 46)
- les modalités de présentation des offres (article 48) sous forme d'acte d'engagement.

- **C'est l'assemblée délibérante qui attribue le marché** pour les collectivités territoriales et leurs établissements publics (sauf pour les établissements publics de santé, sociaux ou médico-sociaux) (art. 74-V CMP).

- **Ces marchés doivent être notifiés avant tout commencement d'exécution** (art. 81 CMP).

Quelle procédure adaptée choisir ?

Le contenu de la procédure adaptée relève de la libre appréciation du maître d'ouvrage qui doit néanmoins s'assurer que les modalités qu'il a déterminées permettent de respecter les principes

de transparence, de liberté d'accès et d'égalité de traitement des candidats. Son choix dépendra bien évidemment de l'ouvrage à réaliser (nature, complexité, importance, enjeux, etc.).

▶ **1ère hypothèse** : Le maître d'ouvrage décide de faire référence à une des procédures formalisées prévues par l'article 74 du CMP.

Dans ce cas, il doit respecter l'ensemble des règles définies par le CMP (délais, jury, indemnisation en cas de concours, etc.). Il peut choisir parmi les trois procédures suivantes :

Le concours de maîtrise d'œuvre

Le concours de maîtrise d'œuvre est la procédure de principe : « les marchés de maîtrise d'œuvre sont passés selon la procédure du concours dans les conditions précisées ci-après. Ils peuvent toutefois être passés selon la procédure adaptée (...) » (article 74-II du CMP).

C'est une procédure par laquelle la personne publique choisit, après mise en concurrence et avis d'un jury, un plan ou un projet, notamment dans le domaine de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, de l'architecture et de l'ingénierie (article 38 CMP).

Le concours de maîtrise d'œuvre est toujours restreint et se déroule en deux phases, une phase de sélection des candidats admis à remettre une prestation et une phase de choix du lauréat. Il est organisé selon la procédure prévue aux articles 70 et 74 du CMP (à l'exception de l'examen anonyme des prestations qui n'est obligatoire qu'au-dessus du seuil européen).

La procédure négociée « spécifique »

La procédure négociée « spécifique » est une procédure par laquelle le maître d'ouvrage, après avis d'un jury, dresse la liste des candidats admis à négocier, dont le nombre ne peut être inférieur à 3, et engage les négociations avec ces derniers afin de choisir le titulaire du marché (article 74-II du CMP).

Le maître d'ouvrage peut limiter la mise en compétition à l'examen des compétences, références et moyens humains et matériels des candidats.

La procédure se déroule en deux phases : une phase de sélection de candidature sur dossier et une phase de négociation.

L'appel d'offres

L'appel d'offres est la procédure par laquelle le maître d'ouvrage choisit l'offre économiquement la plus avantageuse, sans négociation, sur la base de critères objectifs préalablement portés à la connaissance des candidats (article 33 du CMP).

L'article 59 du CMP autorise le maître d'ouvrage à procéder à une mise au point des composantes du marché à la condition que cette mise au point ne remette pas en cause les caractéristiques substantielles de l'offre ni le classement des offres.

L'appel d'offres n'est pas une procédure appropriée pour les marchés de maîtrise d'œuvre comportant une phase de conception.

En effet, cette procédure qui interdit toute négociation implique l'intangibilité des offres. Le maître d'ouvrage va donc devoir définir un cahier des charges très précis pour pouvoir obtenir des offres immédiatement et objectivement comparables.

Or, même s'il a préalablement établi un programme et déterminé les éléments de mission qu'il confiera au maître d'œuvre, ces éléments ne constituent pas, au moment du lancement de la consultation un cahier des charges immuable.

En effet, l'article 2 de la loi MOP prévoit que le programme peut se préciser, voire son élaboration se poursuivre, pendant les études d'avant-projet (pour les opérations de réutilisation, de réhabilitation et la réalisation d'ouvrages neufs complexes).

De plus, c'est pour tenir compte de la spécificité de la maîtrise d'œuvre que la loi MOP a prévu que l'offre ne pouvait être finalisée et définitive qu'en phase avant-projet, c'est-à-dire après la signature du marché, et donc après le commencement de la mission et la remise des premiers éléments de cette mission.

D'ailleurs, l'article 35-I-2° du CMP a aussi intégré cette particularité en précisant que les marchés qui comportent une phase de conception peuvent être passés sous la forme négociée, leurs spécifications ne pouvant être établies avec une précision suffisante.

Enfin, il faut rappeler que l'article 18 du CMP prévoit que les marchés de maîtrise d'œuvre pour la réalisation d'ouvrage soumis à la loi MOP sont passés à prix provisoire. Or, le passage du prix provisoire au prix définitif risque de remettre en cause les caractéristiques financières du marché, cette remise en cause allant bien au-delà des simples mises au point autorisées par le code dans le cadre d'un appel d'offres.

NB : l'appel d'offres peut être utilisé pour certains types de marchés, sans conception, et pour lesquels les offres peuvent être objectivement comparées comme l'ordonnancement, pilotage et coordination de chantier (OPC).

► **2ème hypothèse :** Le maître d'ouvrage choisit librement sa procédure adaptée

Tout dépend si le maître d'ouvrage souhaite sélectionner un candidat ou un projet. Si c'est un projet, la procédure formalisée du concours (avec un jury) est la procédure à privilégier. En revanche, pour les opérations à faible enjeu, le choix d'un candidat sur compétences, références et moyens, est la procédure la plus simple à organiser car ne nécessitant pas de lourds investissements initiaux. Enfin, pour certaines opérations, il peut être envisagé une mise en concurrence avec remise de prestations sur l'analyse et l'enrichissement du programme, en amont de la prestation architecturale.

Procédure la plus simple : la procédure négociée sur compétences, références et moyens

En dessous des seuils, la procédure la moins lourde pour le maître d'ouvrage est la procédure négociée sur compétences, références et moyens. Cette procédure a fait ses preuves. Son organisation est aisée et permet de privilégier le dialogue, étape indispensable pour une bonne compréhension des besoins du maître d'ouvrage et des capacités et performances des candidats.

Les candidats sont sélectionnés à partir d'un dossier d'œuvres qui va permettre au maître d'ouvrage d'estimer la capacité des candidats à produire une architecture répondant aux exigences de l'opération.



Centre Culturel, Weiz, 2005, Dietmar Feichtinger arch. © Paul Ott

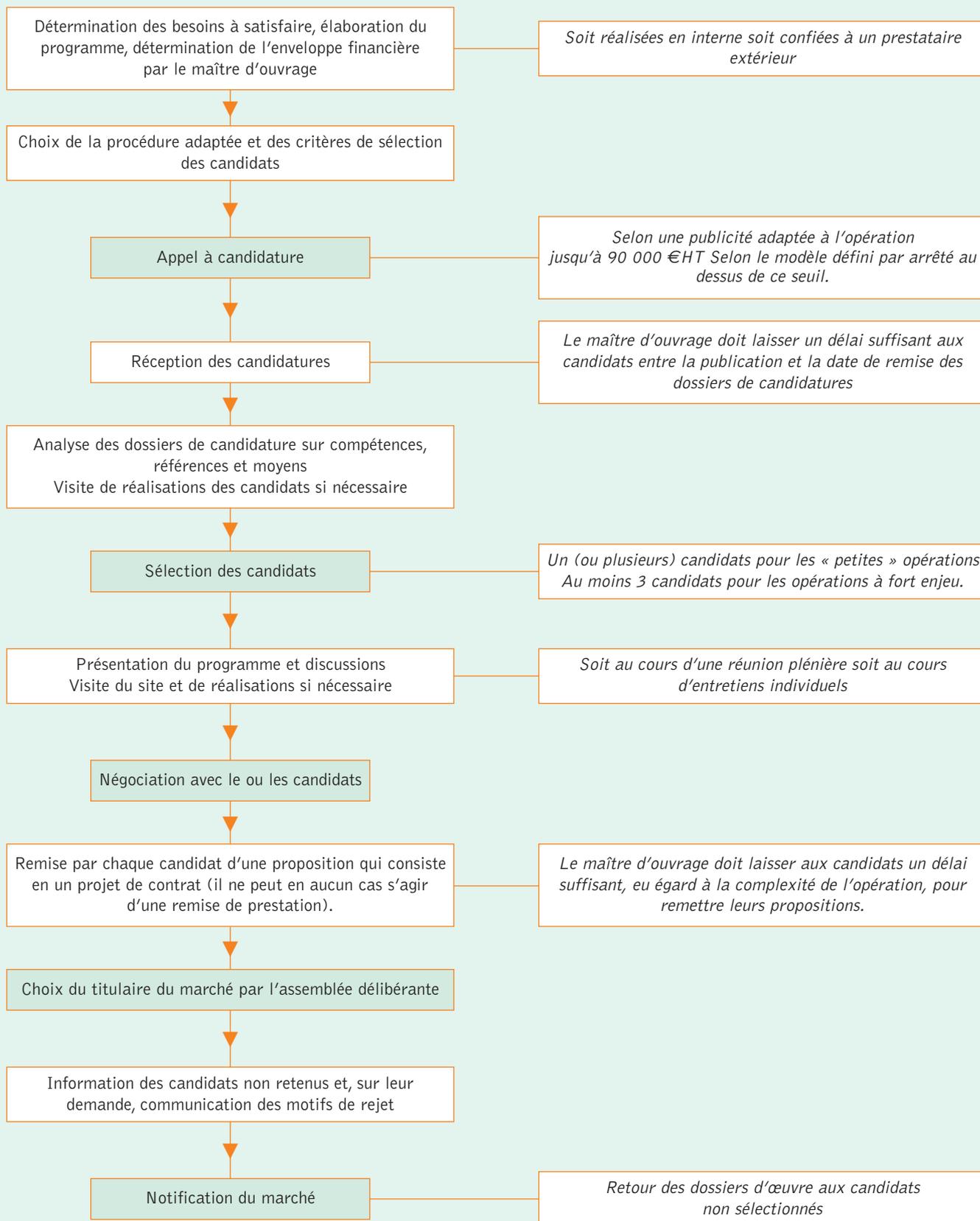
Pour choisir, le maître d'ouvrage doit avoir défini des critères de sélection adaptés à la nature, la complexité et l'importance de l'opération comme par exemple : la qualité de la production architecturale, des références représentatives de la production de l'agence, son degré d'expérience, les études ou recherches qu'il a effectuées, ses moyens humains et matériels, la présence dans l'équipe de compétences spécifiques, le recours à la sous-traitance, etc.

Pour approfondir son choix, le maître d'ouvrage a intérêt à visiter les sites et bâtiments réalisés par les candidats pour se faire une idée concrète de leurs talents et expériences, et à rencontrer les différents acteurs et les usagers.

Selon l'importance de l'opération, il est recommandé aux maîtres d'ouvrage de faire appel à des conseils qualifiés, extérieurs ou non, pour l'aider dans l'analyse des dossiers d'œuvre, notamment dans pour une meilleure appréhension des références et expériences de chaque candidat.

Enfin, si pour les opérations à faible enjeu, la négociation peut être faite avec un seul candidat, pour les opérations plus importantes, négocier avec au moins 3 candidats donnera au maître d'ouvrage une plus grande latitude.

Déroulement de la procédure négociée



NB : Si le maître d'ouvrage n'a négocié qu'avec un seul candidat et que la négociation n'a pas abouti, il peut entamer une négociation avec un autre candidat.

NB : Lors de la négociation pourront être abordés les différents éléments propres à l'opération : les contraintes de l'opération (terrain, réglementation, sol, nuisances, etc.), les contraintes du programme, les exigences contractuelles (le calendrier des études, les délais de réalisation, le taux de tolérance, le mode de dévolution des marchés de travaux, l'assurance, etc.).



Passerelle sur le Rhin, Weil am Rhein – Huningue, livraison 2006, Dietmar Feichtinger arch. © Feichtinger Architectes

Choix d'un candidat après remise de prestations consistant en l'analyse constructive détaillée du programme

Dans cette procédure qui se déroule en deux phases, une phase de sélection des candidats sur compétences, références et moyens, puis une phase de choix du maître d'œuvre, les équipes vont remettre au maître d'ouvrage une analyse constructive détaillée qui aura pour objet de l'éclairer sur la compatibilité de son programme avec les objectifs annoncés.

Pourquoi cette solution ?

- Cette analyse se situe en amont de la production d'une réponse architecturale formalisée par l'esquisse. Il s'agit d'une période de maturation, de prise en compte des données et des contraintes, du cadre environnemental, réglementaire, sociologique etc. de l'opération. Elle génère des questions, des réactions par rapport au programme fourni par le maître d'ouvrage. Elle permet un dialogue entre maîtres d'œuvre et maîtres d'ouvrage, dialogue qui aboutit à la modification et l'enrichissement du programme initial. C'est un déroulement qui, dans un concours, après l'analyse de l'ensemble des données d'une opération, nécessite une séance de questions / réponses à l'issue de laquelle le règlement de la consultation et le programme sont corrigés et adaptés en fonction de l'analyse qui aura été faite par les concurrents.
- Elle respecte la loi MOP qui impose de confier au titulaire du marché de maîtrise d'œuvre, une mission de base insécable. En effet, cette analyse se situe chronologiquement en amont de l'esquisse (bâtiment neuf) ou de l'avant-projet sommaire (réhabilitation d'un bâtiment existant) qui sont les premiers éléments de cette mission de base.
- Elle constitue une vraie prestation qui améliore et valorise le programme et donc le travail futur de la maîtrise d'œuvre. Sa rémunération est donc parfaitement justifiée et constitue un investissement intéressant dans une démarche qualité de la maîtrise d'ouvrage.

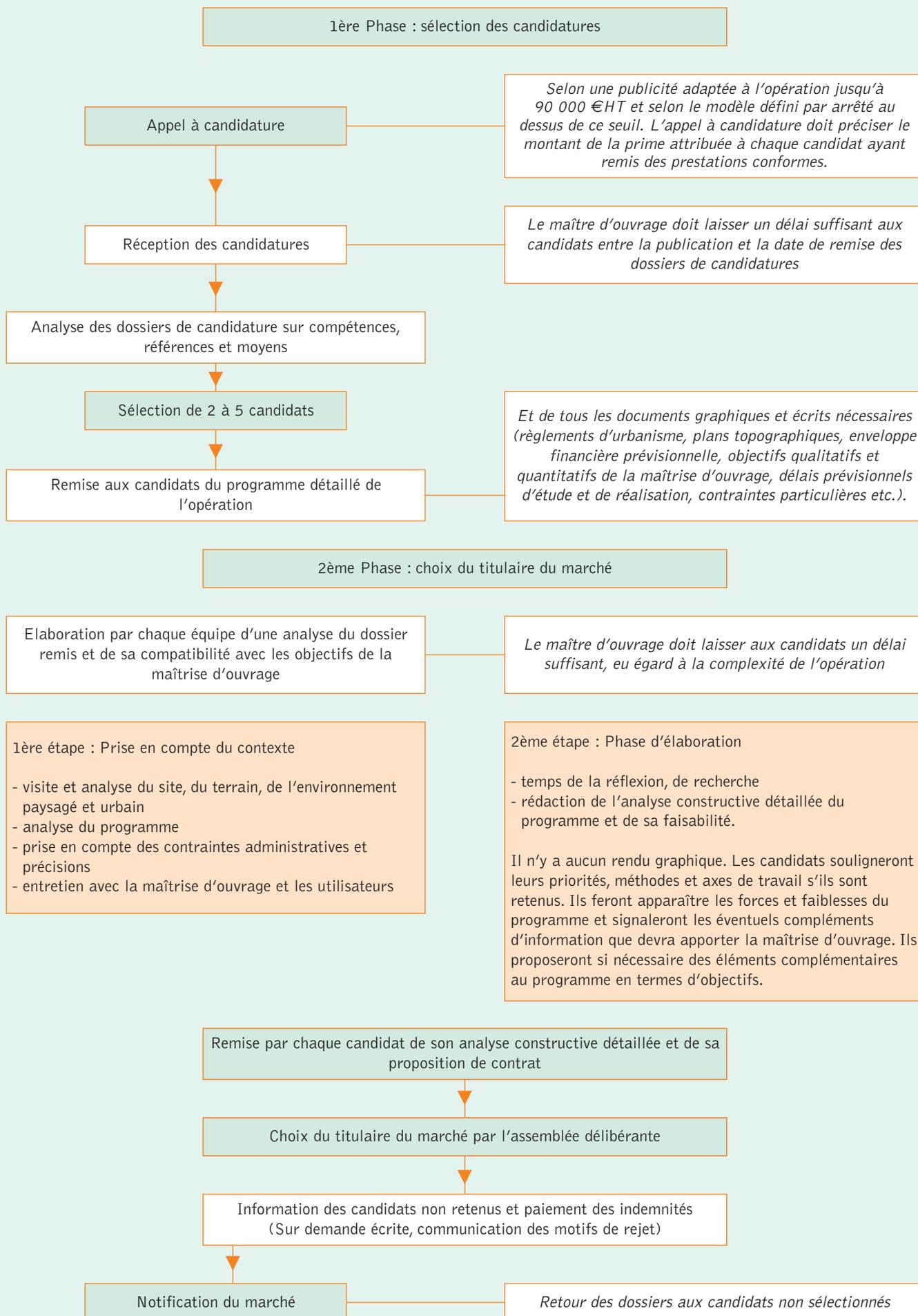
Pourquoi nous ne préconisons pas un rendu graphique en dehors de la procédure formalisée du concours ?

Un rendu graphique, une réponse architecturale n'interviennent qu'après un processus long où le concepteur doit analyser

l'ensemble du programme et toutes les contraintes. L'image architecturale n'est pas produite avant l'esquisse. *Demande t'on au chirurgien d'opérer avant d'avoir eu des résultats d'examens et d'analyses, d'avoir pris en compte le dossier médical du patient et avant d'avoir fait un diagnostic précis ?* Un rendu « light » sur une ébauche de programme aurait des conséquences préjudiciables et présenterait des risques pour le maître d'ouvrage :

- L'absence de programme ou son insuffisance ne permettra pas aux candidats d'avoir connaissance de toutes les contraintes de l'opération (caractéristiques du site, contraintes réglementaires). La prestation produite n'aura donc aucune fiabilité. Elle ne traduira au mieux que la capacité des candidats à produire de belles images, cette capacité pouvant parfaitement être détectée au travers des dossiers d'œuvre des candidats (dossiers photographiques, études réalisées par de jeunes architectes).
- Cette image sommaire sera nécessairement modifiée après l'attribution du marché, dès que l'équipe aura pu prendre connaissance de l'ensemble des contraintes. Le maître d'ouvrage risque d'être déçu en s'apercevant que sa belle image n'est pas réalisable compte tenu des contraintes techniques, réglementaires et financières, d'autant qu'il devra obligatoirement indemniser les candidats, ce qui rendra la procédure onéreuse pour un résultat insatisfaisant.
- Le principe d'égalité de traitement des candidats ne sera pas respecté. L'objet réalisé ne ressemblera pas à l'image choisie (ni même au plan masse ou schéma organisationnel de principe). Comment justifier auprès des équipes non retenues, que le projet finalement réalisé ne correspond en rien au projet du lauréat qui avait pourtant été retenu sur une ébauche architecturale (perspective ou plan masse) ? Il y a donc source réelle de contentieux.
- Propriété intellectuelle : En multipliant les « sous-concours » on multiplie les images et concepts architecturaux dont s'inspireront les maîtres d'ouvrage ou architectes retenus. Ces « concours d'idées » génèrent donc des risques de contentieux par la spoliation consciente ou inconsciente du travail des concepteurs. *Demande t'on à l'entrepreneur de construire 3 étages avant de décider si on lui confie le chantier de tout le bâtiment ?*

Déroulement de la procédure aboutissant au choix d'un candidat d'après son analyse constructive détaillée du programme





Communiqué commun des professions intellectuelles et artistiques

Paris, le 12 octobre 2006

Le 13 juin 2006, les métiers des arts graphiques, de la communication, du design, de la programmation et de l'aménagement, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de la maîtrise d'œuvre, qui représentent en France plus de 100 000 professionnels et entreprises, ont solennellement appelé les pouvoirs publics à modifier le projet de code des marchés publics, alors en cours d'examen, pour éviter les effets pervers que ne manquerait pas de provoquer la remise de prestation hors procédure de concours.

Le code a néanmoins été publié le 4 août 2006 sans que leurs demandes soient prises en compte.

Réunis à nouveau le 12 octobre 2006,

ils rappellent :

1- Que conformément au droit communautaire, seul le concours qui nécessite un programme élaboré, la constitution d'un jury compétent, et une juste indemnisation correspondant à l'investissement fourni, doit permettre la remise de prestation.

2- Que pour la plupart des marchés, l'acheteur est libre d'inventer sa procédure. En lui donnant aujourd'hui, l'autorisation d'exiger d'un candidat la production d'une prestation, d'une maquette ou d'un prototype, le gouvernement confond marchés de fournitures et marchés de prestations intellectuelles et oblige le prestataire à produire l'essence même de son travail avant de savoir s'il obtiendra la commande. Demande-t-on à un entrepreneur de construire trois étages pour savoir si on lui confiera la construction du bâtiment ?

On ne choisit pas un concepteur, et encore moins celui qui façonne l'environnement et le cadre de vie des citoyens, comme on choisit un fournisseur de crayons !

3- Qu'un tel processus conduit inévitablement :

- à limiter la concurrence aux seules entreprises pouvant se permettre d'investir à perte sur les consultations publiques et,

in fine, à l'assèchement financier et intellectuel de milliers de PME,

- à bafouer la raison d'être des professions intellectuelles qui verront ainsi galvauder leur travail, le versement d'une prime ne constituant sûrement pas la garantie d'une juste rémunération,
- à générer des contentieux notamment au regard de la propriété intellectuelle, voire du non respect des règles d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures.

Persuadés que les acheteurs publics sont avant tout :

- soucieux de l'intérêt général et de la bonne gestion des deniers publics,
- attentifs à l'obtention de la meilleure qualité possible, gage de pérennité,

Les professionnels des métiers de la création, demandent que le code des marchés publics soit mis en concordance avec la directive européenne 2004/18/CE du 31 mars 2004¹.

Conscients de ce que les acheteurs publics peuvent avoir des difficultés pour appréhender la nature d'une prestation intellectuelle et l'investissement qu'elle représente,

Ils réclament qu'une circulaire d'application du code des marchés publics spécifique aux prestataires des services intellectuels soit rapidement mise en œuvre, en concertation avec les métiers concernés.

Pour leur part, les architectes ont, d'ores et déjà, mis au point à destination des acheteurs publics, un guide de la commande publique d'architecture, pour les aider à choisir les meilleures procédures en fonction des enjeux de l'opération.

Les autres professionnels des métiers de la création s'engagent à proposer des modalités de procédures allant dans le même sens. Ces propositions devront constituer la base de réflexion de la circulaire d'application du code.

Contacts

| | | | |
|---|---|---------------------------------------|--------------------------------------|
| AFD | Alliance Française des Designers | 121 rue Vieille du Temple 75003 Paris | François Caspar, Trésorier |
| CFDU | Conseil Français des Urbanistes, Pôle Urbain | 5 rue Saint Pantaléon 31000 Toulouse | Alain Cluzet, Président |
| CGPME | Confédération générale du patronat des petites et moyennes entreprises | 10, terrasse Bellini, 92806 Puteaux | Jean-François Roubaud, Président |
| CNOA | Conseil national de l'Ordre des architectes | 9 rue Borromée 75015 Paris | Denis Dessus, Vice-président |
| Fédération des Scop de la Communication | | 8 boulevard Poissonnière 75009 Paris | Denis Dejeu, Secrétaire général |
| FFP | Fédération française du paysage | 4 rue Hardy 78000 Versailles | Pierre-Marie Tricaud, Président |
| FIGG | Fédération de l'Imprimerie et de la Communication Graphique | 68, Bd Saint-Marcel 75005 Paris | Pascal Bovero, Secrétaire Général |
| GMI | Groupement des Métiers de l'Imprimerie | 21 rue Saint-Maur 75001 Paris | Charles Menoret, Président |
| SEDSIP | Chambre syndicale des étalagistes, décorateurs, scénographes et intermédiaires en publicité | 21 rue Terme 69001 Lyon | Nelly Sitbon |
| SICO GIF | Syndicat National des Industries de la Communication | 48 Bd des Batignolles 75017 Paris | Philippe Queinec, Secrétaire général |
| S.I.N. | Syndicat de l'Impression Numérique et des services graphiques | 59 avenue Marceau 75116 Paris | Patrick Joly, Secrétaire général |
| SYPAA | Syndicat des programmistes en architecture et aménagement | 19 av Jean Aicard 75011 Paris | Véronique Lancelin, Présidente |
| UNSAFA | Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes | 8-10 rue Bertin Poirée 75001 Paris | Michel Roulleau, Président |

1- Directive 2004/18/CE relative à la coordination des procédures de passation des marchés publics de travaux, de fournitures et de services



La maîtrise d'œuvre dans les contrats de partenariat

Définition (ordonnance 2004-559 du 17 juin 2004 relative aux contrats de partenariat)

Les contrats de partenariat sont des contrats administratifs par lesquels une personne publique (État ou ses établissements publics, collectivités territoriales et leurs établissements publics) confie à un tiers, pour une période déterminée en fonction de la durée d'amortissement des investissements ou des modalités de financement retenues, **une mission globale** relative au financement d'investissements immatériels, d'ouvrages ou d'équipements nécessaires au service public, à la construction ou transformation des ouvrages ou équipements, ainsi qu'à leur entretien, leur maintenance, leur exploitation ou leur gestion, et, le cas échéant, à d'autres prestations de services concourant à l'exercice, par la personne publique, de la mission de service public dont elle est chargée.

Le cocontractant de la personne publique assure la maîtrise d'ouvrage des travaux à réaliser. Il peut se voir confier **tout ou partie de la conception des ouvrages**. La rémunération du cocontractant fait l'objet d'un paiement par la personne publique pendant toute la durée du contrat. Elle peut être liée à des objectifs de performance assignés au cocontractant.

La personne publique ne peut recourir à ce type particulier de contrat que si elle est en mesure de justifier d'un motif d'intérêt général tel que la **complexité du projet** ou le caractère **d'urgence** de l'opération.

Une évaluation préalable est nécessaire : elle doit exposer avec précision les motifs de caractère économique, financier, juridique et administratif ayant conduit la personne publique après une analyse comparative, notamment en termes de coût global, de performance et de partage des risques, de différentes options, à retenir le projet envisagé et à décider de lancer une procédure de passation d'un contrat de partenariat.

L'institution ordinaire et l'ensemble de la maîtrise d'œuvre ont alerté les pouvoirs publics sur les conséquences d'une politique de contrats globaux. La passation des contrats de partenariat est une procédure juridiquement et techniquement complexe qui présente des risques d'affaiblissement de la transparence des décisions publiques et de limitation de la concurrence. Si le contrat de partenariat présente l'avantage d'être économique à court terme, il peut s'avérer peu rentable sur le long terme, faisant ainsi courir un risque financier au maître d'ouvrage.

Les enjeux : quelle place pour la maîtrise d'œuvre ?

L'architecture est reconnue d'intérêt public par la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture.

La maîtrise de la qualité architecturale est essentielle tant au regard du caractère emblématique et patrimonial des équipements publics, de leur insertion dans un environnement sensible, que du « devoir d'exemplarité » qui incombe à la personne publique en matière de définition du cadre de vie.

Une conception de qualité tant d'un point de vue architectural et technique qu'économique, crée de la valeur sur le plan de l'usage et pour la dimension patrimoniale de l'ouvrage.

Cette valeur ajoutée participe d'une forme de rentabilité des investissements qui doit être prise en compte dans l'analyse des offres des contrats de partenariat. Elle prend tout son sens dans la perspective du développement durable.

Le guide intitulé *"les contrats de partenariats, principes et méthodes"* publié par le ministère des finances en avril 2005 et qui a pour objet d'aider les maîtres d'ouvrage au montage de ces contrats l'a d'ailleurs rappelé, en précisant que :

« Les équipements publics et, en particulier, les bâtiments publics participent à l'identité de la ville, ils constituent des repères de celle-ci, ils assurent très souvent une fonction symbolique dans la vie de nos sociétés et constituent notre patrimoine culturel. L'architecture est d'intérêt public.

Les valeurs d'usage et patrimoniale dépendent directement de la qualité de la conception et constituent donc l'enjeu fondamental de toute opération de construction. Pour ces raisons, des responsables de collectivités publiques, lorsqu'ils font appel à des partenariats pour la construction et l'exploitation ultérieure de leurs équipements, pourront souhaiter conserver une entière liberté de choix du concepteur et du projet architectural. Ils pourront déterminer le meilleur projet architectural, puis consulter en contrat de partenariat, garantissant la qualité du projet et favorisant la transparence de la consultation, chaque groupement répondant pour un même objet ».

L'ordonnance sur les contrats de partenariat prévoit deux hypothèses :

La personne publique peut décider de s'en remettre au titulaire du contrat de partenariat pour mener à bien l'ensemble de l'opération et donc lui confier la totalité de la conception de l'ouvrage.

Dans cette hypothèse, la passation du contrat de partenariat est encadrée, le Conseil constitutionnel, l'a d'ailleurs rappelé dans sa décision du 2 décembre 2004 « lorsque la personne publique confie toute la conception des ouvrages à son cocontractant, l'article 12 de l'ordonnance (dont les dispositions sont reprises à l'article L.1414-13 du code général des collectivités territoriales), impose que les offres comportent, pour les bâtiments, un projet architectural ; qu'en vertu des mêmes dispositions, doivent figurer, au nombre des critères d'attribution du contrat, la qualité globale

des ouvrages et, parmi les conditions de son exécution, l'obligation d'identifier une équipe de maîtrise d'œuvre chargée de la conception des ouvrages et du suivi de leur réalisation».

La personne publique peut aussi décider de se réserver le choix du concepteur du projet architectural.

Le Conseil constitutionnel, dans sa décision du 2 décembre 2004, a ainsi rappelé « qu'il ressort des termes mêmes de l'ordonnance que, si la personne publique peut confier tout ou partie de la conception des ouvrages au titulaire du contrat de partenariat, elle n'est pas tenue de le faire; que, lorsqu'elle ne confie à ce titulaire qu'une partie de la conception, il lui est possible de faire appel à une équipe de maîtrise d'œuvre pour la partie de la conception qu'elle assume »

Comment la personne publique va-t-elle pouvoir concilier les exigences de qualité architecturale, de transparence de la procédure, de mise en place d'une réelle concurrence avec les contraintes juridiques imposées pour la passation des contrats de partenariat?

Comment concilier les avantages de la nouvelle procédure de contrat de partenariat avec ceux d'une procédure classique? Quelle hypothèse privilégier?

La solution préconisée

Un des souhaits de la personne publique qui veut réaliser un bâtiment destiné à un service public, sur un terrain qu'elle fournit, est que le projet qui va lui être proposé réponde de façon la plus adaptée à ses besoins, en préservant ses intérêts et en favorisant la qualité du fonctionnement et de l'environnement du futur bâtiment.

Le choix de ce projet est une prérogative fondamentale de la personne publique qui agit au nom de l'intérêt public et ne peut, ni ne doit, la déléguer à un groupement privé dont l'objectif principal ne vise essentiellement que la rentabilité.

La solution préconisée par l'Ordre des architectes et les représentants de la maîtrise d'œuvre, la CICF, l'Unapoc, l'Unsa et l'Untec, est que la personne publique se réserve le choix du concepteur.

Seule cette solution permet à la personne publique d'assumer ses obligations tout en lui garantissant le choix du projet qui répondra à ses besoins.

Cette solution est évidemment la plus appropriée pour préserver la qualité architecturale puisque toute l'attention de la personne publique sera orientée vers le choix de la meilleure réponse à son programme, sans être perturbée par les contraintes lourdes de la procédure de passation du contrat de partenariat.

Pour la mettre en œuvre, l'ordre des architectes et les représentants de la maîtrise d'œuvre proposent une méthode qui se déroule de la manière suivante :

- Sélectionner l'équipe de maîtrise d'œuvre chargée de la conception par la voie du concours.
- Afin de gagner du temps, engager les études d'évaluation et le concours de manière simultanée.
- Pour être capable de maîtriser son projet sans le figer, pousser les études jusqu'au dépôt de la demande de permis de construire lequel servira de base à la consultation de partenariat.
- Prévoir que l'équipe de maîtrise d'œuvre auteur du projet poursuivra sa mission pour le compte du groupement attributaire du contrat de partenariat. Maîtrisant parfaitement son projet, elle est en effet la mieux placée pour optimiser la qualité de l'équipement futur, tout en recherchant le meilleur coût global de l'opération.

Toutes les raisons pour adopter cette solution

Pourquoi un concours préalable de maîtrise d'œuvre ?

La procédure de partenariat conduit à juger un contrat global dans lequel le critère architectural n'est pas prépondérant.

Centre Logistique, Port de Gennevilliers, 2005, Dietmar Feichtinger arch. © David Boureau



À l'inverse organiser un concours c'est garantir à la personne publique la liberté du choix de ses projets architecturaux, sur la base de critères qualitatifs, d'une diversité plus importante de propositions, dans des délais équivalents, à moindre coût et dans le cadre d'un partage des risques. Il est donc dans l'intérêt des maîtres d'ouvrage d'offrir aux maîtres d'œuvre les conditions optimales d'une réflexion libre et approfondie.

Des critères qualitatifs : Les critères adoptés par la personne publique prennent en compte les valeurs d'ordre culturel, social, urbanistique, environnemental, esthétique, fonctionnel, ergonomique, technique et économique. Ils intègrent les objectifs de performance en matière de construction durable. Un vrai dialogue peut être conduit par le lauréat avec les futurs utilisateurs. La maîtrise de la conception par la personne publique est garantie par le permis de construire, déposé sur la base d'un avant-projet définitif (APD), qui définira les éléments essentiels de la réalisation.

Une diversité plus importante de candidatures et de projets :

L'appel à candidature du concours va apporter à la personne publique un nombre important de candidatures potentielles ce qui lui permettra de choisir librement les équipes de maîtrise d'œuvre les plus à même de réaliser son équipement. Le concours préalable permet donc une ouverture plus importante de la concurrence qui n'est plus limitée aux seuls architectes imposés par les candidats au contrat de partenariat.

En outre dans une procédure classique de concours, le nombre de candidats admis à présenter un projet peut être plus élevé sans pour autant générer pour la personne publique une dépense

excessive (contrairement au coût très important que représentent pour les groupements et le maître d'ouvrage les candidatures et l'analyse des offres de la procédure de dialogue compétitif prévue pour le choix du titulaire du contrat de partenariat) surtout si le niveau de rendu des prestations est l'esquisse.

Un dialogue serein avec les utilisateurs : Le dialogue avec les représentants des utilisateurs est limité, dans les contrats de partenariat, à la phase de dialogue compétitif et, une fois le contrat passé, au bon vouloir de l'opérateur privé avec, éventuellement, des conséquences financières pour la personne publique.

Le concours préalable de maîtrise d'œuvre offre la possibilité d'établir un dialogue direct avec les utilisateurs en phase de mise au point du marché et jusqu'au dépôt de la demande de permis de construire. La personne publique a ainsi plus de garanties de satisfaire les futurs usagers et d'obtenir des projets de qualité rendant le meilleur service public.

Pourquoi mener de front le concours de maîtrise d'œuvre et l'évaluation préalable ?

Un gain de temps : La personne publique peut mener de front l'organisation d'un concours de maîtrise d'œuvre et les analyses nécessaires à l'évaluation préalable, dont les résultats lui permettront de savoir si elle continue son opération en procédure classique ou si elle opte pour la passation d'un contrat de partenariat.

Si l'évaluation la conduit à renoncer au contrat de partenariat, elle n'aura pas perdu de temps puisqu'ayant déjà engagé les études avec l'équipe de maîtrise d'œuvre, elle pourra mener à bien son opération, en procédure classique, dans un délai contenu.



Si l'évaluation démontre à la personne publique qu'elle a intérêt à opter pour un contrat de partenariat, le concours préalable de maîtrise d'œuvre lui aura permis de choisir son projet architectural et de conduire les études (les délais d'instruction du permis de construire et de recours des tiers pouvant être mis à profit) avant d'engager la procédure de passation du contrat de partenariat qui pourra alors être lancée sur une base fiable et cohérente, facilitant la mise en concurrence des opérateurs privés, sur un même projet, et optimisant ainsi les délais et les coûts de la consultation.

Pourquoi confier à l'équipe lauréate du concours une mission lui permettant de poursuivre les études jusqu'au stade de la demande de permis de construire ?

Une réflexion concertée avec la personne publique : Le dialogue mené tout au long des études avec la personne publique permet d'enrichir le projet tout en lui garantissant qu'il répond à ses attentes. Cet échange permanent aboutit, en concertation avec la personne publique, à la mise au point de l'APD sur la base duquel sera déposée la demande de permis de construire.

Une procédure de passation du contrat de partenariat optimisée : Les études conduites normalement jusqu'à l'APD par l'équipe lauréate vont servir de base à la consultation des opérateurs privés. Lancer cette consultation sur la base d'un même projet permettra à la personne publique de définir plus aisément des critères objectifs. L'analyse des offres des opérateurs privés s'en trouvera simplifiée, plus rapide et moins coûteuse, puisque la personne publique aura pu obtenir des offres objectivement comparables car elles concernent le même projet.

Des propositions de variantes toujours possibles : Une consultation de partenariat lancée sur la base d'un APD permet aux opérateurs privés, même si le parti architectural du futur projet est déterminé, de proposer des variantes dans le cadre du dialogue compétitif pour optimiser les coûts d'investissement, de maintenance et d'exploitation.

Un partage équilibré des risques : Le contrat de partenariat doit fixer les conditions dans lesquelles le partage des risques est établi entre les contractants. L'optimisation du partage des risques est une condition déterminante de la réussite du contrat. Comme le précise le guide *"les contrats de partenariats, principes et méthodes"* du ministère des finances « *il n'est pas question de transférer à tout prix le plus grand nombre de risques mais d'optimiser ce transfert en vue d'obtenir le meilleur rendement financier du contrat pour la personne publique* ».

Si la personne publique accepte de porter le « risque de conception » jusqu'à l'obtention du permis de construire, ce choix présentera l'avantage de limiter les conséquences économiques que ne manquera pas de lui faire supporter le titulaire du contrat de partenariat s'il était contraint d'assumer ce risque. D'autant qu'indéniablement la personne publique est la mieux placée pour assumer ce risque.

Pourquoi l'équipe auteur du projet doit-elle être ensuite cocontractant du titulaire du contrat de partenariat ?

La maîtrise du projet : Les variantes proposées par le titulaire du contrat de partenariat et les modifications de programme qui peuvent intervenir en cours d'exécution du contrat, peuvent

Campus Universitaire, Krems, 2006, Dietmar Feichtinger arch. © Margeritha Spiluttini



amener l'opération privée, devenu maître d'ouvrage, à déposer une demande de permis modificatif.

L'équipe auteur du projet qui, d'une part, dispose d'un droit moral sur son œuvre, et, d'autre part, assume la responsabilité de sa conception, est la mieux placée pour faire évoluer son projet, dans le sens de l'intérêt général, tout en veillant à ne pas remettre en cause la qualité de la conception.

En devenant cotraitant de l'opérateur privé, l'équipe auteur du projet apportera à la personne publique l'assurance de ne pas voir dénaturer le projet qu'elle a choisi au préalable. Les démarches administratives ultérieures que devra mener l'opérateur privé s'en trouveront facilitées et les risques de contentieux, liés à la propriété intellectuelle, inexistants.

Intervention de la maîtrise d'œuvre à chaque phase clé de la procédure de partenariat

1 Le choix du projet : concours préalable de maîtrise d'œuvre

Après un avis d'appel public à la concurrence qui annonce clairement que la personne publique se réserve la possibilité, en cours d'études, de renoncer à assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération pour recourir à un contrat de partenariat, une procédure classique de concours est lancée dans le respect des règles de procédure qui s'imposent à la personne publique (loi MOP, code des marchés publics, ordonnance 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics).

2 Signature d'un contrat de maîtrise d'œuvre pour une mission complète

Tant que la décision de la personne publique de recourir ou non à un contrat de partenariat n'est pas définitivement prise, un contrat de maîtrise d'œuvre confiant une mission de base doit être passé avec l'équipe lauréate du concours.

Le contrat de maîtrise d'œuvre devra prévoir les clauses suivantes :

- Une clause de cession du contrat de maîtrise d'œuvre au titulaire du contrat de partenariat dans l'hypothèse où la personne publique décide de poursuivre l'opération en contrat de partenariat.
- Une clause d'acceptation de la cession, le consentement du cédé étant nécessaire.
- Une clause précisant les modalités d'adaptation des éléments de mission « ACT » (assistance à la passation des contrats de travaux) et « Études d'exécution ». En effet, la particularité de la procédure de partenariat modifie le contenu de ces deux éléments tels qu'ils sont définis par la loi MOP.
- Une mission complémentaire d'examen des variantes proposées par les candidats au contrat de partenariat.

3 Mise au point de l'avant-projet

Cette étape est menée en concertation avec la personne publique. Après le concours, les études se poursuivent, enrichies par le dialogue direct de la maîtrise d'œuvre, de la maîtrise d'ouvrage et des futurs utilisateurs, jusqu'à la mise au point d'un dossier, base de la consultation des candidats au contrat de partenariat.

4 Lancement de la procédure du contrat de partenariat

La procédure peut être lancée soit sur la base d'un permis de construire obtenu, soit sur celle d'une demande de permis déposée en mairie (ce qui permet de profiter du délai d'instruction de la demande pour engager la procédure). Dans tous les cas, le contrat de partenariat ne sera signé qu'une fois le permis de construire obtenu.

Lancer la procédure sur la base de la demande de permis de construire déposée en mairie présente de nombreux intérêts pour la personne publique :

- À ce stade d'avancement des études (l'APD pouvant ne pas avoir encore été approuvé), le projet est défini dans les composantes essentielles qui conditionnent la qualité de vie des futurs utilisateurs. Les grandes idées directrices, l'esprit et l'image du service public sont ainsi préservés tout en permettant encore l'optimisation du projet.
- Ainsi l'APD permet encore aux candidats à la consultation de partenariat d'apporter des variantes innovantes notamment en terme d'exploitation et de maintenance.
- Les discussions avec les autorités chargées de délivrer le permis de construire sont plus efficacement menées par la personne publique au nom de laquelle est déposée la demande.

Le dossier de consultation des candidats au contrat de partenariat devra comporter :

- Le projet architectural
- L'obligation de poursuivre l'exécution du contrat de maîtrise d'œuvre avec l'équipe auteur du projet en précisant toutefois que le contenu des éléments de mission restant à réaliser sera adapté, à programme constant, pour tenir compte des spécificités du partenariat. Il s'agit bien de la poursuite du contrat de maîtrise d'œuvre initial, un avenant permettant au titulaire du contrat de partenariat d'adapter le contrat de maîtrise d'œuvre aux règles de droit privé.

5 Séance de dialogue compétitif ou d'examen des offres des candidats au contrat de partenariat : intervention de la maîtrise d'œuvre au côté de la personne publique

Au cours du dialogue compétitif ou de la séance d'examen des offres, l'équipe de maîtrise d'œuvre auteur du projet assiste la personne publique et lui donne son avis, en particulier sur toutes les variantes proposées par les candidats au contrat de partenariat.

Dans le cadre de la mission ACT (dont le contenu est adapté), la maîtrise d'œuvre joue essentiellement un rôle d'expert limité à l'examen de la compatibilité des évolutions envisagées par les candidats à l'esprit de son projet.

6 L'équipe de maîtrise d'œuvre devient cocontractante du titulaire du contrat de partenariat

Les relations contractuelles entre l'opérateur privé titulaire du contrat de partenariat et l'équipe de maîtrise d'œuvre sont équilibrées. Avec une reconnaissance réciproque des rôles et des compétences, elles sont bâties dans l'esprit d'un véritable partenariat, la phase de dialogue compétitif ayant permis la discussion et l'agrément, par tous, des variantes et des optimisations de l'APD. La conception ne s'arrête pas au permis de construire, elle se poursuit tout au long de l'exécution de la mission. L'équipe de maîtrise d'œuvre devra ainsi notamment intégrer les modifications cohérentes avec le projet et acceptées par la personne publique à l'issue du dialogue compétitif. ■



Publication du décret relatif au conjoint collaborateur

La loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises a notamment pris en compte la situation du conjoint du chef d'une entreprise artisanale, commerciale ou libérale y exerçant de manière régulière une activité professionnelle en l'obligeant à choisir entre le statut de conjoint salarié, de conjoint associé ou enfin de conjoint collaborateur. Le décret n°2006-966 du 1er août 2006 relatif au conjoint collaborateur vient d'être publié au journal officiel du 3 août.

Quelles sont les personnes intéressées ?

- Est considéré comme conjoint collaborateur le conjoint d'un chef d'entreprise libérale, qui y exerce une activité professionnelle sans percevoir de rémunération et sans avoir la qualité d'associé au sens de l'article 1832 du code civil (est associée une personne affectant des biens ou des apports en industrie à une entreprise commune en vue de partager le bénéfice ou de profiter d'économie éventuelle).
- **Sont ainsi concernés :**
 - le conjoint du professionnel libéral,
 - le conjoint de l'associé unique d'une EURL
 - le conjoint du gérant majoritaire d'une SARL ou d'une SELARL de moins de 20 salariés.

► Attention :

- Le statut de conjoint collaborateur n'est possible que dans les trois types de sociétés précitées.
- Le conjoint qui exerce à l'extérieur de l'entreprise une activité salariée d'une durée au moins égale à la moitié de la durée légale du travail (35 heures par semaine) ou équivalente à un mi-temps, ou une activité non salariée, est présumé ne pas exercer dans l'entreprise une activité professionnelle de manière régulière. Ce critère ne repose pas sur un volume de travail au sein de l'agence d'architecture mais au contraire sur l'absence d'exercice en dehors de celle-ci dans les limites précitées.
- Le statut de conjoint collaborateur n'est applicable qu'aux conjoints mariés et ce, quel que soit le contrat de mariage ; en sont donc exclus les concubins ou les personnes liées par un PACS. Ces derniers ne peuvent donc opter que pour le statut de salarié ou d'associé.

Comment et où effectuer la procédure de déclaration du statut de conjoint collaborateur ?

La déclaration s'effectue auprès du Centre de formalités des entreprises (CFE)

- Soit au moment de la création de l'entreprise : l'option choisie par le conjoint du chef d'entreprise est fait dans le dossier unique
- Soit postérieurement à la création de l'entreprise : il s'agit d'une déclaration qui doit être faite dans les deux mois et qui

contient la mention selon laquelle le conjoint exerce une activité professionnelle régulière dans l'entreprise sans percevoir de rémunération et sans avoir la qualité d'associé.

► **Attention :** pour le conjoint d'un gérant majoritaire d'une SARL ou d'une SELARL, lorsque, sur une période de 24 mois consécutifs, l'effectif salarié dépasse le seuil 20 salariés, le chef d'entreprise doit, dans les 2 mois, demander la radiation de la mention du conjoint collaborateur au moyen d'une déclaration de radiation faite au CFE.

Le CFE adresse dans tous les cas au conjoint une notification de la déclaration d'option ou de modification par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'option pour le statut de conjoint collaborateur doit aussi faire l'objet d'une mention au Registre du commerce et des sociétés (RCS). Sont concernés, les architectes exerçant sous forme d'EURL, de SARL ou de SELARL et dont le conjoint a opté pour le statut de conjoint collaborateur.

Délai d'option jusqu'au 1^{er} juillet 2007

Le conjoint collaborateur d'un chef d'entreprise non encore déclaré au 3 août 2006 doit au plus tard avoir effectué les formalités de déclarations au 1er juillet 2007.

► **Attention :** les services de contrôle des organismes de sécurité sociale peuvent à tout moment constater la situation du conjoint collaborateur et procéder à des poursuites en cas de non déclaration et de non versement des cotisations sociales obligatoires.

Cessation du respect des conditions pour bénéficier du statut de conjoint collaborateur

Lorsque le conjoint collaborateur cesse de remplir les conditions requises, il convient d'effectuer auprès du CFE une déclaration de radiation qui doit intervenir dans les 2 mois à compter de la cessation du respect de ces conditions.

Avantages du statut de conjoint collaborateur

L'affiliation au régime d'assurance vieillesse du chef d'entreprise est devenue obligatoire pour les conjoints collaborateurs qui bénéficient également d'un droit à la formation et à la validation des acquis de l'expérience.

Assurance maladie et maternité

Comme il n'est pas rémunéré, le conjoint collaborateur ne paie pas de cotisation personnelle. Il est couvert par l'assurance maladie de son conjoint, chef d'entreprise (en tant qu'ayant droit).

En cas de maternité, l'épouse collaboratrice a droit à une allocation forfaitaire de repos maternel (2 795,26 euros) et à une allocation de remplacement (pendant 28 jours, ou sur demande, pendant 56 jours pour un montant maximal de 44,78 euros/jour), si elle choisit de se faire remplacer dans son travail ou à la maison par du personnel salarié.

Assurance vieillesse

Le conjoint collaborateur doit cotiser personnellement au régime d'assurance vieillesse de base du chef d'entreprise. Mais le taux des cotisations est moins élevé (www.cipav-berri.org).

Les conjoints collaborateurs qui peuvent justifier, par tous moyens, avoir participé directement et effectivement à l'activité de l'entreprise, pourront racheter jusqu'au 31 décembre 2020 des périodes d'assurance vieillesse dans la limite de 6 ans, selon des modalités qui seront précisées par décret.

Droit à la formation du conjoint collaborateur

Le conjoint collaborateur bénéficie d'un droit personnel au titre de la formation professionnelle continue.

Bernard DELMAS

Service juridique du CNOA

► Textes de référence

- Loi en faveur des PME n°2005-882 du 2 août 2005 (article 12) www.legifrance.gouv.fr
- Décret n°2006-966 du 1er août 2006 www.legifrance.gouv.fr



Démarchage à domicile : attention, terrain miné !

Il est assez fréquent que la signature du contrat d'architecte s'effectue de manière conviviale, autour d'un verre au domicile des clients. Dans cette hypothèse, peu d'architectes savent que le contrat est alors soumis aux règles très contraignantes du démarchage à domicile.

En effet, le contrat d'architecte, s'analysant en un contrat de prestation de services, est soumis aux dispositions du code de la consommation relatives au démarchage à domicile (art. L.121-21 et s. C. conso) dès lors qu'il est conclu dans un lieu non destiné à la commercialisation du bien ou du service proposé.

Il en va ainsi, notamment, lorsque le contrat d'architecte est conclu au domicile du maître d'ouvrage, dans sa résidence, ou sur son lieu de travail et cela, même si le but de la visite visait uniquement à formaliser un engagement déjà pris à l'occasion de pourparlers antérieurs et même si l'architecte se déplace à la demande de son client.

C'est ce qui résulte notamment d'un arrêt de la Cour d'appel de Rennes en date du 30 mars 2000 (juris-data n° 121063) et c'est également ce que la DDCCRF a rappelé récemment à un architecte breton.

Or, les conséquences pratiques de cette qualification sont importantes, car l'application des règles du démarchage à domicile au contrat d'architecte a pour effet d'imposer le respect d'un formalisme très rigoureux à peine de **nullité du contrat**.

Le contrat d'architecte doit comporter un certain nombre de mentions obligatoires

En premier lieu, l'article L.121-23 du Code de la consommation subordonne la validité de l'opération à la rédaction d'un contrat dont un exemplaire doit être remis au client au moment de sa signature et énumère un certain nombre de mentions qui doivent obligatoirement y figurer :

- 1 Les noms du prestataire et du démarcheur ;
- 2 L'adresse du prestataire ;
- 3 L'adresse du lieu de conclusion du contrat ;
- 4 La désignation précise de la nature et des caractéristiques des services proposés ;
- 5 Les conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et le délai d'exécution de la prestation de services ;
- 6 Le prix global à payer et les modalités de paiement ;
- 7 La faculté de renonciation prévue à l'art. L. 121-25 ainsi que les conditions d'exercice de cette faculté et, de façon apparente, le texte intégral des articles L. 121-23, L. 121-24, L. 121-25 et L. 121-26 du Code de la consommation.

Tous les exemplaires du contrat doivent être signés et datés de la main du maître d'ouvrage (art. L. 121-24 C. conso).

Le maître d'ouvrage dispose d'un délai de renonciation de 7 jours

La loi prévoit que le consommateur démarché à son domicile bénéficie d'un délai de renonciation de 7 jours (art. L. 121-25 C. conso).

Le contrat doit comporter un **bordereau de rétractation** aisément détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de renonciation (art. L. 121-24 C. conso.). Ce bordereau doit indiquer au dos l'adresse exacte et complète à laquelle il doit être envoyé.

En outre, le contrat doit comporter la mention suivante :

« Si vous annulez votre commande, vous pouvez utiliser le formulaire détachable ci-contre »

Pendant le délai de renonciation de 7 jours, aucun honoraire ne peut être réclamé et l'architecte ne doit pas commencer à exécuter sa mission

L'art. L. 121-26 du Code de la consommation dispose en effet que : « avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'article L. 121-25 du Code de la consommation, nul ne peut exiger ou obtenir du client, directement ou indirectement, à quel que titre ni sous quelle que forme que ce soit une contrepartie quelconque ni aucun engagement ni effectuer des prestations de services de quelle que nature que ce soit ».

En cas de non-respect des sanctions sont prévues

Outre la nullité du contrat, le non-respect de ces dispositions expose le contrevenant à une peine d'emprisonnement d'un an et à une amende de 3750 euros (art. L. 121-28 C. conso).



Campus Universitaire, Krems, 2006,
Dietmar Feichtinger arch. © Margeritha Spiluttini

Philippe LAURENT
Service juridique Grand'Ouest

En pratique

Les contrats types de l'Ordre ne prévoyant pas l'application des règles du démarchage à domicile, il nous a semblé opportun d'attirer l'attention de la profession sur les dangers présentés par le non-respect de ces dispositions d'ordre public.

Donc lorsque le maître d'ouvrage est un particulier et que le contrat d'architecte risque d'être signé ailleurs que dans les locaux de l'agence de l'architecte, il faut compléter les contrats types pour y intégrer les éléments suivants :

1° Préciser, dans la clause « dispositions particulières » du contrat d'architecte que le maître d'ouvrage dispose d'un droit de rétractation

(article P 8 du CCP du contrat d'architecte pour travaux neufs, article P 7 du CCP du contrat d'architecte pour travaux sur existants et article 15 du contrat d'architecte pour la réalisation d'une maison individuelle).

« La passation du présent contrat est régie par les articles L.121-21 et suivants du code de la consommation relatifs au démarchage à domicile.

En application de l'article L.121-25 du code de la consommation, le maître d'ouvrage dispose d'une faculté de rétractation dont les conditions d'exercice sont déterminées par l'annexe I jointe au contrat. Si le maître d'ouvrage souhaite user de cette faculté et annuler, dans le délai de 7 jours, le contrat, il peut utiliser le formulaire détachable ci-contre. »

| ANNEXE I - CONDITIONS D'EXERCICE DE LA FACULTÉ DE RENONCIATION DU MAÎTRE D'OUVRAGE | |
|---|--|
| La passation du présent contrat est régie par les articles L.121-21 et suivants du code de la consommation relatifs au démarchage à domicile. Conformément à l'article L.121-25, le maître d'ouvrage dispose d'une faculté de rétractation et peut ainsi annuler le contrat dans le délai de 7 jours. Si le maître d'ouvrage souhaite user de cette faculté et annuler le contrat, il peut utiliser le formulaire détachable ci-contre (formulaire lié au cahier des clauses particulières du présent contrat) et l'adresser à l'architecte en recommandé avec accusé de réception. | |
| Rappel des dispositions protectrices du code de la consommation : | |
| Article L.121-23 Les opérations visées à l'article L. 121-21 doivent faire l'objet d'un contrat dont un exemplaire doit être remis au client au moment de la conclusion de ce contrat et comporter, à peine de nullité, les mentions suivantes : 1° Nom du fournisseur et du démarcheur ; 2° Adresse du fournisseur ; 3° Adresse du lieu de conclusion du contrat ; 4° Désignation précise de la nature et des caractéristiques des biens offerts ou des services proposés ; 5° Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et le délai de livraison des biens ou d'exécution de la prestation de services ; 6° Prix global à payer et modalités de paiement, en cas de vente à tempérament ou de vente à crédit, les formes prévues par la réglementation sur la vente à crédit, ainsi que le taux nominal de intérêt et le taux effectif global de l'intérêt déterminés dans les conditions prévues à l'article L. 313-1 ; 7° Faculté de renonciation prévue à l'article L. 121-25, ainsi que les conditions d'exercice de cette faculté et, de façon apparente, le texte intégral des articles L. 121-23, L. 121-24, L. 121-25 et L. 121-26. | |
| Article L.121-24 Le contrat visé à l'article L. 121-23 doit comprendre un formulaire détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de renonciation dans les conditions prévues à l'article L. 121-25. Un décret en Conseil d'Etat précise les mentions devant figurer sur ce formulaire. Ce contrat ne peut comporter aucune clause attributive de compétence. Tous les exemplaires du contrat doivent être signés et datés de la main même du client. | |
| Article L.121-25 Dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. Toute clause du contrat par laquelle le client abandonne son droit de renoncer à sa commande ou à son engagement d'achat est nulle et non avenue. Le présent article ne s'applique pas aux contrats conclus dans les conditions prévues à l'article L. 121-27. | |
| Article L.121-26 Avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'article L. 121-25, nul ne peut exiger ou obtenir du client, directement ou indirectement, à quelque titre ni sous quelque forme que ce soit une contrepartie quelconque ni aucun engagement ni effectuer des prestations de services de quelque nature que ce soit. Toutefois, la souscription à domicile d'abonnement à une publication quotidienne et assimilée, au sens de l'article 39 bis du code général des impôts, n'est pas soumise aux dispositions de l'article précédent dès lors que le consommateur dispose d'un droit de résiliation permanent, sans frais ni indemnité, assorti ou remboursé, dans un délai de quinze jours, des sommes restées au profit de la banque de l'abonnement restées à courir. En outre, les engagements ou ordres de paiement ne doivent pas être exécutés avant l'expiration du délai prévu à l'article L. 121-25 et peuvent être retournés au consommateur dans les quinze jours qui suivent sa rétractation. | |
| Fait en deux exemplaires Date et signatures de parties : Le maître d'ouvrage : _____ L'architecte : _____ | |

2° Remplir et signer l'annexe I qui doit être jointe au contrat (elle doit être signée par le maître d'ouvrage et par l'architecte).

Cette annexe est téléchargeable sur : www.architectes.org/contrats.

3° Joindre au contrat d'architecte un bordereau de rétractation

Le bordereau de rétractation doit être aisément détachable afin de faciliter l'exercice par le maître d'ouvrage de sa faculté de renonciation (art. L. 121- 24 c. cons.).

L'adresse exacte et complète à laquelle le maître d'ouvrage doit l'envoyer (adresse de l'architecte) doit obligatoirement figurer au dos du bordereau de rétractation.

Ce bordereau est téléchargeable sur : www.architectes.org/contrats.

Conseil pratique : Le bordereau de rétractation doit être attaché au contrat tout en étant facilement détachable. Il n'est donc pas question qu'il soit fourni sur une feuille volante car il serait aisé pour le client d'affirmer qu'il ne l'a jamais eu en sa possession. Une solution pratique consiste à inclure le bordereau de rétractation au sein du contrat (cahier des clauses particulières), en numérotation continue, en l'attachant au moyen d'une agrafe sur une page prévue à cet effet.

| ANNULATION DE LA COMMANDE (Code de la Consommation, articles L. 121-23 à L. 121-26) | |
|---|--|
| CONDITIONS : | |
| • Compléter et signer ce formulaire | |
| • L'envoyer par lettre recommandée avec avis de réception | |
| • Utiliser l'adresse figurant au dos ¹ | |
| • L'expédier au plus tard le septième jour à partir du jour de la commande ou, si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le premier jour ouvrable suivant. | |
| RENONCIATION : | |
| Je, soussigné, déclare annuler la commande ci-après : | |
| Nature du bien ou du service commandé : | |
| Date de la commande : | |
| Nom du maître d'ouvrage : | |
| Adresse du maître d'ouvrage : | |
| Date et Signature du maître d'ouvrage : | |
| ¹ L'architecte doit indiquer son adresse au verso de ce document | |

Lydia DI MARTINO
et Gwénaëlle CRÉNO
Service juridique du CNOA

Cotisations de la CIPAV : les deux régimes de retraite



En tant que professionnel libéral, vous devez régler chaque année à la CIPAV vos cotisations de retraite (base et complémentaire) et une cotisation pour le régime de prévoyance invalidité-décès.

Non seulement ces 3 cotisations fonctionnent selon des principes de calcul différents, ce qui ne facilite pas leur compréhension, mais la loi Fillon, en réformant les règles du régime de base, a encore accru la complexité du système.

Cette complexité, quand elle ne fait pas naître une méfiance qu'il convient de combattre par toujours plus d'informations, est à l'origine de nombreuses interrogations et la source, parfois, de réclamations anxieuses ou carrément véhémentes.

Vous trouvez bien sûr assistance et conseil dans le guide édité par la CIPAV et sur son site internet. Mais un éclairage différent et complémentaire n'est pas superflu.

Le but de cet article, à travers des exemples concrets et des recommandations pratiques, est de vous aider à mieux comprendre votre appel de cotisations, à mieux l'appréhender, et, en fin de compte, vous convaincre de l'intérêt de ces cotisations : vous garantir contre les éventuels coups durs de la vie (notamment grâce au régime invalidité-décès dont les options sont particulièrement avantageuses), et vous assurer une retraite aussi bonne que possible lorsque vous arriverez au terme de votre vie professionnelle.

Jean-Pierre ESPAGNE
Conseiller national

Le régime de base

La cotisation

La cotisation 2006, entièrement proportionnelle, a été appelée à titre provisionnel en pourcentage des revenus non salariés nets de l'année 2004. Elle sera régularisée en 2008 lorsque le revenu de l'année 2006 sera connu.

- Jusqu'à un revenu 2004 de 26 408 € (tranche 1), le taux de la cotisation est de 8,6 %. Elle permet d'acquérir un maximum de 450 points.
- Sur un revenu compris entre 26 409 € et 155 340 € (tranche 2) le taux de cotisation est de 1,6 %. Elle permet d'acquérir un maximum de 100 points - soit au total, 550 points.

► Cas particuliers

Si vous étiez, en 2006, en 1ère ou 2ème année d'activité, un montant de cotisation forfaitaire a été appliqué : 559 € en 1ère année, 821 € en 2ème année.

De même, une cotisation minimale forfaitaire de 138 € a été appliquée si votre revenu 2004 était inférieur à 1 606 €, c'est-à-dire 200 heures de SMIC.

1er exemple : vous avez eu en 2004 un revenu de 20 000 €

Votre cotisation provisionnelle 2006 a été de :

$20\,000\text{ €} \times 8,6\% = 1\,720\text{ €}$.

Si vous réalisez en 2006, un bénéfice non commercial de 17 000 €, votre cotisation définitive 2006 sera fixée, en 2008 à :

$17\,000\text{ €} \times 8,6\% = 1\,462\text{ €}$.

La somme de 258 € que vous aurez versée en trop sur votre cotisation 2006 sera déduite de votre cotisation provisionnelle 2008. En revanche, si vous réalisez en 2006 un bénéfice non commercial de 30 000 €, votre cotisation définitive 2006 sera fixée en 2008 à :

$30\,000\text{ €} \times 8,6\% = 2\,580\text{ €}$.

Vous devrez verser en 2008, un complément de 860 € pour votre cotisation 2006.

2ème exemple : vous avez eu en 2004 un revenu de 50 000 €

Votre cotisation provisionnelle 2006 a été de :

tranche 1 : $26\,408\text{ €} \times 8,6\% = 2\,271\text{ €}$

tranche 2 : $23\,592\text{ €} (50\,000\text{ €} - 26\,408\text{ €}) \times 1,6\% = 377\text{ €}$

Soit un total de 2 648 €.

Si vous réalisez en 2006 un bénéfice non commercial de 65 000 €, votre cotisation définitive 2006 sera fixée en 2008 à :

tranche 1 inchangée : 2 271 €

tranche 2 : $38\,592\text{ €} (65\,000\text{ €} - 26\,408\text{ €}) \times 1,6\% = 617\text{ €}$

Soit un total de 2 888 €.

Vous devez verser en 2008, un complément de 240 € pour votre cotisation 2006.

Si vos revenus 2006 ont donc augmenté par rapport à ceux de 2004, soyez prévoyant. Et soyez-le d'autant plus si, étant en 1ère ou 2ème année d'affiliation, vous n'avez réglé, à titre provisionnel, qu'un forfait (ou si vos revenus 2004 étant inférieurs à 1 606 €, vous n'avez versé que la cotisation provisionnelle minimum de 138 €).

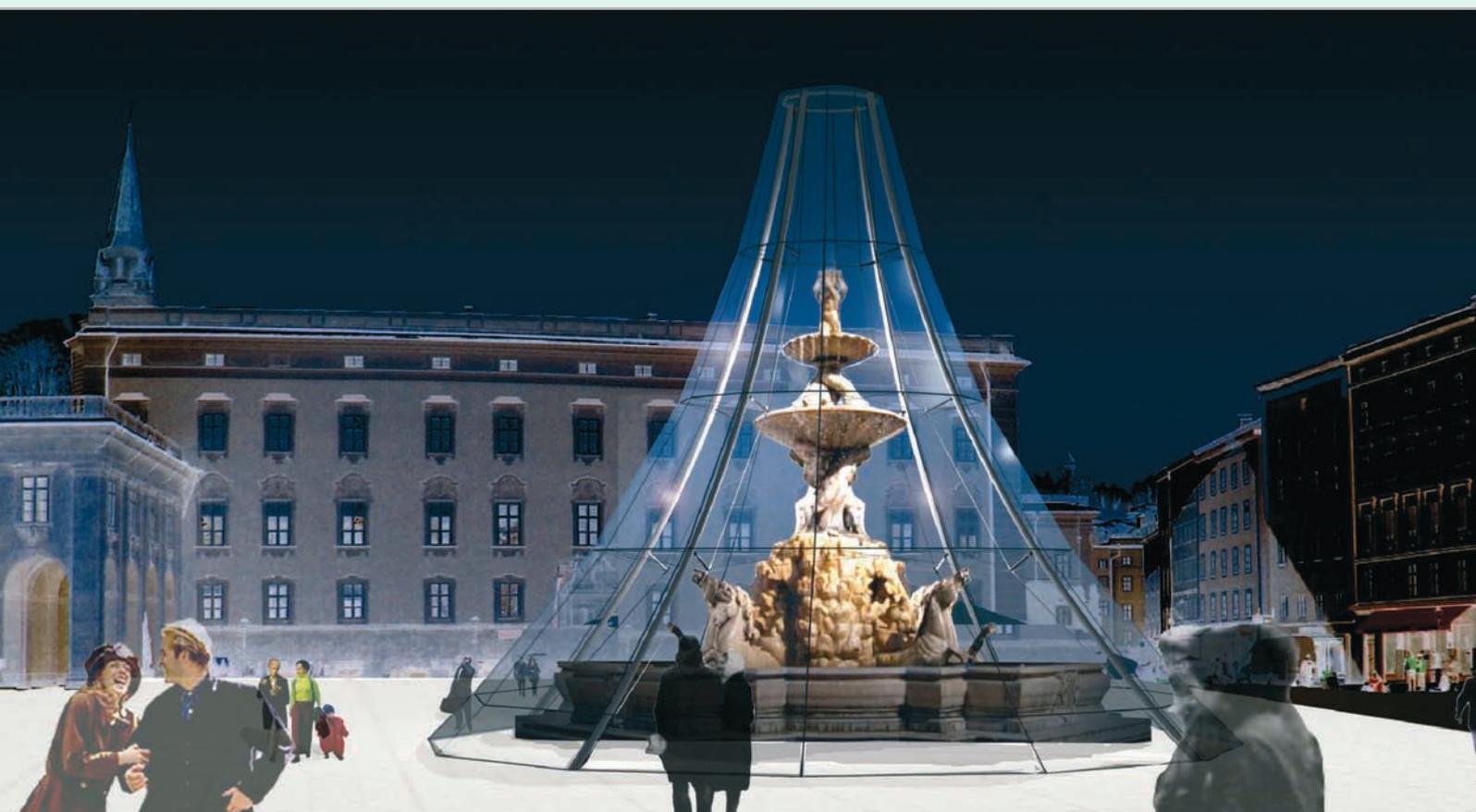
La retraite

Depuis la loi Fillon, tout assuré qui réunit 40 années d'assurance (160 trimestres) tous régimes confondus, peut bénéficier de sa retraite de base à taux plein à 60 ans.

La CIPAV a ainsi besoin de connaître le relevé de carrière des régimes autres que celui des professions libérales auprès desquels les architectes ont pu cotiser (par exemple le régime général si l'architecte a été salarié avant d'exercer à titre libéral).

A l'inverse, elle est amenée à établir des relevés pour le régime général si l'architecte fait valoir ses droits auprès de ce régime sans pour autant demander sa retraite à la CIPAV.

Si l'architecte n'a pas ses 40 années mais veut quand même faire valoir ses droits avant 65 ans, un abattement de 1,25 % par



Couverture temporaire hivernale de la fontaine «Residenzbrunnen», Salzburg, 2004 Dietmar Feichtinger arch., © Feichtinger Architectes

trimestre manquant est appliqué (soit les trimestres manquants par rapport à l'âge, soit les trimestres manquants par rapport aux 160 trimestres, la solution la plus avantageuse étant retenue).

Il existe enfin une majoration de 0,75 % par trimestre supplémentaire cotisé au-delà du 1er janvier 2004 et de 160 trimestres.

La règle de la cessation de l'activité libérale est toujours exigée. Un cumul emploi-retraite est toutefois autorisé dans une limite de revenus (31 068 € cette année soit le plafond de la Sécurité Sociale). Les revenus de l'activité sont soumis à une cotisation qui n'apporte pas de droits.

Les cotisations versées avant la loi Fillon ont été converties en points. Des points ont été attribués pour les cotisations versées depuis 2004 en fonction des revenus.

En multipliant le total obtenu par la valeur du point (0,502 € en 2006) on obtient le montant annuel du régime de base.

Ainsi, un architecte qui totaliserait **11 767 points**, aurait une retraite en 2006 de 4 929,60 € par an (à condition de réunir 160 trimestres tous régimes confondus s'il a moins de 65 ans).

La retraite complémentaire

Ce régime n'est pas concerné par la loi Fillon.

La cotisation

L'architecte cotise en 2006 dans l'une des 6 classes correspondant à son revenu professionnel de 2004, ou il peut opter pour la classe immédiatement supérieure et ainsi accumuler des points de retraite supplémentaires. Contrairement à la cotisation du régime de base, elle ne sera pas réajustée en 2008 avec les revenus 2006.

Des réductions sont possibles si les revenus de 2005 sont inférieurs

à 29 940 €. Mais attention, ces réductions font perdre des points qu'il ne sera plus possible de rattraper. Et souvenez-vous que ce régime, grâce à son système de fonctionnement par répartition provisionnel est très attractif.

Exemples : si votre revenu 2004 est de 30 000 €, votre cotisation de retraite complémentaire est de 808 € (ou de 1 616 € dans la classe supérieure), vous obtenez 4 points.

Si votre revenu 2004 est supérieur à 77 256 €, votre cotisation est de 8 080 € et vous obtenez 40 points.

La retraite

En fonction des statuts actuels, les conditions de liquidation ne sont pas alignées sur celles du régime de base. Pour bénéficier de sa retraite complémentaire à taux plein, l'architecte doit avoir 65 ans et avoir cessé son activité libérale. Avant 65 ans, un abattement de 5 % par année d'anticipation est appliqué définitivement.

Exemples : Si vous totalisez 208 points et avez 65 ans, votre retraite complémentaire sera de 2 3,70 € x 208 points = 4 929,60 € par an.

Si vous n'avez que 60 ans, votre retraite complémentaire ne sera que de : 4 929,60 € x 75 % = 3 697,20 € par an, quand bien même vous auriez 160 trimestres.

Cette différence de fonctionnement entre le régime de base et le régime complémentaire a conduit nombre d'architectes à faire établir leurs droits en deux temps : à 60 ans pour le régime de base, à 65 ans pour le régime complémentaire. La complexité du système et sa lourdeur ont considérablement augmenté le travail de la CIPAV et, inévitablement, ses délais de réponse.

De nouvelles conditions de liquidation, votées par le Conseil d'administration, viennent d'être approuvées par le ministère de tutelle. Sous réserve de la parution de l'arrêté d'approbation, ces nouvelles conditions seront applicables au 1er janvier 2007.



Formations du Collège National des Experts Architectes Français

Le Collège, organisme formateur agréé, dispense la formation à l'expertise depuis sa création en 1967.

De nombreux architectes experts judiciaires (inscrits sur les listes de Cour d'Appel) ont suivi notre formation.

Le CNEAF, ayant toujours eu comme objectif la formation permanente des experts architectes, organise depuis de nombreuses années des Tables Rondes Nationales Jurisprudentielles (TRNJ) et Congrès annuels sur des sujets techniques et juridiques, répondant parfaitement ainsi à la nouvelle obligation de formation permanente des experts architectes.

Destinée aux architectes, elle est ouverte à leurs collaborateurs à titre pédagogique, ainsi qu'aux divers acteurs du domaine bâti.

Formation en 2 modules de 2 jours 1/2 :

1er module : initiation à l'expertise judiciaire, technique de l'expertise judiciaire.

2ème module : expertise dommage ouvrage, conseil, amiable, arbitrage, pratique de l'expertise.

Un certificat est délivré à l'issue de cette formation complète.

Prochains stages à Paris : mars et avril 2007.

Formation permanente

120ème TRNJ Table Ronde Nationale Jurisprudentielle à Paris :

Jeudi 9 novembre à 8 h 45 à la Maison du Barreau, sur le thème : « Le coût du procès construction en matière civile et administrative ».

Une attestation de suivi est délivrée à l'issue de ces journées de formation.

► Renseignements et inscriptions

CNEAF Sylvie Vavasseur

Tel. 01 40 59 41 96

Fax : 01 40 59 45 15

Email : cneaf@club-internet.fr

Qu'est-ce qui va changer ? Vous pourrez bénéficier de votre retraite complémentaire à taux plein dès 60 ans, sans condition de durée minimum d'activité, si vous bénéficiez de votre retraite de base à taux plein.

Si votre retraite de base a été établie avec abattement (1,25% par trimestre manquant), ce même abattement sera appliqué à votre retraite complémentaire. Par contre, la réduction définitive de 5% par année d'anticipation sera maintenue si la liquidation de la retraite de base n'a pas été faite.

Nous vous conseillons donc, si vous avez déposé une demande de liquidation avant 65 ans au 1er octobre 2006 avec minoration, d'en différer la date d'effet. Vous avez peut-être droit à une retraite complémentaire à taux plein.

Et nous vous recommandons de suivre l'actualité de la CIPAV sur ses différents supports d'information, pour bénéficier pleinement de vos droits.

Un point complet et détaillé de ces nouvelles mesures, lorsque l'arrêté d'approbation aura été publié, sera fait dans un prochain numéro des Cahiers.

Le régime de prévoyance : le régime invalidité décès

La cotisation

Elle est annuelle, forfaitaire et sans corrélation avec le revenu (76 € pour la classe A, 228 € pour la classe B et 380 € pour la classe C). Cette cotisation est obligatoire en classe A, mais l'adhérent peut opter pour la classe B (3 fois le coût de la classe A) ou C (5 fois le coût de la classe A). Ce régime est très performant sur le marché de la prévoyance. Pour un supplément de cotisation de 304 € seulement entre la classe A et la classe C (totalement défiscalisé puisque la cotisation entre, d'un point de vue comptable, dans les frais professionnels), vous vous assurez des prestations 5 fois plus élevées en classe C qu'en classe A : un régime particulièrement avantageux pour celles et ceux qui ont le souci de garantir leur famille en cas d'accidents de la vie.

Nota : tout changement d'option doit être notifié à la CIPAV par lettre recommandée avant le 1er juillet de l'année en cours pour prendre effet au 1er janvier de l'année suivante.

Les prestations

La cotisation ouvre droit à des prestations en cas d'invalidité ou de décès. Ces prestations augmentent dans les mêmes proportions que les cotisations : les

prestations de la classe B sont 3 fois supérieures à celles de la classe A, les prestations de la classe C 5 fois supérieures à celles de la classe A.

En cas d'invalidité de l'adhérent, au versement d'une pension d'invalidité à l'adhérent et au paiement d'une rente à chaque enfant d'invalidité total et définitif, jusqu'à 21 ans ou 25 ans s'il poursuit des études. Si l'invalidité de l'adhérent est inférieure à 100 %, la pension est proportionnelle à ce taux. Si l'invalidité est totale, les cotisations des régimes de base et complémentaire sont créditées.

En cas de décès de l'adhérent, à un capital décès aux ayants droit, à une rente de survie au conjoint jusqu'à 60 ans et à une rente aux orphelins jusqu'à 21 ans ou 25 ans s'ils poursuivent des études.

Le capital est doublé en cas de décès par accident ou minoré si le décès survient après 65 ans.

Exemples :

• **Vous n'avez pas posé d'option, vous êtes en classe A :** pour une cotisation annuelle de 76 €, en cas de décès vos ayants droit bénéficieront d'un capital décès de 14 220 €, votre conjoint d'une rente annuelle de 1 422 € et chacun de vos enfants âgés de moins de 21 ans (ou 25 ans si étudiant) d'une rente annuelle de 1 422 €.

• **Vous avez opté pour la classe C :** pour une cotisation annuelle de 380 €, en cas de décès vos ayants droit bénéficieront d'un capital décès de 71 100 €, votre conjoint d'une rente annuelle de 7 110 € et chacun de vos enfants âgés de moins de 21 ans (ou 25 ans si étudiant) d'une rente annuelle de 7 110 €. Les prestations sont donc 5 fois plus élevées que celles de la classe A (pour un supplément de cotisation de 304 € seulement).

Joëlle FABRE

Service Communication de la CIPAV

► Pour plus d'information

CIPAV, 21 rue de Berri

75403 Paris Cedex 08

Ouverture des bureaux : du lundi au vendredi de 9h45 à 16h30

Renseignements téléphoniques

sans interruption de 9h00 à 17h00

Service cotisations : 01 44 95 68 20

Fax : 01 53 75 20 41

Service prestations : 01 44 95 68 49

Fax : 01 44 95 68 19

Site Internet : www.cipav-berri.org

Présence d'un simulateur de calcul de cotisations et d'un simulateur de retraites

Email : correspondance@cipav-berri.org

Notes de jurisprudence du Collège National des Experts Architectes Français - CNEAF

1 Utilisation de matériaux non traditionnels avec agrément technique

Opération : siège régional EDF – le projet prévoit l'utilisation de panneaux de parment béton-pierre isolants mur de type 2b (panneau – lame d'air avec dispositif d'évacuation condensats – doublage interne). Le fournisseur des panneaux donne les détails de montage à respecter dont l'architecte fait état dans son CCTP en imposant le produit sur demande du maître d'ouvrage.

Mission architecte limitée au projet avec assistance à l'appel d'offres et au moment de la réception – direction assurée par les services techniques du client – l'architecte a tenu cependant à suivre le chantier, soucieux du respect de son projet.

L'affaire : l'étanchéité des parois n'est pas assurée – multiples moisissures en pied de parois dès la 2ème année – assignation du syndic de faillite de l'entreprise et de l'architecte (pas d'appel en cause du fabricant).

Constatations d'expertise et conclusions : les essais du matériau montrent qu'il n'assure pas l'étanchéité : il s'agit d'un mur de type 3 et non 2b, la préconisation du fabricant n'est pas claire (pas d'indication concernant les précautions de drainage en pied du vide d'air). Ces

dispositions sont améliorées sur les plans architecte (disposition d'un appui en négatif et en pente en pied de paroi avec rejingot au droit de la cloison de doublage). A l'exécution, la chute de mortier de montage et petits gravois a rempli par endroits la base du vide, obturant les orifices d'évacuation. Entre temps, l'entreprise a fait faillite.

L'expert dénonçant cet encombrement du vide comme facteur du désordre, avec la non conformité du produit ne correspondant pas au type de paroi défini, conclut à l'absence de responsabilité de l'architecte sans direction des travaux, le défaut constituant par ailleurs un vice caché.

Jugement : le tribunal a condamné *in solidum*, considérant que le suivi du chantier par l'architecte et son imposition du matériau au CCTP avec une fourniture non conforme engageait pleinement sa responsabilité (les intimés ayant négligé l'appel en cause du fabricant, ce dernier n'a pas été concerné par le jugement).

► **Commentaire :** *cet exemple montre la responsabilité d'une préconisation imposée, le danger d'une intervention hors mission, l'utilité d'une mise en cause de tiers, et la réticence des tribunaux à prendre en considération le vice caché et l'immixtion du maître d'ouvrage.*

2 Façades et « histoire » de l'immeuble

Opération : réfection des enduits de façade sur immeuble ancien, le vieil enduit sonnait creux et étant largement fissuré.

L'architecte a prévu l'exécution d'un enduit teinté dans la masse gratté, correspondant aux exigences du site protégé à proximité d'un monument historique. Sa prescription précise un piquage des anciens fonds dégradés. Un marché forfaitaire est signé avec un « facadier ».

L'affaire : dès le début du piquage de l'ancien enduit, ce dernier tombe par plaques entières, découvrant un ancien pan de bois : l'ABF impose alors de restaurer ce dernier... mais le prix n'est pas le même, et l'entreprise, n'est plus qualifiée... l'architecte se trouve pris à partie par son client qui ne veut pas du supplément et le facadier qui a tout approvisionné et monté son échaffaudage pour rien.

Constatations d'expertise : le bâtiment se trouve dans un quartier où plusieurs maisons présentent un étage en pans de bois. La maison objet du litige a un premier étage en saillie sur le rez-de-chaussée qui devait faire penser à cette existence de pan de bois souvent en encorbellement.

En confirmation, archives consultées, un ancien dessin anonyme montre bien cette rue avec la maison et son pan de bois, et, de surcroît, les témoignages de deux vieilles dames voisines, confirment que la maison se trouvait ainsi il y a seulement 60 ans : elle a été enduite après la guerre ! L'architecte devait-il se méfier et faire cette recherche préalable ?

Jugement : le tribunal a jugé que l'architecte devait procéder à cette enquête sur l'histoire de l'immeuble. Dans le cadre de sa mission, il avait une obligation de moyens qui n'a pas été respectée.

► **Commentaire :** *cette affaire montre l'importance de « l'histoire » dans toute intervention sur existants : et cette « histoire », cette « vie » des existants pleine d'informations précieuses est trop souvent négligée. En l'espèce, l'architecte aurait dû s'informer, examiner attentivement les lieux, et, compte tenu en particulier de l'aspect du vieil enduit, procéder éventuellement à des sondages qui auraient révélé le pan de bois et orienté la prescription à faire.*

2 Isolation par l'extérieur : la notion de vice caché est difficilement admise

Opération : travaux d'isolation d'immeuble existant par l'extérieur – Assez rapidement, les parois traitées se couvrent de micro-organismes et l'enduit présente de grandes plages de cloquages. L'immeuble est défiguré. Le client invite l'entreprise et l'architecte à déclarer le sinistre en décennale. Les assureurs plaident qu'il ne s'agit que d'un dommage esthétique et refusent de payer. Le client assigne tout le monde.

Constatations d'expertise : le cloquage et le développement des moisissures est provoqué par une migration d'eau interne qui pénètre par les ouvrages de tête, rives et entourages de baies : il y a malfaçon évidente dans leur réalisation. L'assurance de l'architecte plaide le vice-caché pour ne laisser en cause que l'entreprise.

Jugement : le tribunal a jugé ces positions irrecevables (dommage esthétique et vice caché) au motif qu'un tel défaut d'exécution exclut la notion de vice caché et que le désordre doit être considéré comme « dommage intermédiaire » entraînant le jeu de la décennale.

► **Commentaire :** *lors de travaux d'isolation par l'extérieur, le traitement des rives, tableaux et, surtout, couronnements, doit être fait avec beaucoup de soin car il conditionne la bonne tenue de l'ensemble : la majorité des procédés comportent tous les profils correspondants utiles, lesquels ne sont pas toujours utilisés par les facadiers. Par ailleurs, cette affaire montre que les tribunaux acceptent difficilement la notion de vice caché et que la notion de « dommage intermédiaire », de plus en plus invoquée, entraîne une extension du recours à la décennale.*

