



Espace Andromède à Blagnac, 2006, Konbini Arch., © Pierre Movilla

## Sommaire

### Portrait

- Le Prix Architecture Midi-Pyrénées ..... 2

### Edito

- Tous formés au développement durable d'ici deux ans ? ..... 3

### Conseil national

- Déclarez votre plan de formation annuel ..... 4
- Un budget en augmentation pour répondre aux nouvelles missions de l'Institution ..... 6
- Manifeste pour les villes ..... 8

### Juridique

- Portée et limites du droit au respect de l'œuvre architecturale ..... 10

### Dossier

- Réforme des autorisations d'urbanisme et du PC, épisode 2 . 13

### Juridique

- Assurance construction : vers une définition des existants soumis à l'obligation d'assurance ..... 21

### Social

- La mise en place concrète au 1er mai 2008 de la mutuelle de santé obligatoire ..... 22
- Quelques précisions concernant l'accord du 5 juillet 2007 relatif au régime de mutuelle complémentaire ..... 24
- Les cotisations de début et de fin d'activité à la CIPAV ..... 26

### Association

- Qualibat ..... 28

### Expertise

- Notes de jurisprudence du CNEAF ..... 29

### International

- Forum européen des politiques architecturales : présidence française à venir ..... 31
- 23e congrès de l'UIA sur le thème « Transmettre l'architecture » ..... 31

### Information – documentation

- Journées d'Architectures à vivre ..... 32
- Un nouveau modèle de marché public de maîtrise d'œuvre... 32

## Le Prix Architecture Midi-Pyrénées, année 2007

La quatrième édition du Prix Architecture Midi-Pyrénées inscrit l'événement dans la durée; le succès croissant en fait un rendez-vous attendu. Nous avons invité un jury resserré, composé de personnalités passionnées et reconnues pour leur engagement en faveur de la qualité architecturale.

La diversité des situations, des programmes et des échelles des projets présentés, confirme, au-delà du nombre important, la vitalité et la richesse de l'architecture contemporaine dans notre région.

Le travail précis et exigeant du jury a révélé une sélection de 20 projets parmi lesquels des distinctions ont été attribuées: un grand prix, trois lauréats, cinq mentions et onze sélectionnés.

En faisant le choix de ne pas comparer les projets par catégories, le jury prend position et souligne la valeur objective de la qualité architecturale (...).

Jean-Manuel PUIG président de la Maison de l'architecture Midi-Pyrénées,  
Marie-Martine LISSARRAGUE présidente du Conseil régional de l'Ordre des architectes de Midi-Pyrénées.

Plus d'informations et plus de photos :  
[www.ma-lereseau.org](http://www.ma-lereseau.org)

Ecole nationale de musique à Rodez, 2005, Didier Joyes et G.G.R. architectes Arch., © Patrick Tourneboeuf Tendance Floue





# Tous formés au développement durable d'ici deux ans ?

## Le développement durable : une mode, une chance... et un risque

Le développement durable est aujourd'hui la notion autour de laquelle se reconfigurent les pratiques de nombreuses professions : il est tout à la fois un vecteur de nouvelles normes réglementaires, un levier d'innovations techniques, un argument de communication marchande, un modèle renouvelant le management, un mouvement faisant émerger de nouveaux métiers et de nouvelles compétences et pour nous de nouvelles expressions architecturales (ou de nouveaux enjeux architecturaux).

Notre profession est au centre du phénomène : une chance pour nous car il remet au premier plan l'acte de conception et la vision synthétique nécessaire des généralistes que nous sommes.

Un risque cependant : celui d'une trop grande confiance en nous et en nos compétences pourrait nous faire croire que, puisque notre savoir faire professionnel couvre l'ensemble de l'acte de construire, nous serions par nature experts en développement durable.

Or le développement durable est à la fois éminemment architectural mais également fortement technique. Le talent en architecture, c'est être capable d'aller plus loin que la technique, et pour la dépasser il faut la maîtriser.

La capacité de l'architecte à produire des projets dans leur globalité ne garantit pas sa capacité à dialoguer avec les ingénieurs et industriels pour imposer l'architecture dans un environnement de plus en plus complexe. Pour insuffler de l'intelligence dans la conception, pour ne pas se laisser imposer des choix, nous avons besoin de compétences fortes et régulièrement mises à jour. Le développement durable, qui est affaire d'environnement et d'économie d'énergie mais aussi de coût global, de bien-être social et d'épanouissement culturel, ne doit pas se faire sans architectes. Mais c'est en acquérant tous les savoirs nécessaires que les architectes sauront conserver véritablement leur rôle et repousser la demande de « spécialistes du développement durable ».

## Tous les architectes formés dans les deux ans, un objectif ambitieux et réaliste

C'est pourquoi le Conseil national tient à ce que tous les architectes se forment au développement durable dans les deux ans à venir. C'est un signal pour la société mais surtout un objectif réellement ambitieux mais atteignable. En Rhône-Alpes, dans le Grand Est, en Languedoc-Roussillon et dans d'autres régions encore, des formations longues au développement durable sont organisées avec le concours de l'Ordre et rencontrent un vrai succès. C'est

un signe très encourageant. L'Ordre est prêt à s'engager, avec les pôles régionaux de formation, les écoles et les associations, pour structurer cette offre et l'étendre à tout le territoire.

Au-delà des formations existantes, nous estimons nécessaire que l'ensemble des architectes dispose d'un bagage minimum, spécifiquement ciblé et adapté à notre métier, pour permettre à tous de répondre efficacement à la demande de « développement durable ». C'est un chantier que les architectes se doivent de prendre en main.

## La déclaration des formations continues et l'attestation de l'Ordre

L'appel que nous lançons à tous les architectes pour qu'ils se forment au développement durable dans les deux ans, intervient dans le cadre de l'incitation à effectuer la mise à jour des compétences prévues dans le code des devoirs. Pour traduire cette exigence déontologique, nous avons mis en place sur Internet, au mois de janvier de cette année, un système qui permet à tous les architectes ayant déclaré 20 heures de formation dans l'année d'obtenir une attestation officielle. Cette attestation deviendra, dès l'année prochaine, un outil indispensable pour communiquer et renforcer la crédibilité de l'architecte vis-à-vis des nouvelles exigences du métier.

## Un *Manifeste* pour des villes compactes et durables...

Le développement durable est avant tout une question de sens. Il interroge, au-delà des bâtiments que nous construisons, le vivre-ensemble et la ville durable que la société souhaite bâtir.

## ... et contre la maison non-durable

Il ne faut pas que les pouvoirs publics pour des effets d'annonce favorisent un mode d'habitat individuel diffus, par essence gaspilleur de ressources, et en complète contradiction avec les objectifs de lutte contre l'étalement urbain affichés du Grenelle de l'Environnement.

C'est avec leurs compétences consolidées et leur créativité confortée, que les architectes sont indispensables pour l'enjeu à venir : inventer et promouvoir, en collaboration avec des maîtres d'ouvrage et des collectivités locales, un type d'habitat alternatif répondant à la demande d'intimité des particuliers comme aux enjeux sociaux et environnementaux.

Lionel DUNET

Président du Conseil national  
de l'Ordre des architectes



# Déclarez votre plan de formation annuel, obtenez l'attestation de l'Ordre!

L'Ordre des architectes s'était engagé en mars 2007 à développer la formation continue des compétences inscrite au code des devoirs de la profession, et réclamée par les architectes à travers le sondage IFOP réalisé pour l'Observatoire de la profession en 2005. Pour traduire cet engagement la commission formation du Conseil national de l'Ordre vient de mettre en place un système incitatif qui s'adresse à tous les architectes :

1. Sur le site [www.architectes.org](http://www.architectes.org)<sup>1</sup>, chaque architecte est appelé à déclarer ses intentions de formation et les formations qu'il a réellement suivies pendant l'année ;
2. A partir de 2009, l'Ordre délivrera sur la carte professionnelle une attestation annuelle de formation sur la base des formations déclarées. C'est un dispositif souple, inspiré d'exemples européens, qui cherche à encourager les confrères à se former. Une initiative soutenue par les syndicats ainsi que par le ministère de tutelle. Les premières réactions nous indiquent qu'elle est bien perçue par les confrères, même si des questions se posent. Voici donc quelques éléments qui permettront de préciser la philosophie qui guide cette action forte de l'Ordre



Institut fédératif de biologie à l'hôpital Purpan, Toulouse, 2004, SCP Séquences Arch., © Gilles Tordjeman

## Se former pour faire évoluer ses compétences

### Avoir un recours massif à la formation, c'est valoriser l'image de l'ensemble de la profession.

Le recueil de ces informations est une pratique courante ou obligatoire dans nombre de professions réglementées en France ou à l'étranger. Il ne s'agit pas d'une simple contrainte supplémentaire imposée à des architectes d'ores et déjà soucieux de leur formation.

Il s'agit d'un moyen pour la profession de rendre cohérentes l'offre et la demande de formation, et de communiquer vers les maîtres d'ouvrage et les partenaires, en leur montrant que les architectes sont des professionnels compétents qui actualisent en permanence leurs connaissances.

L'Ordre a choisi de conforter les architectes qui suivront des formations en leur délivrant une attestation officielle, et à défaut, naturellement, aucune sanction.

### Questions réponses :

- Pourquoi obliger les architectes à se former alors qu'ils s'auto-formaient si bien ? Les meilleurs sans nul doute, mais pensons aux autres. Il s'agit d'une règle éthique et déontologique.
- Les architectes n'ont-ils pas déjà trop de responsabilité ? La responsabilité est sans doute le meilleur moyen d'échapper au poids réglementaire.

► Encore une ingérence de l'Ordre dans le mode de travail de chacun ? La formation n'est qu'un outil, les architectes sont toujours jugés sur leurs réalisations.

► L'attestation sera pour nos maîtres d'ouvrage un moyen de sélection entre les bons et les mauvais, et entre nous une nouvelle concurrence ? Non, car l'attestation de l'Ordre ne donnera aucune précision sur le type de formation et donc sur le niveau et le sujet de compétence. Par contre, le suivi de telle ou telle formation structurante peut donner une validation, d'où son intérêt.

### Se former trois jours minimum par an seulement

Pour obtenir l'attestation il faut déclarer 20 heures de formation structurée dans l'année ainsi que 10 points obtenus par des formations « libres » (voyage d'étude, visite de bâtiments, lectures, etc.)<sup>2</sup>.

20 heures de formation structurée ne représentent que 3 jours dans une année entière. En outre, les heures effectuées en plus des 20 heures de l'année en cours pourront être « conservées » et comptées pour l'année suivante. Seront ainsi acceptées rétroactivement pour l'année 2008 les formations suivies en 2007. L'effort de formation demandé par l'Ordre est donc un *minimum*, à portée de tous les architectes. Toutes les formations relatives à l'exercice professionnel, au sens large, peuvent être

déclarées. C'est à chacun de construire son parcours de formation en fonction de ses besoins.

### Questions réponses :

- Les architectes ont peu de temps, peuvent travailler seuls, avoir aussi des enfants en bas âge, comment laisser son agence et faire ces formations si longues ? Trois jours par an, ou une semaine de formation structurée tous les deux ans, c'est bien peu pour la compétence acquise. Et la formation est l'occasion d'échanger avec d'autres professionnels préoccupés par le même sujet. Mais l'outil doit être adapté à chacun. Il existe des offres courtes, des offres longues mais partagées en modules répartis sur un temps très long, des sessions durant les congés.
- Et en plus, il faut se déplacer ? Avec une demande importante, les offres doivent se multiplier et elles se déplaceront mieux sur l'ensemble des régions.

### Se former à moindre coût

Les formations ont un coût qui est aujourd'hui souvent trop élevé, nous le savons. L'Ordre s'engage à aider le développement et la mutualisation des formations pour faire baisser leurs coûts : les tarifs, mais aussi les coûts liés comme le déplacement et l'hébergement. Il existe néanmoins déjà une prise en charge financière des formations pour les professionnels libéraux (par le FIF PL) aussi



Complexe de jeux de raquettes à Blagnac, 2007, Jean-marie Bardin et Marc Julla Arch., © architectes

bien que pour les salariés (par l'OPCA PL). Nous vous invitons à vous renseigner pour vous faire rembourser, avant de vous inscrire à une formation, car aujourd'hui, toutes ne le sont pas, et les montants sont variables<sup>3</sup>.

La prise en charge par le FIF PL en particulier n'est pas suffisante, et il serait nécessaire qu'elle augmente à l'avenir pour accompagner l'évolution de notre métier. L'Ordre souhaite faire progresser les choses sur ce sujet, même s'il n'est pas décisionnaire en la matière.

Il faut aussi penser au crédit d'impôt formation qui permet aujourd'hui de se faire « rembourser » jusqu'à 330 euros par an<sup>4</sup>.

#### Questions réponses :

► Il faudrait que ces formations soient gratuites, prises en charge par l'Ordre, ou comprises dans une cotisation plus élevée, ou différente ? Le rôle de l'Ordre consiste aujourd'hui à inciter les architectes à accéder facilement à de bonnes formations, or une bonne formation n'est jamais gratuite, mais elle a un coût.

#### Se former avec des formations appropriées

La détermination de l'Ordre à généraliser les pratiques de formation continue doit s'accompagner d'une offre de formations plus riche et plus adaptée.

Dans la plupart des régions, les Conseils de l'Ordre travaillent à mettre en place des

formations avec des professionnels du secteur. Au niveau national comme régional, l'Ordre travaille avec le ministère de la Culture, et les pôles régionaux de formation mis en place, afin de sélectionner une offre de qualité<sup>5</sup>. Ces formations remportent souvent un très grand succès. Le développement de l'offre n'en est cependant qu'à ses débuts, et nous avons la volonté d'y contribuer fortement. Beaucoup d'architectes attendent que l'Ordre leur propose ou les dirige vers des formations de qualité.

C'est pour aider à construire cette offre, que nous proposons aux architectes déclarant une formation d'évaluer sa qualité par une note globale et par un commentaire libre, dans un premier temps.

Mais les données déposées sur Internet permettront également de connaître les intentions et les attentes des architectes en matière de formation continue, et donc d'orienter les thèmes des formations proposées. Mieux connaître permettra de mieux agir.

#### Questions réponses :

► Comment connaître la qualité d'une formation ? Avec les données inscrites sur le net après avoir fait une formation, et qui permettront de faire des évaluations puis de mieux guider les architectes.

**Bénédicte MEYNIEL**

Conseiller national chargée de la  
Commission formation  
du Conseil national

1 [www.architectes.org](http://www.architectes.org). Rendez-vous dans l'*Espace architectes*: rubrique Exercer la profession puis *Espace architectes* ou accès direct par <http://www.architectes.org/archi-identification>. Vos codes d'accès vous ont été adressés par courrier. Vous pouvez les redemander en ligne en cas de perte : [webmaster@cnoa.com](mailto:webmaster@cnoa.com)

2 Pour les formations « structurées » : toutes les heures de stages effectuées auprès d'un organisme agréé.

Pour les formations « libres », l'attribution des points est la suivante :

- 1 voyage d'étude ou des responsabilités ordinales, syndicales ou associatives en relation avec l'exercice = 4 points
  - 1 exposition ou 1 film d'architecture ou 1 conférence ou 1 lecture/abonnement ou 1 visite de bâtiment = 2 points
- Les points sont attribués indépendamment de la durée consacrée à chacune de ces pratiques.

3 Pour le FIF PL : [http://www.fifpl.fr/pages/consulter.php?naf\\_id=69](http://www.fifpl.fr/pages/consulter.php?naf_id=69)

Pour l'OPCA PL : <http://www.opcapl.com/>

4 <http://www.architectes.org/actualites/credit-impot-formation>

5 Consulter les annonces de formations à l'adresse <http://www.architectes.org/formations/rechercher-une-formation> et le guide annuel des formations dispensées dans les pôles régionaux de formation à l'adresse <http://www.architectes.org/formations/guide-2007-du-ministere-de-la-culture>

# Un budget en augmentation pour répondre aux nouvelles missions de l'Institution

L'année 2007 a tenu ses promesses, le décret réformant l'organisation de la profession est arrivé à terme renforçant et actualisant notre présence et notre nécessaire savoir dans le paysage de la construction et l'aménagement urbain et rural. Ces décisions affirment notre place sociétale en tant que profession réglementée et augmentent nos responsabilités ainsi que nos devoirs envers l'utilisateur. Une mise à niveau constante en adéquation avec les nouvelles normes et réglementations est indispensable.

Trois modifications administratives demandent une augmentation de moyens notamment au niveau des Conseils régionaux :

- La prise en charge administrative des chambres de discipline,
- La gestion provisoire des cabinets d'architectes suspendus ou radiés,
- La formation continue des architectes notamment suite à un désengagement de l'Etat dans ce domaine.

Au-delà de ces missions régaliennes, nous continuons et renforçons nos efforts pour la défense de notre profession au niveau national, mais plus encore au niveau régional par une meilleure présence et visibilité de la profession.

La promotion de l'architecte est une conséquence directe de la valorisation de l'architecture. Nous sommes arrivés à un moment crucial pour la profession : notre communication, nos interventions nous ont propulsés au premier plan dans la prise

de conscience de nos dirigeants et de la population pour la qualité environnementale.

Le développement durable est une nécessité et une obligation morale pour l'avenir des générations futures et ce vecteur nous positionne en première place après le Grenelle de l'Environnement et auprès de toutes les municipalités qui viennent d'être renouvelées. L'urbanisme et l'architecture ne sont plus les boucs émissaires des maladies sociétales mais une des solutions pouvant répondre à ces exigences. Notre ambition, est que chacun d'entre nous devienne référent en matière de développement durable.

Pour autant, d'autres secteurs sur lesquels nous travaillons avec les Conseils régionaux de l'Ordre sont également essentiels :

- La formation initiale suite à la disparition du DPLG au bénéfice de la HMO, une réforme en cours.
- La diffusion de la culture architecturale et de la qualité architecturale qui ne peut à terme s'imposer que si elle est portée par une grande partie de la population et par le monde politique.
- L'amélioration, avec les syndicats, des conditions d'exercice de la profession en matière de marchés publics et privés.

Dans cet esprit, les commissions de travail et de réflexion du Conseil national viennent nourrir la pensée, et représentent le creuset des propositions formulées en direction des pouvoirs publics en faveur de la profession.

Lesdites commissions sont axées autour des thèmes suivants :

- évolution de l'institution
- marchés publics et marchés privés
- urbanisme
- développement durable

- communication et veille politique
- diffusion de la culture architecturale
- formation - HMONP
- juridique – déontologie
- maisons individuelles
- observatoire de la profession
- cessation d'activité
- droits d'auteurs
- comité de gestion

Ces chantiers sont entièrement partagés avec les Conseils régionaux grâce à la création cette année de deux postes pour des Conseillers nationaux délégués spécifiquement aux régions.

Dès lors, la prise en compte à la fois des nouvelles missions régaliennes et de la promotion de l'architecture, nous ont amenés à majorer la cotisation de 8 % pour cette année, en précisant toutefois que cette augmentation est affectée pour l'essentiel aux dotations régionales afin que ces actions vous reviennent en direct, sur le terrain de votre exercice professionnel.

L'Institution est le relais des professionnels architectes, qui est présente sur le territoire régional et national mais également international. Elle est force de propositions dans les débats de société et des enjeux de sauvegarde de la planète.

Ces enjeux nous positionnent en première place et c'est à chacun d'entre nous d'assumer ses responsabilités au travers de ses actions personnelles, mais également en support de l'Institution qui nous représente.

L'année 2008 sera une réussite et une réelle opportunité si nous continuons tous ensemble à promouvoir la culture architecturale.

**Patrice Batsalle**

Trésorier du Conseil national de l'Ordre

Métro Ligne B station « Empalot » à Toulouse, 2007, Vincent Defos Du Rau et Henry-Luc Mamar Arch., © Jean-Philippe Calvel





**BUDGET 2008**

(en milliers d'Euros)

	Budget 2008	Budget 2007	Budget 2006	Budget 2005
<b>Politique de l'Institution</b>	<b>14,75%</b>	<b>11,73%</b>	<b>15,86%</b>	<b>15,81%</b>
Représentation	83 150	63 500	90 000	120 000
Organismes internationaux	397 050	351 200	461 000	416 500
Actions de communication	192 550	152 200	183 500	150 000
Réseau des maisons de l'architecture	200 000	160 000	160 000	160 000
Commissions et Groupes de travail	486 500	427 400	457 800	477 000
Nouvelles activités et commissions 2008		100 000		
Formations	151 000	120 000	350 000	333 000
Données statistiques	81 000	50 000	74 000	120 000
Exceptionnel : missions de l'Institution	250 000			200 000
Exceptionnel : «Projet Architecture 2007 »		100 000	205 900	
Exceptionnel : «Manifeste pour les villes »	150 000			
sous-total :	<b>1 991 250</b>	<b>1 524 300</b>	<b>1 982 200</b>	<b>1 976 500</b>

<b>Fonctionnement permanent de l'Institution</b>	<b>25,88%</b>	<b>25,85%</b>	<b>26,54%</b>	<b>27,79%</b>
<b>Missions ordinales</b>	<b>1 613 150</b>	<b>1 505 900</b>	<b>1 361 300</b>	<b>1 371 500</b>
Tableau / Assurances	60 000	62 600	94 000	86 000
International	139 300	137 200	72 000	63 500
Juridique / Discipline	537 750	454 750	443 500	478 000
Communication	325 600	316 850	283 500	302 000
Réunions statutaires	550 500	534 500	468 300	442 000
<b>Logistique</b>	<b>1 347 050</b>	<b>1 188 450</b>	<b>1 182 000</b>	<b>970 000</b>
Informatique	124 100	106 700	140 000	94 600
Administration + Locaux	837 000	807 300	773 500	698 500
<b>Finances / Comptabilité</b>	<b>385 950</b>	<b>274 450</b>	<b>268 500</b>	<b>176 900</b>
Moyens financiers	533 550	666 350	774 500	1 132 000
Cotisation	168 950	252 700	345 500	305 900
Contentieux	243 700	297 200	246 500	519 100
Entraide et solidarité	120 900	116 450	182 500	307 000
sous-total	<b>3 493 750</b>	<b>3 360 700</b>	<b>3 317 800</b>	<b>3 473 500</b>

<b>Fonctionnement des structures régionales</b>	<b>59,37%</b>	<b>57,58%</b>	<b>57,60%</b>	<b>56,40%</b>
Dotations de base	6 800 000	6 270 000	6 050 000	5 400 000
Dotations complémentaires de fonctionnement				550 000
Dotations exceptionnelles	300 000	300 000	600 000	550 000
Dotations indemnisation des élus	550 000	550 000	550 000	550 000
Dotations exceptionnelles chambre de discipline	300 000	300 000		
Dotations diverses (service juridique)	65 000	65 000		
sous-total	<b>8 015 000</b>	<b>7 485 000</b>	<b>7 200 000</b>	<b>7 050 000</b>

Elections		130 000		
sous-total	0	130 000	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>13 500 000</b>	<b>12 500 000</b>	<b>12 500 000</b>	<b>12 500 000</b>

Campagne «Architecture 2007 » sur réserves du CNOA		500 000		
--	--	---------	--	--

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>13 500 000</b>	<b>13 000 000</b>	<b>12 500 000</b>	<b>12 500 000</b>
----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

# « L'architecture ne peut sauver le monde mais elle peut donner le bon exemple »

Alvar Aalto

## Manifeste *pour les villes*

### *Maires, Citoyens,*

C'est sur votre commune que se construisent chaque jour notre identité et notre culture.

Mais cette histoire collective qui a su créer patrimoine et richesse économique tout en rassemblant la nation est aujourd'hui fragile et c'est à vous qu'il appartient de permettre qu'elle se poursuive.

Car nos villes se défont en même temps qu'elles s'étalent. L'urbanisation non maîtrisée qui consomme plus de 50 000 hectares par an génère des coûts sans réelle contrepartie pour la collectivité et condamne le citoyen à un isolement accru, un suréquipement automobile, des trajets chronophages.

Le monde hésite entre sa beauté et son désastre.

Il vous revient de rebâtir des villes qui réconcilient au lieu de diviser tout en répondant durablement aux aspirations de notre temps et à celles des générations futures; les expériences d'éco-quartiers constituent un laboratoire des villes telles que nous les souhaitons : solidaires, innovantes et belles.

#### **Des villes plus solidaires**

Pour retrouver ces lieux de mixité sociale dans lesquels s'enracinent les valeurs de la République, chacune de nos villes doit offrir à nos concitoyens, tout au long de leur vie, la possibilité d'un habitat adapté à leurs besoins et ressources. Il manque aujourd'hui en France 800 000 logements, dont 500 000 logements sociaux, et, à ce titre, le respect de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain est essentiel.

Il faut privilégier la constitution de quartiers intégrant les fonctions nécessaires à l'équilibre du bien vivre : la ville de demain doit offrir à l'échelle du piéton, le travail, le logement et le loisir.

Dès maintenant, les emplois, les commerces, les services, l'habitat, sans oublier les centres commerciaux devenus de nouveaux lieux de convivialité, doivent être reliés entre eux par un ensemble de réseaux de transports en commun et des circulations douces permettant une desserte satisfaisante de l'agglomération et de ses périphéries.

La maîtrise foncière publique et volontaire reste la condition indispensable à la réalisation de ces objectifs.

#### **Des villes plus respectueuses de l'environnement et des générations futures**

Pour limiter l'étalement urbain et préserver les ressources naturelles, préférons la ville compacte !

Sanctuarisons les espaces naturels existant entre les zones urbanisées pour protéger les agglomérations.

Encourageons des formes d'habitat plus cohérentes avec le développement durable et permettant de satisfaire les aspirations de nos concitoyens en matière de nouveaux modes de vie.

Développons l'écologie urbaine.

Soutenons l'innovation en matière d'utilisation des matériaux et de conception architecturale, puisque c'est dans la matière grise que se trouve le premier gisement d'économies d'énergie.

N'écarterons pas les opérations de réhabilitation des quartiers et des bâtiments existants plutôt que leurs destructions violentes; privilégions la préservation du lien social.

#### **Des villes plus belles et plus conviviales**

Les villes doivent être la fierté de leurs habitants. Pour qu'elles le deviennent ou qu'elles le demeurent, les architectes souhaitent promouvoir une architecture du quotidien, de l'audace et de l'art de vivre.

Maires, Citoyens, 80 % des Français vivent aujourd'hui en milieu urbain.

En mettant à votre service leurs réflexions, leur savoir-faire et leur enthousiasme, les architectes proposent que la culture architecturale soit présente et vivante dans chaque débat organisé autour des opérations d'aménagement de votre territoire.

**La France d'aujourd'hui a besoin d'architectures pour produire du lien et du lieu, pour articuler la ville d'hier avec celle de demain.**



[www.architectes.org](http://www.architectes.org)



L'Ordre des architectes a publié dans le journal *Le Monde* daté du jeudi 14 février 2008, un « Manifeste pour les villes » destiné à sensibiliser, à l'occasion des élections municipales, les maires et citoyens des communes de France aux problèmes d'urbanisme. Ce manifeste marque une étape symbolique dans la démarche que nous avons entreprise depuis plusieurs années autour des valeurs du développement durable tant pour l'architecture que le développement urbain.

Il a suscité de nombreux commentaires et réactions d'architectes bien sûr mais aussi de membres du gouvernement, d'élus et de candidats aux élections municipales que nous avons publiées sur notre blog [www.manifestepourlesvilles.com](http://www.manifestepourlesvilles.com)

Nous en livrons ici quelques morceaux choisis :

**Jean-Louis Borloo**, *ministre de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement durables*

« Je salue l'initiative que vous avez prise d'attirer l'attention des maires sur la nécessité d'un environnement dense, harmonieux, respectueux de l'environnement et de l'intégrité sociale. Je sais que la plupart des élus partagent vos convictions. Votre plaidoyer les encourage dans la tâche exigeante et complexe qui leur incombe »

**Alain Juppé**, *maire de Bordeaux*

« Oui l'architecture ne peut sauver le monde mais elle peut contribuer à l'embellir. Votre manifeste le prouve. Bravo »

**Jean-Pierre Sueur**, *sénateur du Loiret*

« J'adhère totalement à votre approche positive de la ville comme lieu du lien alors que trop de nos concitoyens vivent leur ville comme si elle formait un parcours d'obstacles énervant et désespérant... »

**Renaud Dutreil**, *député de la Marne*

« Je partage comme vous les valeurs du développement durable et de la solidarité qui doivent être intégrées à une architecture toujours plus belle et conviviale... »

**Michel Delebarre**, *député maire de Dunkerque*

« Je partage votre approche des enjeux urbains et en particulier, votre position face aux effets néfastes de l'étalement urbain »

**Jean-Pierre Fourcade**, *sénateur des Hauts-de-Seine, président de la communauté d'agglomération Val de Seine*

« C'est avec un réel intérêt que j'ai pris connaissance de cet appel pour que la culture architecturale reste au cœur des réflexions que nous menons pour nos projets urbains »

**André Rossinot**, *maire de Nancy*

« Au-delà des effets de mode et des pressions conjoncturelles, ce retour nécessaire vers la ville compacte est intéressant. Il ouvre simultanément de nouveaux rapports entre ville et nature, de partage de l'espace, de densité et formes urbaines, de lien social et d'ambiances partagées ».

**Claudine Ledoux**, *maire de Charleville-Mézières*

« Comme vous le notez, la maîtrise foncière publique et volontaire reste une condition indispensable. J'y ajouterai une péréquation renforcée entre les territoires, et un élément majeur : la participation des habitants à l'élaboration des projets et à leur mise en œuvre.

**Jean-Claude Antonini**, *maire d'Angers*

« J'y souscris pleinement tant il correspond à la sensibilité de l'action que je mène au quotidien à Angers »

**Jean Germain**, *maire de Tours*,

« Je souscris totalement aux termes de ce manifeste... »



**Marc Censi**, *ancien maire de Rodez*

« J'attache une importance particulière au concept de développement durable, c'est pourquoi je ne peux qu'être favorable à votre prise de position... »

**Jean-Marie Rausch**, *ancien maire de Metz*

« Il rejoint sous de nombreux aspects, les orientations et les mesures que nous mettons en œuvre désormais dans nos opérations d'aménagement dans le PLU... »

**Jean-Luc Moulenc**, *ancien maire de Toulouse*

« Les idées que vous défendez rejoignent celles que j'ai toujours prônées et que je continue à mettre en avant »

**Gilbert Meyer**, *maire de Colmar*

« Je ne peux que souscrire aux termes de ce manifeste qui rappelle la place prépondérante de l'architecture et de l'urbanisme dans la cité »

**Dominique Riquet**, *maire de Valenciennes*

« Le programme que vous avez défini peut paraître un excellent fil guide pour l'ensemble des maires »

**Martine Aubry**, *maire de Lille*

« En lisant le Manifeste pour les villes, j'ai apprécié l'implication et l'expertise d'une profession qui démontre ainsi sa capacité à relever, aux côtés des maires, l'ambition de la ville durable »

**François-Xavier de Peretti**, *candidat à la mairie d'Aix-en-Provence*

« Nous souhaitons coopérer avec les hommes de l'art car notre volonté est d'écrire une ville qui revendique son époque et sa modernité »

**Martine Lignières-Cassou**, *maire de Pau*

« Je suis en accord avec l'analyse et les propositions »

**Stéphane Braconnier**, *candidat à la mairie de Poitiers*

« Nous avons mis ce manifeste en ligne sur notre site : [poitiers21.com](http://poitiers21.com) »

**Daniel Delaveau**, *maire de Rennes*

« Les maires ne peuvent que se réjouir de voir les architectes prendre toute leur place dans le débat public »

# Portée et limites du droit au respect de l'œuvre architecturale

Si comme le soulignait Auguste Perret, « l'architecture est mobile », la modification de l'œuvre architecturale pose sur le plan juridique de nombreux problèmes. Que ce soit au cours de la réalisation de la construction ou bien des années plus tard, le droit moral au respect de l'œuvre architecturale reconnu par le code de propriété intellectuelle, pose le principe que l'architecte auteur peut s'opposer à toute dénaturation de son œuvre.

Direction régionale des affaires culturelles de Midi-Pyrénées à Toulouse, 2006, Selarl Munvez-Castel-Morel Arch., © Philippe Ruault



Doit-on en déduire que l'architecte peut empêcher toute modification à sa réalisation ?

Non, le caractère utilitaire de l'œuvre architecturale, les prérogatives reconnues au propriétaire de l'ouvrage, imposent des limites au droit de l'architecte, qui ne peut s'immiscer de manière préalable à toute intervention du maître d'ouvrage.

La mise en œuvre du droit au respect de l'œuvre architecturale implique la recherche d'un compromis entre les intérêts de l'architecte et ceux du propriétaire privé ou de la collectivité publique.

Il s'agit de concilier droit de propriété matérielle du maître d'ouvrage et droit de propriété immatérielle de l'architecte sur son œuvre.

- A quelles conditions l'architecte dispose-t-il du droit moral au respect de son œuvre ?

- Quelles obligations pèsent sur le maître d'ouvrage ?

- Quels devoirs professionnels s'imposent à l'architecte qui succède à son confrère auteur ?

C'est à l'ensemble de ces interrogations qu'il s'agit de répondre.

## 1. Le droit moral au respect implique que l'œuvre architecturale soit originale

**1.1. Le code de propriété intellectuelle prévoit que « les œuvres [...] d'architecture, [...] les plans, croquis et ouvrages plastiques relatifs à [...] l'architecture <sup>1</sup> » ne sont considérés comme des œuvres de l'esprit protégées par le droit d'auteur que s'ils sont originaux.**

Cette condition d'originalité de la création architecturale est souverainement appréciée par les tribunaux<sup>2</sup>.

Elle ne résulte en aucun cas du mérite ou du caractère esthétique<sup>3</sup> de la création, mais de la manifestation de l'empreinte de la personnalité de l'auteur<sup>4</sup>.

Un architecte est protégé par la loi lorsqu'il crée des formes particulières<sup>5</sup> distinctes des formes imposées par les simples nécessités techniques<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> Article L. 112-2 du Code de Propriété Intellectuelle

<sup>2</sup> (Cass., 1ère civ., 12 novembre 1980, n° 79-13.544, n° 902, « Jaulmes c./ Boulbet », Bull. civ. I n° 287)

<sup>3</sup> Il n'est pas nécessaire que l'œuvre soit « artistique, de nature à satisfaire le sens de l'esthétique ». (TI Nîmes, 26 janvier 1971, « Keller »)

<sup>4</sup> Une œuvre est protégée, quel qu'en soit le mérite, dès lors qu'elle porte l'empreinte de la personnalité de son auteur. Tel n'est pas le cas de travaux de sculpture ornant des bâtiments, du fait qu'ils « ne procédaient que d'une simple répétition ou accumulation de motifs ornementaux et de la faible qualité de l'exécution, dépourvue de toute vision d'ensemble ». (Cass., 1ère civ., 5 mai 1998, « Gieule c./ Sagne »)

<sup>5</sup> Les idées ou concepts ne sont pas protégés en tant que tels, seule la « forme originale sous laquelle ils sont exprimés » ouvre droit à protection. Ainsi, un architecte d'intérieur ne peut revendiquer la propriété intellectuelle d'aménagements types de magasins sur la base de prescriptions et dessins généraux ne comportant pas d'« indications suffisamment concrètes et précises ». (Cass., 1ère civ., 17 juin 2003, « Mme X c./Alain Affielou et a. »)

<sup>6</sup> La Cour de cassation a refusé la protection à des plans consistant en la simple traduction graphique de calculs purement théoriques et structurels (Cass. 3e Civ 19 juin 1969). Les plans qui ne « sont que la traduction graphique de calculs théoriques et l'application simple de règles techniques et de lois physiques » ne sont pas protégés par le droit d'auteur. (TI Nîmes, 26 janvier 1971, « Keller »). L'œuvre architecturale doit être le fait d'une conception intellectuelle hors série, l'architecte n'étant pas protégé par la loi qu'en tant qu'artiste créateur de formes et non en tant

## 1.2. Une fois posée l'originalité de l'œuvre, le droit d'auteur reconnu à l'architecte est un droit de propriété incorporelle exclusif et opposable à tous, qui se décompose en attributs d'ordre intellectuel et moral ainsi qu'en attributs d'ordre patrimonial.

Au titre de son droit moral l'architecte dispose notamment du droit au respect de son nom et de son œuvre<sup>7</sup>.

L'obligation de respecter l'intégrité de l'œuvre se situe au cœur de la conception française du droit d'auteur et permet à l'architecte de s'opposer à la dénaturation de son œuvre.

Cependant, cette prérogative comporte des limites liées à la nature utilitaire de l'œuvre architecturale.

## 2. L'avis ou l'autorisation de l'architecte auteur initial aux modifications apportées à son œuvre originale

### 2.1. Au stade de la conception du projet, avant le dépôt du permis de construire

Il faut ici envisager une situation conflictuelle entre le maître d'ouvrage et l'architecte, le contrat d'architecte ayant été résilié.

Le maître d'ouvrage peut faire appel pour la suite de l'opération à un nouvel architecte, qui doit respecter les dispositions de l'article 22 du code des devoirs professionnels.

Préalablement à l'exécution de sa mission, l'architecte appelé à remplacer son confrère devra :

- avoir Informé par écrit l'architecte initial
- être intervenu auprès du maître d'ouvrage pour le paiement des honoraires dus à son prédécesseur<sup>8</sup> et lui avoir rappelé que l'architecte auteur initial dispose d'un droit moral sur ses œuvres
- avoir informé par écrit le Conseil régional de l'Ordre en lui adressant copie des deux courriers précédents.
- 

Dans le cadre de l'exécution de sa mission, le second architecte peut collaborer avec l'architecte initial et le permis de construire devra alors comporter la double signature des auteurs.

En l'absence de collaboration, le second architecte devra :

- soit reprendre le projet à zéro, dans la mesure, où il ne peut signer le projet dont il n'est pas l'auteur (article 15 de la loi du 3 janvier 1977<sup>9</sup> et article 5 du code des devoirs relatif à la signature de complaisance<sup>10</sup>).
- soit modifier de manière substantielle le projet initial et s'assurer, malgré les déclarations du maître d'ouvrage, que son confrère

.....  
*qu'ingénieur employant des procédés purement techniques (CA Bordeaux, 1<sup>re</sup> ch. B, 13 févr. 1995, Perrier c/SA Barton et Guestier). Les plaquettes d'un architecte répondant aux conditions posées par une circulaire du ministère du logement et le plan de masse déposé par lui ne présentent pas les caractères d'une œuvre originale. (Cass, 1<sup>ère</sup> civ, 13 oct 1993). Les plans relatifs à un ensemble immobilier à édifier dans une ZAC peuvent constituer une œuvre architecturale protégée. Certes les services administratifs donnent des directives pour l'établissement des projets, mais ils ne se substituent pas aux architectes, lesquels « ont à établir des plans qui leur sont personnels en tenant compte des contraintes qui leurs sont imposées ». (Cass, 1<sup>ère</sup> civ., 18 octobre 1972, « SCI, les Glovettes c./ Garnier)*

7 Art. L. 121-1 CPI « L'auteur jouit du droit au respect de son nom, de sa qualité et de son œuvre. Ce droit est attaché à sa personne. Il est perpétuel, inaliénable et imprescriptible. Il est transmissible à cause de mort aux héritiers de l'auteur. L'exercice peut être conféré à un tiers en vertu de dispositions testamentaires. »

8 Nota : Cela ne signifie pas que l'architecte qui succède doit attendre que son confrère ait été effectivement payé pour commencer sa mission

9 Article 15, loi du 3 janvier 1977 « Tout projet architectural doit comporter la signature de tous les architectes qui ont contribué à son élaboration. »

10 Article 5 du code des devoirs : « Un architecte qui n'a pas participé à l'élaboration d'un projet ne peut en aucun cas y apposer sa signature, ni prétendre à une rémunération à ce titre ; la signature de complaisance est interdite. »

accepte ces modifications. A titre d'exemple, la Cour d'Appel de Pau a considéré que, dès lors que les plans du bâtiment de l'architecte second reprennent les éléments originaux d'un plan-masse initial, pour les intégrer dans le projet architectural d'ensemble, l'autorisation du premier architecte est nécessaire et l'œuvre seconde est qualifiée d'œuvre composite (CA Pau 1<sup>ère</sup> civ. 3 janvier 2005, Kohn c/Chiron).

### 2.2. Après le dépôt du permis de construire

Dans le cas d'une mission partielle, s'arrêtant au dépôt du permis de construire, le maître d'ouvrage doit veiller au respect de l'œuvre architecturale par les entreprises durant les études d'exécution et le chantier. « Le maître d'ouvrage manque à son obligation contractuelle vis-à-vis de l'auteur en faisant exécuter sans son accord des travaux de gros œuvre dénaturant son œuvre » (CA Douai 11/02/1986 « Gillet c/Ville de Lille).

Le maître d'ouvrage peut également souhaiter, au cours de l'exécution des travaux, modifier de façon substantielle le projet initial et faire appel à un second architecte. Ce dernier doit alors veiller au respect de la propriété intellectuelle de son confrère et le projet modificatif doit être conçu dans le respect des plans et du projet architectural objet du permis initial. Il doit également rappeler au maître d'ouvrage que l'architecte auteur initial dispose d'un droit moral sur son œuvre et que son avis doit être sollicité pour procéder aux modifications.

Dans le cas où le contrat d'architecte de l'auteur initial du projet a été résilié, le maître d'ouvrage pourra faire appel à un nouvel architecte pour la suite de l'opération et ce dernier devra respecter les dispositions de l'article 22 du code des devoirs professionnels mentionnées ci-dessus.

Dans le cadre de l'exécution de sa mission, le second architecte devra respecter l'œuvre initiale.

### 2.3. Durant la vie de l'œuvre

Les propriétaires et copropriétaires qui souhaitent apporter des modifications au projet construit sont tenus de se rapprocher de l'architecte ou de ses ayants droit pour obtenir leur avis sur les modifications envisagées.

A défaut, pour les juridictions de l'ordre privé, constitue une dénaturation de l'œuvre de l'architecte le fait pour le maître de l'ouvrage d'avoir, sans l'accord de l'architecte auteur prolongé la façade d'un immeuble pour l'agrandir (TGI Seine, 6 juillet 1966). Ou encore, le tribunal de grande instance de Paris, par ordonnance du 7 avril 1999, fait droit à la demande de sursis d'exécution de travaux de réhabilitation, susceptibles de dénaturer la tour Croulebarbe construite au cours des années soixante à Paris. Un expert désigné a conclu au risque d'atteinte à l'intégrité de l'œuvre. Les travaux de rénovation de la copropriété reprennent sur la base de l'expertise, l'œuvre initiale est ainsi protégée.

Pour les juridictions administratives constitue une dénaturation de l'œuvre architecturale, le fait pour le maître d'ouvrage public d'avoir sans l'accord de l'architecte auteur, ajouté au portique d'un ensemble d'habitations, des constructions à usage de bureaux qui en dégradent l'aspect extérieur (CE, 5 janvier 1977) ou d'avoir modifié l'aménagement d'une place publique, alors que les aménagements excédaient l'amélioration de la sécurité de l'ouvrage (CAA Nantes, 4<sup>e</sup> ch., 27 décembre 2002, ville de Cholet).



### 3. Les limites au droit au respect de l'œuvre de l'architecte

#### 3.1. Les modifications entreprises par le maître d'ouvrage ne peuvent en aucun cas être assimilées à une dénaturation de l'œuvre initiale lorsqu'elles sont justifiées par les contraintes réglementaires et techniques.

A titre d'exemple seront légalement justifiées les modifications destinées :

- à mettre fin aux conséquences d'infractions pénales constatées. Lorsqu'une œuvre a été édifée au mépris des règles d'ordre public édictées par la législation sur la protection des sites et par le code de l'urbanisme, le droit moral de l'auteur ne peut faire échec à l'exécution des mesures prévues par la loi (Cass. Crim., 3 juin 1986)
- à assurer la mise en conformité du projet établi par l'architecte à de nouvelles dispositions légales (CE, 6 mai 1988)
- à mettre en œuvre des mesures techniques qu'impose l'entretien de l'immeuble (Cass. 1ère civ., 3 déc. 1991, Munch c/Sté de Rénovation urbaine de Mulhouse).

#### 3.2. Le propriétaire dispose d'un droit encadré de procéder à des modifications justifiées sur son immeuble.

Que le propriétaire soit une personne privée ou une collectivité publique, le droit au respect de l'œuvre ne doit pas conférer à l'architecte un droit d'immixtion perpétuel et préalable à toute intervention du maître d'ouvrage.

##### 3.2.1. Le droit du maître d'ouvrage privé

Il appartient à l'autorité judiciaire d'apprécier l'opportunité des modifications apportées par le propriétaire. Dans le cas d'une construction ayant une destination industrielle ou commerciale, l'architecte auteur ne peut s'opposer à des adaptations mesurées et justifiées par les évolutions de la société, du commerce ou des contraintes économiques (Cass. 1ère Civ., 7 janvier 1992, Bonnier / SA Bull). La démolition d'un ouvrage qui n'est pas constitutive d'un abus du droit de propriété et qui est justifiée par un motif légitime, ne révèle pas un comportement fautif et ne viole pas le droit au respect de l'architecte (CA Versailles, 1ère ch., 4 avril 1996, SA Facebat c/. Sirvin).

##### 3.2.2. Le droit du maître d'ouvrage public

Les droits du maître d'ouvrage public sont de même nature que ceux du maître d'ouvrage privé.

Les modifications sont légitimes si elles sont rendues strictement indispensables au maître d'ouvrage public du fait d'impératifs esthétiques, techniques ou de sécurité publique et si elles sont légitimées par les nécessités du service public (CE 11 septembre 2006, Agopyan).

### 4. Les recours de l'architecte en cas de dénaturation de son œuvre

Il appartient, tant au maître d'ouvrage, qu'à l'architecte, de bien apprécier les motifs de la modification envisagée. Encore faut-il que la volonté de dialoguer des deux parties soit bien réelle.

L'opposition de l'architecte aux modifications doit dépendre de la nature et de l'importance des altérations mais aussi des circonstances.

Sachant qu'engager une procédure nécessite de constituer un dossier

solide et que les résultats sont parfois aléatoires, l'architecte peut saisir les tribunaux dans le cas d'une altération avérée de son œuvre. Deux types d'actions, qui peuvent se cumuler, peuvent être entreprises : les mesures conservatoires et les actions au fond.

#### 4.1. Les mesures conservatoires

Engagées devant les juridictions de l'ordre judiciaire ou administratif, suivant que le maître d'ouvrage est une personne privée ou publique, l'architecte peut recourir dans tous les cas d'urgence à des mesures conservatoires : les référés.

Dans le cadre de conflits entre personnes relevant du droit privé, deux cas peuvent être distingués :

Si l'architecte en litige avec un particulier exerce en libéral, les mesures conservatoires seront demandées devant le tribunal de grande instance. A titre d'exemple, dans l'affaire de la Tour Croulebarbe mentionnée plus haut, les ayants droit de l'architecte avaient demandé devant le TGI de Paris, une expertise visant à démontrer l'existence d'une altération à l'œuvre, mesure qui était accompagnée d'une suspension des travaux litigieux.

Un architecte libéral en litige avec une société commerciale pourra demander des mesures conservatoires, soit devant le tribunal de grande instance, soit devant le tribunal de commerce.

#### 4.2. Les actions au fond

Ces actions auront pour objet de sanctionner l'auteur de l'atteinte et d'obtenir réparation du préjudice.

Devant les juridictions de l'ordre judiciaire, l'architecte peut pour obtenir la condamnation de l'auteur du délit de contrefaçon devant le tribunal correctionnel, après le dépôt d'une plainte auprès du procureur ou du juge d'instruction.

Pour obtenir réparation, cette plainte sera réalisée avec constitution de partie civile et citation directe.

François FAUCHER

Service juridique du CNOA



Atelier de menuiserie S.A.M.A. à Mazères, 2006, Max Savoye Arch., © architecte

#### ► Pour en savoir plus

- *L'architecte auteur*, par Michel Huet, éditions Le Moniteur, 2006
- Jusqu'où va le droit moral de l'architecte, par TERENCE Cabot et Frédéric Sardain, in *Le Moniteur des TP*, n°5371, 03/11/2006, p. 94
- La transformation de l'œuvre initiale de l'architecte n'implique pas de la confier à son auteur, in *Le Moniteur des TP*, n° 5415, 07/09/2007, p.32
- Le droit moral de l'architecte : question de droit ou d'éthique ? par Michel Huet, in *Le Moniteur des TP* n° 5273, 17/12/2004, p. 68
- Etendue et limite du droit d'auteur de l'architecte sur l'œuvre architecturale, par Bertrand Couette, in [www.cyberarchi.com](http://www.cyberarchi.com) 22/01/08

# Réforme des autorisations d'urbanisme et du PC

## EPISODE 2 - Le nouveau régime du permis de construire : délivrance, exécution et contrôle du permis



Extension et restructuration du collège des Châlets à Toulouse, 2006, Claude Branger & Gilbert Romeu Arch., © architectes

La réforme des autorisations d'urbanisme est entrée en vigueur le 1er octobre 2007. Après avoir présenté, dans une première partie (*Cahiers de la profession* n° 30) les dispositions relatives aux différents types d'autorisation et à leur champ d'application, nous abordons ici les questions de délivrance (constitution du dossier de demande, instruction, décision et publicité), d'exécution (durée de validité du permis, permis modificatif et de régularisation, transfert, retrait) et de contrôle des travaux. Nous traiterons, dans le prochain numéro, du contentieux du permis et notamment des recours possibles à l'encontre d'un refus de permis de construire.

### 1. La demande de permis de construire

Le nouveau code de l'urbanisme pose le principe de la délivrance obligatoire d'un permis de construire pour toutes les constructions nouvelles à l'exception de celles visées par décret.

« Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire. Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis » (*article L. 421-1 du code de l'urbanisme (CU)*) (*Pour les opérations soumises à permis de construire, voir l'article « champ d'application des autorisations d'urbanisme », Cahiers de la profession n° 30*).

■ **La demande de permis de construire est présentée** (*article R. 423-1 partiel du CU*) :

- ▶ par le ou les propriétaires du terrain ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux
- ▶ en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires, ou leur mandataire
- ▶ par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

**NB :** la liste des personnes habilitées à déposer une demande de permis de construire a été modifiée avec la réforme. Désormais, la demande peut porter sur plusieurs terrains et concerner plusieurs propriétaires. De plus, l'obligation, pour le demandeur, de disposer d'un titre l'habilitant à construire disparaît pour être remplacée par un système déclaratif.

■ **La demande de permis de construire est effectuée sur les formulaires suivants :**

- ▶ Cerfa n° 13406\*01 lorsque la demande porte sur une maison individuelle
- ▶ Cerfa n° 13409\*01 lorsque la demande porte sur une construction autre qu'une maison individuelle.

Le demandeur annexe à sa demande de permis de construire un bordereau de dépôt des pièces jointes. Ce bordereau liste de manière exhaustive les pièces pouvant être demandées.

■ **Le recours à l'architecte :** la demande de permis de construire ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural (*article 3 de la loi sur l'architecture, art. L.431-2 du CU*).

#### Par exception, ne sont pas tenues de recourir à un architecte

(*article 4 de la loi sur l'architecture, article L.431-3 du CU*).

▶ Les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes (*art. R.431-2 du CU*) :

- une construction à usage autre qu'agricole dont la SHON n'excède pas 170 m<sup>2</sup> (en cas d'extension de bâtiment existant, la limite des 170 m<sup>2</sup> se calcule en tenant compte de la surface totale de la construction)
- une construction à usage agricole dont la SHOB n'excède pas 800 m<sup>2</sup>
- des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la SHOB n'excède pas 2000 m<sup>2</sup>
- ▶ les travaux qui concernent exclusivement l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et vitrines commerciales
- ▶ les travaux limités à des reprises n'entraînant pas de modification visible de l'extérieur.

**Le projet architectural** définit par des plans et documents écrits l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs. Il précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords (*article 3 de la loi sur l'architecture et L. 431-2 du CU*).

#### Rappel de quelques règles professionnelles

▶ « Tout projet architectural doit comporter la signature de tous les architectes qui ont contribué à son élaboration » (*article 15 de la loi sur l'architecture*).

► « Un architecte qui n'a pas participé à l'élaboration d'un projet ne peut en aucun cas y apposer sa signature, ni prétendre à une rémunération à ce titre ; la signature de complaisance est interdite.

Le nom et les titres de tout architecte qui ont effectivement participé à l'élaboration d'un projet doivent être explicitement mentionnés après accord de l'intéressé sur les éléments de ce projet auxquels il a participé » (*article 5 du décret du 20 mars 1980 portant code des devoirs professionnels des architectes*).

► « L'architecte ne peut ni prendre ni donner en sous-traitance l'établissement du projet architectural » (*article 37 du code des devoirs professionnels*).

## ■ Contenu de la demande de permis de construire

### La demande de permis de construire précise

► l'identité du ou des demandeurs, l'identité de l'architecte auteur du projet, la localisation et la superficie du ou des terrains, la nature des travaux, la destination des constructions, la SHON des constructions projetées, (s'il y a lieu répartie selon les destinations) ainsi que la SHOB lorsque le projet n'est pas situé sur un territoire couvert par un PLU ou un document en tenant lieu, et l'attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions pour déposer une demande de permis (*article R.431-5 du CU*)

► que le demandeur et, le cas échéant, l'architecte, ont connaissance de l'existence de règles générales de construction prévues par le code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, des règles d'accessibilité et de l'obligation de les respecter (*article R. 431-2 al 5 CU*)

► si le terrain comporte déjà des constructions, leur destination et leur SHON et indique si ces constructions sont destinées à être maintenues et si leur destination est modifiée par le projet (*article R. 431-6 du CU*)

► en vue de la collecte des informations statistiques : le nombre de logements créés ou démolis, répartis en fonction du nombre de pièces, du type de financement et de leur caractère individuel ou collectif, l'utilisation principale envisagée pour les logements créés, le type d'hébergement prévu et les catégories de services collectifs et d'entrepôts.

**NB :** ces informations sont purement statistiques et n'ont aucune incidence sur le caractère complet ou non du dossier. La demande est donc recevable même si elles ne sont pas fournies.

### Sont joints à la demande de permis de construire (*article R. 431-7 du CU*)

► **un plan** permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune qui précise son échelle et l'orientation du terrain par rapport au nord

► **le projet architectural.**

### Le projet architectural comprend :

► **une notice** précisant l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants. Elle indique également les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

- l'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé
- l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants
- le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain
- les matériaux et les couleurs des constructions
- le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer
- l'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement

**NB :** la notice d'impact indique également les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux lorsque le projet porte sur des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière, sur un immeuble inscrit, un immeuble adossé à un immeuble classé, une construction existante située dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, ou en ZPPAUP.

► **un plan de masse** des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu.

Il indique également, le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.

Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder.

Lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les cotes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan.

► **le plan des façades et des toitures ;** lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur

► **un plan en coupe** précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ; lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur

► **un document graphique** permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain.

**NB :** alors que les documents photographiques visent à apprécier la situation du terrain dans son environnement, les documents graphiques portent sur l'insertion du projet sur le terrain. Ils peuvent prendre la forme de croquis à main levée ou de simulation informatique (*circulaire n° 94-54 du 30 juin 1994*).

**NB :** lorsque le projet porte sur des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière, ou exécutés à l'intérieur d'un bâtiment situé dans un secteur sauvegardé ou l'intérieur d'un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, le projet architectural comporte également **un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur** du bâtiment faisant l'objet des travaux.

► **deux documents photographiques** permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse.

Lorsque le projet porte exclusivement sur des travaux intérieurs, les pièces du projet architectural visant à contrôler l'insertion du projet dans l'environnement (*notice, plan de masse, plan des façades et des toitures, plan en coupe, document graphique et photographique*) ne sont pas exigées.



## Récapitulatif des principales pièces à joindre à une demande de permis de construire

Nature du projet	Plan de situation	Projet architectural						Documents graphiques (état initial et état futur)
		Notice	Plan de masse	Plan des façades et toitures	Plan en coupe	Document graphique	Photos	
Pour toute demande de permis de construire	X	X	X	X	X	X	X	
Travaux intérieurs	X							
Travaux intérieurs (immeubles inscrits ou en secteur sauvegardé)	X							X

### ■ Pièces complémentaires du dossier en fonction de la nature ou de la situation du projet

Les articles R. 431-13 à R. 431-33 du code de l'urbanisme énumèrent les pièces complémentaires que le pétitionnaire doit fournir, selon la nature de la construction envisagée ou sa situation.

#### Quelques exemples de pièces complémentaires à produire en fonction de la localisation du projet

- ▶ lorsque le projet porte sur une dépendance du domaine public, le dossier comporte une pièce exprimant l'accord du gestionnaire du domaine public pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public (*article R. 431-13 du CU*)
- ▶ lorsque le projet est situé en zone de sismicité, le dossier de demande de permis comprend également un document établi par un contrôleur technique attestant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte, au stade de la conception, des règles parasismiques et paracycloniques (*article R. 431-16-b du CU*)
- ▶ lorsque la construction projetée est subordonnée, par un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, à la réalisation d'une étude préalable permettant d'en déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation, le dossier est complété par une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert agréé certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception (*article R. 431-16-c du CU*).

#### Quelques exemples de pièces complémentaires à produire en fonction de la nature du projet

- ▶ lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier de demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle sera dévolue la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs, à moins que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune d'une convention prévoyant le transfert dans son domaine de la totalité de voies et espaces communs une fois les travaux achevés (*article R. 431-24 du CU*)
- ▶ lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation de défrichement, la demande de permis de construire est complétée par la copie de la lettre par laquelle le préfet fait connaître au demandeur que son dossier de demande d'autorisation est complet (*article R. 431-19 du CU*)
- ▶ lorsque les travaux projetés portent sur une installation classée soumise à autorisation ou à déclaration en vertu du code de l'environnement, la demande de permis est accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration (*article R. 431-20 du CU*).

## 2. L'instruction du permis de construire, procédure et délais

Toute demande de permis de construire et le dossier qui l'accompagne est établi en 4 exemplaires. Le pétitionnaire doit fournir :

▶ **1 exemplaire** supplémentaire du dossier lorsque les travaux sont soumis à l'autorisation du ministre de la défense ou du ministre chargé des sites ou lorsque la décision est subordonnée à l'avis ou à l'accord de l'autorité compétente dans le domaine de l'architecture et du patrimoine ou de l'architecte des Bâtiments de France.

▶ **2 exemplaires** supplémentaires lorsque le projet est situé dans le cœur d'un parc national.

La demande de permis est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés.

### ■ L'autorité compétente pour instruire le permis est

- ▶ le maire, au nom de la commune, dans les communes qui se sont dotées d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu et dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale, lorsque le conseil municipal a décidé d'instruire les permis de construire (*transfert de compétences*)
- ▶ le préfet ou le maire, au nom de l'Etat, dans les autres communes (*celle dépourvues de PLU ou document en tenant lieu, communes dotées de cartes communales mais n'ayant pas décidé de prendre en charge l'instruction des permis de construire*).

### ■ Enregistrement et transmission de la demande de permis

**Le maire affecte un numéro d'enregistrement** et en délivre un **récépissé** qui doit être établi conformément à un modèle qui diffère selon que la demande porte ou non sur une maison individuelle.

Le récépissé précise

- ▶ le numéro d'enregistrement
- ▶ le délai d'instruction
- ▶ la date à laquelle un permis tacite doit intervenir
- ▶ que l'autorité compétente peut, dans le délai d'**1 mois** à compter du dépôt du dossier, notifier au demandeur, que le dossier est incomplet ou lui notifier un délai différent de celui qui lui avait été initialement indiqué, lorsque le projet entre dans les cas de majoration de délais (*prévus aux articles R. 423-24 à R. 423-33 du CU*).

Le récépissé indique, en outre, que le demandeur sera informé dans le mois suivant le dépôt de son dossier si son projet se trouve dans une des situations où un permis tacite est exclu ou ne peut être acquis qu'en l'absence d'opposition ou de prescription de l'architecte des Bâtiments de France.

**NB :** sous le nouveau régime, le récépissé présente l'intérêt de faire courir le délai d'1 mois pendant lequel le cours de l'instruction peut être modifié. A l'expiration de ce délai, la situation juridique du demandeur est sécurisée puisqu'aucune majoration de délai ne pourra lui être imposée.

**Dans les 8 jours suivant le dépôt,** le maire doit transmettre la demande de permis de construire à plusieurs entités telles que le préfet, le SDAP lorsque la demande porte sur un immeuble inscrit ou adossé à un immeuble classé, l'ABF, etc.

**Dans les 15 jours suivant le dépôt** de la demande, le maire procède à l'affichage d'un avis de dépôt de demande précisant les caractéristiques essentielles du projet (article R. 423-6 du CU).

■ **Demande de pièces complémentaires**

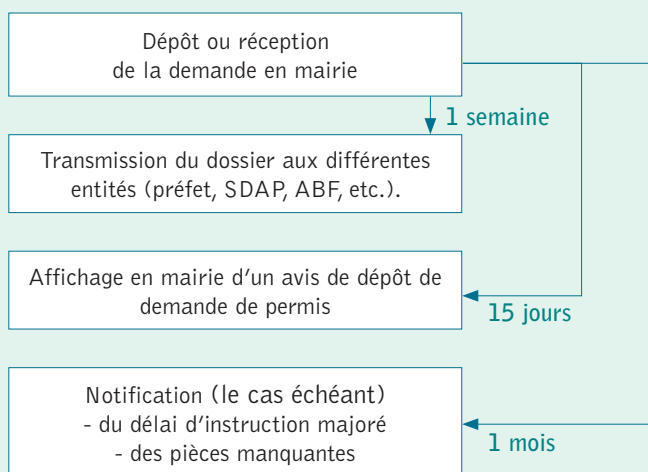
► En cas de dossier incomplet, le maire adresse au demandeur, **dans le délai d'1 mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier à la mairie,** une lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou un courrier électronique si le demandeur l'a accepté) indiquant, de façon exhaustive, les pièces manquantes.

► Cette lettre doit indiquer :

- que les pièces manquantes doivent être adressées à la mairie dans le délai de trois mois à compter de sa réception
- qu'à défaut de production de l'ensemble des pièces manquantes dans ce délai, la demande fera l'objet d'une décision tacite de rejet
- que le délai d'instruction commencera à courir à compter de la réception des pièces manquantes par la mairie.

**NB :** des pièces manquantes peuvent toujours être demandées après la fin du délai d'1 mois, mais elles n'auront pas pour effet de modifier le délai d'instruction.

**Récapitulatif des délais impartis au maire pour transmettre et afficher la demande**



■ **Délai d'instruction**

► Le délai d'instruction court à compter de la **réception en mairie d'un dossier complet.**

► Le dossier est réputé complet si l'autorité compétente n'a pas, dans le délai d'1 mois à compter du dépôt du dossier en mairie, notifié au demandeur la liste des pièces manquantes.

Le code de l'urbanisme fixe désormais un délai d'instruction de droit commun de :

- **2 mois** pour les demandes de permis portant sur une maison individuelle ou ses annexes
- **3 mois** pour les autres demandes de permis de construire.

Ce délai est porté à la connaissance du demandeur par **le récépissé.**

► Le délai est majoré d'**1 mois** lorsque le projet est soumis à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévues par d'autres législations ou réglementations que le code de l'urbanisme.

► Il est également majoré lorsque certaines consultations sont obligatoires (énumérés aux articles R. 423-24 à R. 423-33 du CU) : **2 mois** en cas de consultation d'une commission régionale ou départementale, **6 mois** en cas de consultation d'une commission nationale ou de l'assemblée de Corse.

La modification du délai d'instruction doit alors être notifiée au demandeur dans le mois qui suit le dépôt de sa demande.

**Récapitulatif des délais d'instruction**

Type de demande	Délai de droit commun	Consultation d'une commission régionale ou départementale	Autorisation ou prescription prévue par une autre législation
Permis de construire maison individuelle	2 mois	+ 2 mois	+ 1 mois
Permis de construire autres constructions	3 mois		

### 3. La délivrance du permis

Le permis de construire ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique (article L. 421-6 du CU).

Le permis délivré autorise la réalisation des travaux demandés dans les limites du projet déposé par le demandeur, des prescriptions de l'administration et du respect des droits des tiers.

Il peut être express (simple ou assorti de prescriptions spéciales) ou tacite.

■ **Le permis express est accordé par arrêté :** la décision est notifiée au demandeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. (La décision qui accorde le permis sans prévoir de participation ni de prescription peut être notifiée par lettre simple).

L'arrêté de permis de construire indique la collectivité au nom de laquelle la décision est prise, vise la demande de permis de construire et en rappelle les principales caractéristiques (nom et adresse du demandeur, objet de la demande, n° d'enregistrement, lieux des travaux), vise les textes dont il est fait application et les avis recueillis en cours d'instruction.

Il doit indiquer si le permis **est accordé**, **s'il est refusé** ou **s'il est sursis à statuer**, si la décision est assortie de **prescriptions spéciales**, si elle accorde **une dérogation ou une adaptation mineure**, et si la décision

met à la charge du bénéficiaire une ou plusieurs **contributions**. L'arrêté précise les circonstances de droit et de fait qui motivent la décision et indique les voies et délais de recours (sauf dans les cas où le permis est accordé).

**Lorsque l'arrêté accorde le permis**, il est complété par les informations suivantes (*article A. 424-8 du CU*) :

- ▶ la durée de validité du permis
- ▶ l'information selon laquelle le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir adressé au maire une déclaration d'ouverture de chantier en 3 exemplaires et procédé à l'affichage sur le terrain
- ▶ l'information selon laquelle le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :
  - sa légalité peut en effet être contestée par un tiers dans le délai de 2 mois à compter de son affichage sur le terrain. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours
  - le permis peut être retiré par l'autorité compétente dans le délai de trois mois après la date du permis, si elle l'estime illégal. Dans ce cas, elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations
- ▶ le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

■ **Le permis tacite** : à défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction, le silence gardé par l'autorité compétente vaut **permis tacite**.

**NB** : pour être certain de bénéficier d'un permis tacite, le demandeur a intérêt, avant tout commencement des travaux, à se faire communiquer, sur simple demande, une attestation certifiant qu'il bénéficie d'un permis tacite.

**Le permis tacite n'est toutefois pas possible dans les cas suivants**

(*articles R. 424-2 et R. 424-3 du CU*) :

- ▶ lorsque les travaux sont soumis à l'autorisation du ministre de la défense ou à une autorisation au titre des sites classés ou des réserves naturelles
- ▶ lorsque le projet fait l'objet d'une évocation par le ministre chargé des sites ou par le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés
- ▶ lorsque le projet porte sur un immeuble inscrit ou un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques
- ▶ lorsque le projet est soumis à enquête publique
- ▶ lorsqu'il y a lieu de consulter l'Assemblée de Corse
- ▶ lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à être classé dans le cœur d'un futur parc national
- ▶ lorsque la décision est soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France et que celui-ci a notifié, un avis défavorable ou un avis favorable assorti de prescriptions.

**NB** : dans ces cas, le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut **décision implicite de rejet**.

**Exigibilité des contributions financières en cas de permis tacite** :

dans les 2 mois suivants l'intervention de la décision tacite, le maire peut, par arrêté, fixer les participations exigibles du bénéficiaire du permis.

**NB** : sous le régime antérieur, les participations n'étaient pas exigibles en cas de délivrance tacite d'un permis de construire.

## 4. L'affichage du permis de construire

### ■ La règle du double affichage

La décision d'octroi de permis, qu'elle soit expresse ou tacite, doit faire l'objet d'un affichage sur le terrain et en mairie (*article R.424-15 du CU*).

**Sur le terrain** : mention du permis explicite ou tacite (ou de la déclaration préalable) doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté où dès la date à laquelle le permis tacite est acquis **et pendant toute la durée du chantier**.

L'affichage du permis s'effectue sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 cm. Le panneau doit être installé de telle sorte que les informations qu'il contient soient lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

**L'affichage est considéré comme régulier lorsque le panneau est :**

- apposé sur un immeuble à démolir, puis, une fois l'immeuble démolit, sur la palissade de protection de chantier (*CE, 23 juillet 1993, Sobal*)
- implanté sur une parcelle de terrain située à l'intersection de 2 voies publiques (*CE, 23 février 2004, Sté Juwi Energie Eolienne et a. c/ Min Equipement*).

**En revanche, l'affichage n'est pas régulier lorsque :**

- le panneau est en majeure partie caché par la végétation (*CAA Nantes, 2ème Chambre, 12 nov 1997, OGEC Saint Pierre*)
- le panneau est placé en bordure de la voie intérieure d'un lotissement non visible de la voie publique (*CE, 27 juillet 1984, Métrol*)

**En mairie** : dans les 8 jours de la délivrance expresse ou tacite du permis (ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable), un extrait du permis est publié par voie d'affichage à la mairie **pendant deux mois**. L'affichage en mairie doit avoir lieu à l'emplacement réservé pour la publicité des actes administratifs. L'exécution de cette formalité fait l'objet d'une mention au registre chronologique des actes de publication et de notification des arrêtés du maire.

■ **Le contenu de l'affichage sur le terrain** (*article A.424-16 du CU*)

L'affichage du permis de construire doit contenir un certain nombre d'informations relatives notamment à l'autorisation, à son bénéficiaire, aux travaux et au terrain concerné. Ainsi, le panneau doit indiquer :

- ▶ le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire
- ▶ la date et le numéro du permis
- ▶ la nature du projet et la superficie du terrain
- ▶ ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- ▶ si le projet prévoit des constructions, la superficie du plancher hors œuvre nette autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel
- ▶ si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

**De plus**, la nouvelle réglementation impose désormais que l'affichage mentionne **l'obligation de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux** à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis (*article R.424-15 al. 4*).



Cette mention doit figurer comme suit sur le panneau d'affichage (article A.424-17 du CU) :

« Droit de recours : le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).

Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (article R. 600-1 du code de l'urbanisme) ».

En cas de permis tacite, le bénéficiaire procède à l'affichage d'une copie du dépôt de la demande de permis de construire.

■ **Effets de l'affichage** : le défaut d'affichage ou l'affichage irrégulier est sans influence sur la légalité du permis. Mais il ne faut surtout pas négliger cette formalité car c'est l'affichage sur le terrain qui détermine le point de départ du délai de recours des tiers contre le permis de construire. Le bénéficiaire doit donc être en mesure de le prouver par tous moyens.

**NB** : en présence d'un maître d'ouvrage non professionnel, l'architecte veillera, au titre de son devoir de conseil, à l'avertir de la nécessité de se réserver la preuve de cet affichage pendant une période continue de 2 mois. Un moyen de preuve efficace consiste, pour le maître d'ouvrage, à demander 3 constats d'huissier répartis au début, au milieu et à la fin de cette période continue de 2 mois durant laquelle peut s'exercer le recours contentieux des tiers.

**NB** : désormais, le délai de recours des tiers qui est de 2 mois court à compter du **1er jour d'affichage sur le terrain** (et non plus le 1er jour de l'affichage le plus tardif) : l'article R. 600-2 précise en effet que « Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15 ».

## 5. La déclaration d'ouverture de chantier

Lors de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire du permis de construire adresse au maire de la commune une déclaration d'ouverture de chantier (Cerfa 13407\*01) en 3 exemplaires.

Dès réception de la déclaration d'ouverture de chantier, le maire conserve un exemplaire de cette déclaration, en transmet un exemplaire à l'autorité qui a délivré le permis et un exemplaire au préfet, en vue de l'établissement des statistiques (article R. 424-16 et A. 424-5 du CU).

**NB** : il est recommandé de ne pas commencer les travaux tant que le délai de recours des tiers de 2 mois n'est pas expiré. Il faut donc attendre 2 mois à compter de la date d'affichage sur le terrain.

## 6. Le délai de validité du permis de construire

■ **Le permis de construire (d'aménager ou de démolir) est caduc dans deux hypothèses (article R. 424-17 et suivants du CU) :**

▶ **si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 2 ans** à compter

de la notification du permis ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue

▶ **si, passé ce délai de 2 ans**, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à 1 an.

**NB** : ces délais de péremption s'appliquent également à la décision de non-opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux. Lorsque la déclaration porte sur un changement de destination ou sur une division de terrain sans travaux, la décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de 2 ans à compter de la notification de la décision ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

■ **Conséquences de la caducité** : la caducité du permis interdit de commencer la construction et fait obstacle à toute demande de permis modificatif et à tout transfert.

■ **Le permis peut toutefois être prorogé** pour une durée maximale **d'1 an**, et dans la limite **d'une fois**, aux conditions cumulatives suivantes (article R. 424-21 et R. 424-22 partiels du CU) :

▶ la demande doit émaner du bénéficiaire du permis au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité de 2 ans (elle est établie en 2 exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie)

▶ les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet ne doivent pas avoir évoluées de façon défavorable à son égard.

La décision de prorogation peut être expresse ou tacite (le silence de l'autorité administrative pendant un délai de 2 mois suivant la date de l'avis de réception postal de la demande vaut prorogation tacite). Elle doit être affichée dans les mêmes conditions que le permis initial.

■ **Le délai de validité du permis peut également être suspendu** jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle, en cas de recours devant la juridiction administrative (demande d'annulation de la décision) ou devant la juridiction civile (actions en démolition ou en dommages et intérêts).

## 7. Le permis modificatif

■ **Un permis de construire modificatif (Cerfa 13411\*01) ne peut être délivré qu'aux conditions suivantes**

▶ un premier permis de construire doit avoir été délivré et doit toujours être en cours de validité

▶ le projet ne doit pas être fondamentalement changé

▶ la conformité ne doit pas être acquise : la conformité est acquise à défaut de contestation de la conformité des travaux, par le maire, dans le délai de 3 mois à compter de la réception en mairie de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (5 mois en cas de récolement obligatoire).

**Cas où il est possible de demander un PC modificatif**

▶ réaménagement de la disposition intérieure des bâtiments par transformation d'appartements en studios et suppression de locaux techniques, adjonction d'une place de stationnement et installation de quelques ouvertures supplémentaires en façade. Rapportées à l'importance globale du projet, ces modifications qui se traduisent par une augmentation du nombre de logements de 101 à 128 et un accroissement de SHON de 8597 m<sup>2</sup> à 8776 m<sup>2</sup> ne remettent en cause ni la conception générale du projet, ni l'implantation des bâtiments, ni leur hauteur (CE, 28 juillet 1999, SA d'HLM Le nouveau Logis Centre Limousin)

- ▶ modification de l'implantation sans porter atteinte à la conception d'ensemble du projet
- ▶ légères modifications portant sur une façade, la hauteur d'une partie du bâtiment et la SHON ramenée de 121 à 118 m<sup>2</sup>, sans changement fondamental de la nature, de l'importance, de l'agencement, ni de la composition des travaux d'agrandissement du logement (CAA Nancy, 1<sup>ère</sup> ch., 31 décembre 1997, Genin)

### Cas où un nouveau permis est nécessaire

- ▶ augmentation de moitié de la surface initiale et rehaussement du bâtiment
- ▶ déplacement d'implantation de 15 mètres
- ▶ suppression d'un bâtiment, réduction du nombre de logements et diminution du nombre d'étages
- ▶ suppression d'un bâtiment collectif, modification de 6 chalets d'alpage sur les 15 initialement prévus et création de 2 chalets supplémentaires, eu égard à la nature et à l'importance de ces changements (CE, 8 février 1999, Cne de la Clusaz)
- ▶ réduction importante du nombre de logements et de la superficie du terrain : programme de 43 habitations sur un terrain de 30 000 m<sup>2</sup> ramené, en deux temps, à 3 habitations sur un terrain de 1863 m<sup>2</sup> (CAA, Nantes, 19 fév. 1997, Kenedi)
- ▶ destination à usage commercial d'une partie de construction initialement affectée aux locaux d'habitation
- ▶ demande d'adjonction d'une véranda alors que la construction est entièrement terminée
- ▶ édification d'une construction nouvelle à la suite de la démolition totale du bâtiment existant pour des raisons techniques, alors que le permis initial définitif n'autorisait que l'extension de 30 m<sup>2</sup> de ce bâtiment (CE, 10 mai 1995, Besson et Cne de Barroux).

### ■ Le permis modificatif est soumis aux mêmes règles de procédures que le permis initial

- ▶ l'autorité compétente pour délivrer le modificatif est celle qui a délivré le permis initial
- ▶ l'instruction du permis porte sur les seuls points faisant l'objet de la demande de permis modificatif
- ▶ l'autorité compétente doit appliquer les règles en vigueur à la date de la décision (et non celles qui existaient lors de la délivrance du permis initial)
- ▶ le permis modificatif doit être affiché, ce qui fait courir un nouveau délai de recours des tiers (à l'encontre du permis modificatif uniquement, sans remettre en cause le permis initial).

**NB :** il est donc recommandé de ne pas commencer les travaux du permis modificatif tant que le nouveau délai de recours des tiers n'est pas expiré. En revanche, les travaux du permis initial peuvent être exécutés.

- ▶ Il n'y a normalement pas lieu d'établir une nouvelle déclaration d'ouverture de chantier, celle-ci ayant été faite pour le permis initial.

### ■ Effets du permis modificatif

- ▶ le permis modificatif n'abroge pas, ne retire pas et ne rend pas caduc le permis initial. Il ne proroge pas non plus sa durée de validité
- ▶ il peut **régulariser le permis initial** délivré en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées des formalités préalables à la délivrance du permis de construire (à titre d'exemple, en cas d'omission d'un avis obligatoire et préalable à la délivrance du permis, le fait de procéder à cette consultation à l'occasion de la demande de permis modificatif a pour effet de régulariser le permis initial en faisant disparaître le vice de procédure).

- ▶ enfin, il peut **permettre de rendre les travaux conformes au permis de construire**. En effet, dans le cas où l'autorité compétente constate la non-conformité des travaux (dans le délai de 3 ou 5 mois à compter de la réception en mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux), elle met le maître d'ouvrage en demeure de déposer un permis modificatif (il s'agit d'une reconnaissance explicite des permis modificatifs).

### ■ Permis modificatif et application des nouvelles règles d'accessibilité : quelques précisions

Les nouvelles dispositions relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Mais qu'en est-il des demandes de permis modificatif déposées après le 1<sup>er</sup> janvier 2007 et relatives à des dossiers de permis de construire déposés avant cette même date ? Les règles d'accessibilité doivent-elles s'appliquer à l'ensemble du bâtiment ou simplement à la partie concernée par le modificatif ?

**Considérant que l'instruction d'un permis modificatif ne porte que sur les seuls points faisant l'objet de la demande de permis modificatif, seule la partie du bâtiment touchée par le modificatif doit respecter les règles d'accessibilité.**

La circulaire interministérielle du 30 novembre 2007 précise ce point : « Lorsqu'une demande de permis a été déposée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007 mais que celui-ci fait l'objet d'une demande de permis modificatif déposée à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2007, il ne conviendra d'appliquer les nouvelles règles d'accessibilité que sur les parties du ou des bâtiments qui sont touchées de façon substantielle par le modificatif, dans la mesure où cela n'entraîne pas une reprise complète du projet initial. Il est évident par exemple que, si le modificatif porte uniquement sur la façade du bâtiment, il ne sera pas exigé d'appliquer les nouvelles règles sur l'ensemble du bâtiment (point III-E de la circulaire de la DGUHC n°2007-53 du 30 novembre 2007, précisions pour la mise en œuvre des règles d'accessibilité des constructions neuves) ».

## 8. Permis de régularisation

Le maître d'ouvrage peut demander un permis de régularisation lorsque les travaux de construction ont été effectués sans autorisation ou en méconnaissance des règles et conditions prescrites par le permis.

La délivrance d'un permis de régularisation ne sera possible que si les travaux sont conformes aux règles d'urbanisme en vigueur à la date de la décision d'octroi du permis de régularisation (et non à la date à laquelle les travaux ont été effectués).

On ne peut donc se prévaloir d'un permis de régularisation dès lors que les conditions imposées par l'autorité compétente n'ont pas été respectées et que le certificat de conformité a été refusé.

La délivrance d'un permis de régularisation n'a pas pour effet d'effacer l'infraction commise.

Le PC de régularisation est soumis aux mêmes procédures que le PC initial.

## 9. Le transfert

Le permis de construire étant attaché au projet qui fait l'objet de la demande et non à la personne de son titulaire, il est donc possible de demander un transfert de permis (Cerfa n° 13412\*01).

### ■ Conditions pour demander un transfert

- ▶ le permis doit être en cours de validité
- ▶ il doit y avoir accord sur le transfert entre le titulaire du permis et le futur bénéficiaire
- ▶ le bénéficiaire du transfert doit être habilité à présenter une demande de permis de construire (*propriétaire du terrain, mandataire du propriétaire, personne autorisée par le propriétaire, co-indivisaire du terrain, personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique*)
- ▶ la demande de transfert doit être présentée par le titulaire du permis (*et non par le bénéficiaire du transfert*)
- ▶ l'administration doit autoriser le transfert (*il est toujours judicieux d'informer le maire concerné lorsqu'il n'est pas l'autorité compétente pour prendre la décision*).

Le transfert du permis de construire n'est pas automatique. Il fait l'objet d'une décision prise par l'autorité compétente au moment où la demande en est faite (*circulaire du 6 juillet 1984, §.1.3.3*).

■ **Effets du transfert**: le transfert n'étant pas un nouveau permis, l'administration n'a pas à procéder à une nouvelle instruction du dossier. Si les conditions du transfert sont réunies, il n'est pas possible de s'y opposer même si la réglementation a évolué.

### L'administration peut légalement s'opposer au transfert

- ▶ lorsque le permis est frappé de péremption, il faut alors déposer une nouvelle demande de permis
- ▶ si le bénéficiaire initial était une personne physique, dispensée du recours obligatoire à un architecte et que le bénéficiaire du transfert est une personne morale tenue de recourir à un architecte
- ▶ lorsque le permis de construire concerne la réalisation d'un bâtiment à usage commercial et que le demandeur du transfert ne produit pas l'autorisation de la commission départementale d'équipement commercial sur ce transfert.

### L'administration ne peut légalement refuser un transfert

- ▶ au motif qu'un changement de la réglementation est intervenu depuis la délivrance du permis initial
- ▶ d'un permis illégal, dès lors que le permis est définitif.

En revanche, l'affichage du transfert du permis par le nouveau titulaire semble s'imposer dans la mesure où il y a transfert, à son profit, des droits et obligations du titulaire initial (Ministère Equipement, juillet 1991).

## 10. Le retrait du permis de construire

Le nouvel article L. 424-5 du code de l'urbanisme unifie le régime applicable aux autorisations d'urbanisme, qu'elles soient expresses ou tacites. Désormais, le permis de construire, d'aménager, ou de démolir, qu'il soit tacite ou express, **ne peut être retiré que s'il est illégal et dans les 3 mois** suivant la date de la décision. Le délai de 3 mois court à compter de la date de leur signature pour les décisions expresses et, à compter de la date à laquelle elles ont été acquises, pour les autorisations tacites.

Passé ce délai, le permis ne peut être retiré que sur demande explicite du bénéficiaire (*articles L. 424-5-1 et L. 424-5-2 du CU*).

**NB**: sous le régime antérieur, l'autorité compétente pouvait retirer les décisions tacites dans un délai de 2 mois (hors situation de recours contentieux) et disposait d'un délai de 4 mois pour retirer les décisions expresses.

**NB**: en ce qui concerne la décision de non-opposition à déclaration préalable, le législateur a exclu toute possibilité de retrait. Elle peut toutefois faire l'objet d'un recours des tiers, dans les mêmes conditions que le permis (*article L. 424-5 du CU*).

## 11. Le contrôle des travaux, quelques précisions

### ■ Date d'entrée en vigueur des dispositions relatives à la conformité des travaux

Comme indiqué dans les *Cahiers de la profession* n° 30, à l'issue des travaux, le maître d'ouvrage doit adresser à la mairie une déclaration attestant à la fois l'achèvement et la conformité des travaux au permis de construire (Cerfa 13408\*01). Cette déclaration est établie et signée, soit par le bénéficiaire du permis, soit par l'architecte, l'agréé en architecture ou le détenteur de récépissé, dans le cas où ils ont dirigé les travaux. Elle ne fait plus l'objet d'un certificat de conformité et est nécessaire que les travaux aient fait l'objet d'un permis de construire ou d'une simple déclaration préalable.

Ce nouveau mécanisme de contrôle de conformité des travaux est applicable aux « **constructions achevées à compter du 1er octobre 2007** » (*article 26 du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, complété par décret n°2007-817 du 11 mai 2007*).

Un permis de construire (ou une déclaration de travaux) déposé avant le 1er octobre 2007 mais dont la construction s'achève après cette même date doit donc faire l'objet de la nouvelle déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

### ■ Point sur l'attestation en matière de respect des règles d'accessibilité aux personnes handicapées annexée à déclaration d'achèvement

- ▶ Pour les opérations soumises à l'obligation d'accessibilité aux personnes handicapées et à permis de construire, la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux doit être accompagnée de l'**attestation que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité** (*article R. 462-3 du CU*). Selon la nature de la construction (maison individuelle, bâtiment d'habitation collectif, ERP), le document doit être rédigé selon l'un des 3 modèles proposés en annexe de l'arrêté du 22 mars 2007.
- ▶ Professionnel chargé d'établir l'attestation: l'attestation de vérification de l'accessibilité aux personnes handicapées peut être établie (*article R. 111-19-27 du CCH*):

- soit par un **contrôleur technique** au sens de l'article L. 111-12 du code de la construction ou de l'habitation, titulaire d'un agrément l'habilitant à intervenir sur les bâtiments
- soit par un **architecte**, un agréé en architecture, un détenteur de récépissé ou une société d'architecture, **qui ne peut être celui qui a conçu le projet architectural** objet de la demande de permis de construire.

**NB**: on notera la rédaction plus que maladroite de l'article R. 111-19-27 du CCH qui précise que « l'attestation est établie par un contrôleur technique (...) ou par un architecte, au sens de l'article 2 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture susvisée, qui ne peut être celui qui a conçu le projet, établi les plans ou signé la demande de permis de construire (...) ». La signature de complaisance étant expressément interdite par les textes (et susceptible de donner lieu à l'encontre de son auteur, à des poursuites disciplinaires et pénales), on peut se demander par quels moyens, un architecte qui n'a pas conçu le projet ni établi les plans, peut être habilité à simplement le signer ?

Gwénaëlle CRENO

Service juridique du CNOA

### ► Informations utiles

Sur le PC : <http://www.droitdelurbanisme.com/>

<http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/>

Pour les formulaires : <http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/>

<http://pme.service-public.fr/>

Pour les codes (urbanisme, construction et habitation, etc.) :

<http://www.legifrance.gouv.fr/>



# Assurance construction : vers une définition des existants soumis à l'obligation d'assurance

**Le point principal de l'ordonnance du 8 juin 2005 concerne la délimitation du champ de l'assurance construction obligatoire. En effet, tous les ouvrages sont soumis à l'obligation d'assurance, sauf ceux qui sont expressément désignés par la loi.**

Le paragraphe 1 du nouvel article L 243-1-1 du code des assurances comporte une première liste d'ouvrages totalement exclus du champ de l'assurance obligatoire et une seconde liste d'ouvrages qui sont également exclus de l'obligation d'assurance **sauf s'ils sont l'accessoire** à un ouvrage lui-même soumis à l'obligation d'assurance. Il est possible qu'un nouveau texte vienne compléter ces listes. Il est à craindre que la délimitation ainsi opérée nourrisse un abondant contentieux, notamment pour la seconde liste, **du fait de l'absence de définition de la notion d'accessoire.**

## **Autre point d'importance, cette réforme tente de régler la question des travaux sur existants.**

Le paragraphe 2 de l'article L 243-1-1 du code des assurances pose le principe selon lequel « ces obligations d'assurance ne sont pas applicables aux ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles ».

La loi, jusqu'à cette ordonnance, ne visait que les ouvrages neufs ; c'est à partir de 1990 que la jurisprudence de la Cour de Cassation évolue dans le sens d'une prise en charge des existants par les contrats d'assurance obligatoire sous certaines conditions. Dans un arrêt du 3 juillet 1990, la Cour de Cassation jugeait que le contrat dommages-ouvrage doit garantir les existants dès lors que les travaux neufs ont provoqué des dommages de nature décennale aux parties anciennes nonobstant la clause du contrat précisant que la garantie ne porte que sur les travaux neufs ; ensuite, un arrêt SOGEBOR du 30 mars 1994 mettait à la charge de l'assureur la réparation des dommages causés par des travaux neufs à l'existant dès lors que l'on ne pouvait dissocier les existants des travaux neufs qui étaient devenus indivisibles par leur incorporation à l'immeuble.

A partir de cette date, deux critères sont donc retenus et repris par des décisions de juridictions d'appel : « l'indivisibilité ou l'indissociabilité des travaux neufs et des existants » et « le caractère décennal du dommage ». Cependant, par une décision du 26 février 2000, la Cour de Cassation, dans l'arrêt de principe CHIRINIAN, va beaucoup plus loin en décidant que les existants sont intégrés dans la garantie décennale obligatoire ; en utilisant le critère de technique des travaux de bâtiment, elle étend le champ d'application de l'assurance obligatoire à tous les dommages de nature décennale y compris leurs conséquences sur les existants « dès lors que la technique de travaux mis en œuvre par l'entreprise provoque des dommages de nature décennale dont les conséquences affectent aussi bien la partie ancienne que la partie nouvelle, le contrat de responsabilité obligatoire met à la charge de l'assureur le paiement de la totalité des réparations nécessaires à la remise en état de l'ouvrage en son entier ». Cet arrêt a été rendu à propos de malfaçons d'un insert entraînant l'incendie d'une maison : l'indissociabilité des travaux neufs avec l'existant était loin d'être évidente.

## **Par l'ordonnance du 8 juin 2005, le législateur a voulu mettre un terme à cette extension du domaine de la garantie obligatoire.**

Les travaux portant sur des ouvrages existants ne relèvent désormais de l'assurance obligatoire que lorsqu'ils aboutissent à incorporer

l'ouvrage existant dans l'ouvrage neuf en le rendant techniquement indivisible. Par exemple, dans le cas de la rénovation complète d'une maison, les murs porteurs et les poutres qui sont conservés et incorporés dans l'ouvrage neuf suivent le sort des travaux neufs et sont donc soumis à l'assurance obligatoire.

Ce qui signifie que lorsque les travaux portent sur un ouvrage existant, les parties anciennes de la construction qui ne sont pas totalement incorporées dans l'ouvrage neuf, et de ce fait n'en deviennent pas techniquement indivisibles, ne relèvent pas de l'assurance obligatoire. Il s'agit par exemple, de la réfection même totale d'une toiture qui n'entraîne pas une garantie décennale obligatoire sur l'ensemble de l'ouvrage, c'est-à-dire les fondations, les murs etc..., mais uniquement sur la partie des travaux neufs.



Maison M. à Castres, 2006, Puig-Pujol Architectures, © Philippe Ruault

## **Une garantie d'assurance différente selon la catégorie des existants**

Encore faut-il déterminer la frontière entre les existants qui relèvent du champ de l'assurance obligatoire de ceux qui relèveront de garanties facultatives. La seule certitude concerne les réhabilitations lourdes (où sont conservées par exemple les seules façades).

Il est conseillé de demander au maître de l'ouvrage d'identifier et d'évaluer la valeur résiduelle des parties anciennes, qui totalement incorporées dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles et relèvent de la garantie obligatoire. Il en est de même pour les autres existants dont la valeur permettra de déterminer le montant de la garantie facultative à souscrire.

**Une grande attention est donc nécessaire** et il convient de vérifier que la garantie des existants ne relevant pas de la garantie obligatoire a bien été souscrite : d'une part par le maître de l'ouvrage ; à ce sujet une convention a été conclue entre l'état et plusieurs organisations professionnelles au titre de laquelle les assureurs dommages-ouvrage s'engagent à proposer une garantie couvrant les existants divisibles dans le cadre de l'assurance dommages ouvrage, d'autre part par les entrepreneurs dans le cadre de leur contrat d'assurance professionnelle.

Les architectes, quant à eux, bénéficient d'une garantie d'assurance incluant cette catégorie de dommages.

**Michel KLEIN**

Direction des contrats de la MAF



# La mise en place concrète au 1<sup>er</sup> mai 2008 de la mutuelle santé obligatoire au sein des entreprises d'architecture

La Convention collective des Entreprises d'architecture conclue en février 2003 comportait à son chapitre XVI, un engagement de négociations ultérieures sur les frais de santé. L'accord du 5 juillet 2007 signé par l'Unsa et le Syndicat de l'Architecture, côté patronal, et la SYNATPAU-CFDT et la CFE-CGC BTP, côté salariés, en est l'aboutissement.

La mise en place de ce régime s'inscrit dans une volonté de valorisation et de solidarité de la profession. Une branche professionnelle qui entend propager la démarche qualité, faire monter le degré d'exigence de qualifications, mais aussi répondre aux attentes des salariés. Qu'il s'agisse d'en attirer de nouveaux ou de prendre en compte la santé de ceux déjà présents dans l'entreprise. Car le bien-être des salariés ne s'arrête pas à la porte de l'entreprise.

des entreprises d'architecture mi-avril; il devrait fournir toutes les informations complémentaires nécessaires. Un numéro d'appel sera également mis en service.

Tous les salariés de la branche bénéficieront à titre personnel de cette couverture santé.

Certains salariés ont toutefois, s'ils le souhaitent, la faculté de ne pas adhérer au régime, sous réserve d'en faire expressément la demande par écrit auprès de leur employeur dans un délai d'un mois à compter de la date de mise en place du régime dans l'entreprise, ou pour ceux embauchés postérieurement, dans le délai d'un mois qui suit leur embauche.

La liste des dérogations possibles au caractère obligatoire est exhaustive. Sont seuls concernés les salariés sous contrat à durée déterminée, les salariés déjà couverts à titre obligatoire par leur conjoint, les salariés à employeurs multiples déjà couverts à titre obligatoire, ou les salariés bénéficiaires de la Couverture Maladie Universelle. Les autres catégories de salariés auront donc l'obligation de souscrire quel que soit le niveau de leurs garanties antérieures par ailleurs.

Les entreprises qui auraient souscrit un régime collectif obligatoire antérieurement devront adhérer à l'organisme désigné par l'accord dès la dénonciation, à la première échéance contractuelle possible, des contrats souscrits auprès d'autres organismes ou pourront maintenir leurs anciens contrats en apportant la preuve à l'organisme désigné que les niveaux de prestations étaient supérieurs et que la quote-part de la cotisation à la charge du salarié était inférieure ou égale à celle du régime conventionnel.

Le montant de la cotisation de la mutuelle s'élève à 1,99 % du salaire brut dans les limites mensuelles minimales de 45 % du PMSS (soit 1 247,85 €) et maximales de 150 % du PMSS (soit 4 159,50 €). Employeurs et salariés participent conjointement à sa prise en charge à hauteur de 50 % chacun.

Des extensions facultatives permettent au salarié de couvrir volontairement ses proches. Le montant de la cotisation mensuelle supplémentaire fixé comme suit restant alors à la charge du bénéficiaire: cotisation « couple » + 1,80 % du salaire ou cotisation « famille » : + 4,16 %.

Les organisations signataires de l'accord ont visé un socle obligatoire de qualité. Les entreprises conservent toutefois la possibilité d'améliorer le régime conventionnel en faveur de leurs salariés ou d'une catégorie de ceux-ci (cadres – non-cadres). La répartition des taux, les niveaux des garanties ou l'étendu des bénéficiaires (couple – famille) pourront être modifiés selon différents actes juridiques et alors s'imposer à tous les salariés concernés.

Les régimes collectifs bénéficient de plusieurs avantages fiscaux et sociaux. Les cotisations obligatoires de complémentaire santé sont exonérées de charges sociales, déductibles des impôts sur le revenu des salariés et de l'assiette de cotisation de l'impôt sur les sociétés des entreprises.

Les entreprises devront informer au plus vite leurs comptables de l'ensemble des éléments relatifs au régime frais de santé qu'elles recevront des organismes, mais aussi du choix d'entreprise en matière de niveau de garanties et des choix individuels des collaborateurs en matière d'extension de garanties à leurs ayants droit.

L'intégralité des dispositions de l'accord frais de santé du 5 juillet 2007 et de son arrêté d'extension du 13 février 2008 a été publiée dans le complément « textes officiels » du Moniteur n° 5440 du 28 février 2008. Cette information générale ne répond pas à toutes les questions. Aussi, n'hésitez pas à faire appel aux **organisations signataires de l'accord**.

**Alain MASSON**  
et **François DUDILLEUX**

Présidence de la Commission paritaire nationale de la négociation collective (CPNCC)

## ► Pour plus d'information

Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes : [juridique@unsfa.com](mailto:juridique@unsfa.com)

Syndicat de l'Architecture :

[contact@syndarch.com](mailto:contact@syndarch.com)

CFE-CGC : [contact@cgcbtp.com](mailto:contact@cgcbtp.com)

CFDT : [cfdt@wanadoo.fr](mailto:cfdt@wanadoo.fr)

CFTC : [fede.batimattpcfct@noos.fr](mailto:fede.batimattpcfct@noos.fr)

CGT : [construction@cgt.fr](mailto:construction@cgt.fr)

CGT-FO : [fabienne.pouly@wanadoo.fr](mailto:fabienne.pouly@wanadoo.fr)



Nouveau complexe théâtral face à la Garonne, Toulouse, 2006, SCP Atelier 13 Arch., 2006, © César

Toutefois, comprendre le nouveau dispositif n'est pas toujours aisé, c'est pourquoi les partenaires sociaux tiennent à apporter les précisions suivantes :

► **L'accord instaure un régime obligatoire de frais de santé dans les entreprises d'architecture. Son entrée en vigueur aura lieu le 1<sup>er</sup> mai 2008.** Les droits seront ouverts pour tous les frais engagés par les salariés à compter de cette date, sans condition d'ancienneté et, ce quelle que soit la date de la maladie ou de l'accident qui est à l'origine des soins.

► **Les institutions de prévoyance exclusivement désignées par l'accord** sont d'une part IONIS PREVOYANCE pour l'Ile-de-France, l'Aube, l'Eure et Loir, la Marne et l'Yonne et d'autre part l'URRPI MEC (Groupe Malakoff) pour l'ensemble des autres départements.

Un kit d'adhésion sera diffusé à l'ensemble

## TABLEAU DES GARANTIES (HORS ALSACE MOSELLE) ARTICLE 5.2 DE L'ACCORD DU 5 JUILLET 2007

POSTES DE SOINS	GARANTIE FRAIS DE SANTE
Hospitalisation chirurgicale et médicale	Etablissements conventionnés : 100 % des frais réels <sup>(1)</sup> Etablissements non conventionnés : 90 % des frais réels dans la limite de 50% du PASS par bénéficiaire et par an <sup>(1)</sup>
Lit d'accompagnant (enfants âgés de moins de 16 ans)	Frais réels dans la limite de 1,5% du PMSS par jour
Chambre particulière (y compris maternité)	Frais réels dans la limite de 3% du PMSS par jour
Forfait hospitalier	Frais réels
Soins médicaux et frais d'hospitalisation liés à la maternité dans la limite des frais réels justifiés non déjà remboursés sur les autres postes (y compris amniocentèse, fécondation in vitro)	Frais réels dans la limite de 10% du PMSS
Consultations, visites : généraliste ou spécialiste	30% BR
Analyses et auxiliaires médicaux	40% BR
Frais de déplacement	30% BR
Frais d'électroradiologie et radiothérapie	30% BR
Actes techniques médicaux, petite chirurgie	30% BR
Frais de transport	35% BR
Prothèses médicales diverses (orthopédie ...)	35% BR
Prothèses auditives (forfait limité à 2 prothèses par an /bénéficiaire)	Frais réels <sup>(1)</sup> dans la limite de 20% PMSS
Frais pharmaceutiques remboursés	Vignettes blanches 35% BR / Vignettes bleues 65% BR / Vignettes oranges 15% BR
Vaccins non remboursés	Frais réels dans la limite de 1,5 % du PMSS / bénéficiaire / an
Soins dentaires	30% BR
Prothèses dentaires remboursées par la SS	Frais réels <sup>(1)</sup> , dans la limite de 300 % BR par dent
Prothèses dentaires non remboursées par la SS	12% PMSS par dent
Implantologie dentaire (par an et par bénéficiaire)	12% PMSS
Orthodontie remboursée ou non par la Sécurité Sociale (pour les enfants de moins de 16 ans uniquement)	Frais réels <sup>(1)</sup> , dans la limite de 100 % BR
Optique : verres, montures et lentilles remboursées ou non par la Sécurité Sociale (y compris lentilles jetables)	Frais réels <sup>(1)</sup> , dans la limite de 11 % du PMSS / bénéficiaire / an pour les unifocaux + montures et lentilles 19 % du PMSS / bénéficiaire / an pour les verres progressifs + montures et lentilles Consommation d'un seul forfait par an
Cures thermales remboursées par la Sécurité Sociale (soins et hébergement)	Frais réels <sup>(1)</sup> , dans la limite de 10 % du PMSS / bénéficiaire / an

<sup>(1)</sup> sous déduction des prestations de la Sécurité Sociale

### Actes de prévention <sup>(2)</sup> :

- détartrage annuel complet sus et sous gingival, effectué en 2 séances maximum : (remboursement sur les bases des soins dentaires : SC 12) :TM
- bilan du langage oral et/ou bilan d'aptitude à l'acquisition du langage écrit, à condition qu'il s'agisse d'un 1er bilan réalisé chez un enfant de moins de 14 ans (remboursement sur les bases d'un tarif conventionné chez un orthophoniste conventionné : AMO 24) :TM
- vaccins DT Polio, tous âges : TM.

<sup>(2)</sup> actes choisis dans une liste publiée par l'arrêté du 8 juin 2006, en application de l'article R 871-2 II du code de la Sécurité sociale.



### Glossaire :

BR (base de remboursement de la sécurité sociale),  
 TM (différence entre base de remboursement et le remboursement effectif),  
 PMSS (plafond mensuel de la sécurité sociale),  
 PASS (plafond annuel de la sécurité sociale).





# Quelques précisions concernant l'accord du 5 juillet 2007 relatif au régime de mutuelle complémentaire

La convention collective nationale des entreprises d'architecture du 23 février 2003 (n°2332) prévoit dans son chapitre XVI que les partenaires sociaux s'engagent à négocier une mutualisation des frais de santé pour tous les salariés dans les deux ans qui suivent l'entrée en vigueur de la convention collective.

Dans ce cadre, un accord du 5 juillet 2007 établissant un **régime de mutuelle santé obligatoire** a été conclu par les partenaires sociaux. Il s'applique obligatoirement aux salariés cadres et non cadres des entreprises entrant dans le champ d'application de la convention collective nationale des entreprises d'architecture.

L'arrêté d'extension a été publié au Journal Officiel du 16 février 2008 : les dispositions de cet accord entreront en vigueur le **1er mai 2008**.

## En pratique, quelles conséquences pour les entreprises d'architecture ?

### Les entreprises d'architecture qui ne disposent d'aucun régime frais de santé au 1er mai 2008

L'adhésion à l'un des deux organismes désignés dans l'accord du 5 juillet 2007 est **obligatoire à compter du 1er mai 2008**.

Les entreprises n'ont pas le choix de leur organisme assureur.

► Les entreprises d'architecture dont le siège social est situé dans la région Ile-de-France soit Paris, Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne, Val-d'Oise et dans les départements de l'Aube, d'Eure-et-Loir, de la Marne et de l'Yonne, doivent obligatoirement souscrire une mutuelle complémentaire santé auprès de :

**IONIS Prévoyance** (institution membre de IONIS),  
50, route de la Reine, BP 85,  
92105 Boulogne-Billancourt Cedex

► Les entreprises d'architecture dont le siège social est situé dans les autres départements doivent obligatoirement souscrire la mutuelle santé auprès de :

**URRPIIMMEC** (institution membre du Groupe Malakoff),  
75, avenue du Centre, Guyancourt,  
78287 Saint-Quentin-en-Yvelines Cedex

**NB :** Certains salariés pourront ne pas adhérer à la mutuelle :

- les salariés sous contrat à durée déterminée
- les salariés bénéficiaires de la Couverture Maladie Universelle Complémentaire instituée dans le cadre de la CMU
- les salariés bénéficiant d'une couverture complémentaire obligatoire de remboursement des frais de santé dans le cadre d'un autre emploi

- les salariés qui bénéficient déjà, d'une couverture complémentaire obligatoire de remboursement des frais de santé par leur conjoint.

L'employeur devra informer ces salariés du fait que leur adhésion est facultative. Ils devront expressément formuler leur volonté de ne pas adhérer dans le délai d'un mois à compter de la date de mise en place du régime dans l'entreprise.

### Les entreprises d'architecture qui ont déjà mis en place un régime collectif de remboursement de frais de santé

L'accord prévoit la possibilité de conserver la mutuelle santé existante aux conditions suivantes :

#### 1. Le régime mis place par l'entreprise d'architecture doit être obligatoire :

Sont considérés comme obligatoires, les régimes mis en place :

- soit par accord collectif d'entreprise (négocié entre l'employeur et un délégué syndical ou à défaut, avec les représentants du personnel)
- soit par accord référendaire de l'ensemble des salariés (accord ratifié par la majorité des salariés)
- soit par décision unilatérale de l'employeur (en principe cette décision doit être constatée par un écrit remis par l'employeur à chaque salarié).

Le régime doit avoir été souscrit auprès d'un organisme habilité : institution de prévoyance, mutuelle ou entreprise d'assurance.

**NB :** Si le régime mis en place au sein de l'entreprise d'architecture n'est pas considéré comme un régime obligatoire, l'entreprise est en principe tenue d'adhérer à un des deux organismes désignés par l'accord du 5 juillet 2007.

#### 2. Le régime mis place par l'entreprise d'architecture doit être plus favorable que celui prévu par l'accord du 5 juillet 2007

L'entreprise d'architecture doit apporter la preuve à IONIS ou URRPIIMMEC :

- que les niveaux de prestations de la mutuelle complémentaire santé qu'elle a souscrite sont supérieurs, l'appréciation se faisant globalement (aucune garantie inférieure et au moins une garantie supérieure)

Groupe scolaire à Castelnau d'Estrétefonds, 2005, G.G.R. architectes Arch.,  
© Patrick Tourneboeuf Tendance Floue



► et que la quote-part de la cotisation à la charge du salarié est inférieure ou égale à celle du régime imposé par l'accord du 5 juillet 2007.

Cet accord ne donne aucune méthode permettant d'effectuer une comparaison. Il ne tient compte que du niveau quantitatif, en occultant le qualitatif (délais de remboursement en particulier).

### **Pour effectuer cette comparaison il est toutefois très important de prendre en compte les éléments suivants :**

**1. Pour comparer le montant de la cotisation, il faut déterminer s'il couvre uniquement les frais de santé du salarié ou également ceux de son conjoint et de sa famille**

L'article 4.1 de l'accord du 5 juillet 2007 prévoit que seule l'adhésion du salarié est obligatoire.

Le montant de la cotisation de base ne prend donc en charge que les remboursements de santé du salarié et pas ceux de sa famille. Et la prise en charge de 50 % du montant par l'employeur ne concerne que cette cotisation.

**Montant de la cotisation mensuelle de base = 1,99 % du salaire brut déclaré à l'URSSAF, dans les limites mensuelles suivantes : salaire minimum pris en compte : 45 % du PMSS<sup>1</sup> et salaire maximum pris en compte : 150 % du PMSS.**

Toutefois, l'accord du 5 juillet 2007 prévoit que le salarié pourra opter facultativement, moyennant le paiement d'une cotisation complémentaire, pour une extension de la garantie frais de santé à tout ou partie de sa famille, soit en optant pour la couverture « couple », soit en optant pour la couverture « famille ».

Au montant de la cotisation mensuelle de base, il convient donc d'ajouter :

► si le salarié opte pour une cotisation « couple » (la couverture « couple » correspond à la couverture du salarié et de son conjoint, concubin notoire ou PACS ou de son enfant à charge) : 1,80 % du salaire brut

► si le salarié opte pour une cotisation « famille » (la couverture « familiale » correspond à la couverture du salarié et de l'ensemble de sa famille) : 4,16 % du salaire brut.

Le montant de cette cotisation mensuelle supplémentaire est entièrement à la charge du salarié.

Donc pour pouvoir faire une comparaison rationnelle, il faudra vérifier ce que couvre le montant de la cotisation due par le salarié au titre du régime qui a été mis en place dans l'entreprise d'architecture.

La garantie est-elle plus étendue (conjoint et enfants du salarié) ?  
Que comprennent les 50 % pris en charge par l'employeur ?

**2. Pour comparer les prestations**

L'accord du 5 juillet 2007 ne donnant aucune méthode et chaque compagnie d'assurance utilisant son propre langage, nous vous recommandons d'effectuer une analyse globale.

N'hésitez pas à consulter vos salariés pour leur demander ce qu'ils en pensent.

Ce sont eux les premiers concernés, ils sauront donc vous expliquer les avantages à la fois quantitatifs (en termes de remboursement notamment des frais d'hospitalisation, des soins dentaires et de l'optique) et qualitatifs (en terme de délais de remboursement) de la mutuelle qui a été souscrite au sein de l'entreprise.

Lydia Di Martino

Service juridique du CNOA

<sup>1</sup> Le plafond de la sécurité sociale (PMSS) pour 2008 est de 2773 €.



### **Conditions d'exonération fiscales et sociales des contrats complémentaire santé**

Depuis le 1er janvier 2006, pour que les incitations prévues au niveau du régime de base de la sécurité sociale ne fassent pas l'objet d'une compensation généralisée et intégrale par les complémentaires santé, le cadre juridique des contrats complémentaires a été modifié. Le maintien des avantages fiscaux et sociaux de ces contrats est maintenu sous réserve du respect d'un certain nombre de critères (dispositif des contrats dits « responsables »).

Les contrats dits responsables doivent respecter des niveaux minimums de remboursement complémentaire pour certaines consultations et prescriptions dans le cadre du parcours de soins :

► consultation du médecin traitant : remboursement complémentaire au minimum égal à 30 % du tarif de convention

► médicaments remboursés par la Sécurité Sociale à 65 % du tarif de convention (sur prescription du médecin traitant) : remboursement complémentaire au minimum égal à 30 % du tarif de convention.

► analyses médicales (sur prescription du médecin traitant) : remboursement complémentaire au minimum égal à 35 % du tarif de convention.

Si le régime de complémentaire santé souscrit par l'entreprise d'architecture répond à ces conditions, il est alors possible de bénéficier :

► d'une exonération de charges sociales pour les cotisations versées par les employeurs au titre de contrats d'assurance complémentaire santé collectifs et obligatoires,

► de la déductibilité fiscale du bénéfice de l'entreprise des cotisations versées par les employeurs au titre de contrats d'assurance complémentaire santé collectifs et obligatoires,

► de la déductibilité fiscale du revenu imposable des cotisations versées par les salariés au titre de contrats d'assurance complémentaire santé collectifs et obligatoires,

► de l'exonération de la taxe de 7 % sur les conventions d'assurance pour les contrats d'assurance complémentaire santé ne prévoyant pas de sélection médicale à l'entrée.



Structure d'accueil de l'équipe régionale d'intervention et de sécurité à Muret, 2006, APC Architectes Arch., © Arnaud Saint-Germès

## Les cotisations de début et de fin d'activité à la CIPAV



L'architecte libéral se tourne en général au moins deux fois vers la CIPAV : au tout début de sa vie professionnelle, lorsque les charges sociales sont lourdes... et les recettes prévues pas encore là ; et à la fin de sa carrière professionnelle, lorsqu'il envisage de demander sa retraite... mais veut quand même continuer à exercer, pour ne pas se couper trop brutalement de ce qui a rempli toute une vie. Des dispositions particulières existent, en matière de cotisations retraite, pour ces deux périodes si particulières dans l'activité d'un architecte.

Jean-Pierre ESPAGNE  
Administrateur de la CIPAV

### L'architecte qui démarre son activité libérale

Rappelons tout d'abord qu'en créant son entreprise, l'architecte embrasse le statut de travailleur non salarié : il paie sur ses revenus professionnels libéraux l'ensemble de ses cotisations sociales obligatoires.

Pendant les 2 premières années, la cotisation du régime de base est calculée sur un forfait, puis est régularisée une fois connus les revenus de chacune de ces années. Les années suivantes, la CIPAV se base sur les revenus de l'année « n-2 » pour appeler les cotisations provisionnelles de l'année « n ». La loi a prévu des aménagements pour faciliter le paiement de ces cotisations. Ainsi, l'architecte qui démarre et qui en fait la demande, a la possibilité de reporter le paiement de ses cotisations de ses 4 premiers trimestres d'affiliation. Il peut aussi, lorsque les cotisations définitives sont établies, en échelonner le paiement sur 5 ans. Il peut indifféremment demander à bénéficier d'une option ou des deux.

Exemple : un architecte affilié à la CIPAV au 1er janvier 2008 doit une cotisation

provisionnelle forfaitaire de 579 €. Il demande à bénéficier de la mesure de report et ne verse donc rien en 2008. En 2010, supposons que sa cotisation 2008 soit établie à 1720 € (8,6 % d'un revenu 2008 de 20000 €). S'il demande un échelonnement sur 5 ans, il devra verser 344 € chaque année de 2010 à 2014 au titre de cette cotisation 2008. S'il n'avait pas demandé le report et avait réglé le forfait, il pourrait échelonner la régularisation soit  $1720 \text{ €} - 579 \text{ €} = 1141 \text{ €} / 5 = 228,20 \text{ €}$  pour chaque échéance.

Il convient de rappeler que les principes du report et du fractionnement ne concernent pas les cotisations des régimes complémentaire et invalidité-décès.

Le professionnel qui a bénéficié de ces mesures, doit aussi prendre en compte qu'il devra verser, en plus de la fraction de cotisation régularisée et échelonnée, la cotisation provisionnelle de l'année en cours. Ainsi, dans notre exemple précédent, l'architecte devra également verser en 2010 sa cotisation provisionnelle 2010 de 1720 €, pour laquelle aucun report ou échelonnement n'est possible.

L'architecte qui crée son entreprise peut enfin être exonéré de 12 mois de cotisation s'il est bénéficiaire de l'ACCRE (Aide aux demandeurs d'emploi). S'il est chômeur non indemnisé demandeur d'emploi depuis 6 mois, ou allocataire du RMI, ou salarié créateur ou reprenneur d'entreprise, il est exonéré sur ses revenus libéraux jusqu'à hauteur de 120 % du SMIC. Cette exonération peut être prolongée de 2 fois 12 mois (sous réserve d'être au régime fiscal de la micro-entreprise). L'exonération est alors totale sur la part de revenu inférieure au RMI et de 50 % sur la part de revenu comprise entre le RMI et 1820 fois le SMIC horaire. L'architecte qui a bénéficié de cette exonération peut aussi bénéficier des mesures de report et d'échelonnement.

Ces aides spécifiques sont détaillées dans le guide spécial édité cette année par la CIPAV pour les professionnels qui débutent leur activité.

Il n'existe pas de mesure particulière de début d'activité pour les cotisations du régime complémentaire et du régime invalidité-décès. Tout assuré, si ses revenus de l'année





Piscine et dépendances à Lamagdelaine, 2007, Franck Martinez et Laurent Tournié Arch., © architecte

précédente l'y autorisent, peut demander une exonération de 25, 50, 75 ou 100 % de sa cotisation de retraite complémentaire. Mais ses points de retraite seront définitivement réduits ou même annulés.

### Le retraité toujours en activité

L'architecte qui demande à percevoir sa retraite mais qui ne cesse pas d'exercer, continue à cotiser au régime de base et au régime complémentaire sans limite d'âge. Le mode de détermination de ses cotisations est toutefois un peu différent de celui appliqué à un architecte « seulement en activité ». Sa cotisation du régime de base est de 8,6 % sur la tranche 1 à partir du 1er euro (à la différence du simple actif qui paie une cotisation forfaitaire minimum si ses revenus sont inférieurs à 200 heures de SMIC); elle est de 1,6 % sur la tranche 2 mais plafonnée à une fois le plafond de la sécurité sociale (le plafond de revenus pour un simple actif est de 5 fois le plafond de la sécurité sociale).

Par contre, comme pour tout actif, elle est calculée provisionnellement l'année « n » sur les revenus « n-2 », et régularisée l'année « n+2 » en fonction des revenus de l'année « n ». Cette cotisation est une cotisation de solidarité: elle ne valide pas de droits. La retraite déjà établie sur les trimestres et les points acquis avant la liquidation, ne sera pas révisée.

Il convient enfin de ne pas oublier que le cumul d'un emploi et d'une retraite n'est autorisé que dans la limite de revenus d'activité ne dépassant pas le plafond de la sécurité sociale. En cas de dépassement, le service de la retraite de base est suspendu à concurrence du dépassement des revenus par rapport au plafond.

**Exemple: un architecte qui a pris sa retraite au 1er janvier 2008 et qui poursuit son activité ne doit pas dépasser 33276 € de revenus libéraux en 2008, sous peine de voir sa retraite de base suspendue ou réduite en 2010.**

Sa cotisation du régime complémentaire est calculée sur ses revenus de l'avant dernière année, comme pour tout adhérent en activité. Elle est toutefois plafonnée à la classe 3 (2772 € en 2008) s'il a cotisé 30 ans à la CIPAV et s'il a fait liquider sa retraite après 65 ans. Comme pour le régime de base, il s'agit d'une cotisation de solidarité qui n'apporte pas de points supplémentaires. Par contre, si les revenus d'activité dépassent le plafond de la sécurité sociale, le paiement de la retraite n'est pas suspendu

**Exemple: un architecte retraité de 65 ans mais toujours en activité, dont le revenu 2006 était de 70 000 €, paie en 2008 une cotisation de solidarité de 2772 € ou de 6468 € suivant qu'il a cotisé 30 ans ou pas à la CIPAV.**

**Joëlle FABRE**

Service Communication de la CIPAV

### ► Contacts

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 : Tel. 01 44 95 68 20  
Fax : 01 53 75 20 41  
Service prestations : Tel. 01 44 95 68 49 -  
Fax : 01 44 95 68 19  
Site internet : [www.cipav-berri.org](http://www.cipav-berri.org)  
Renseignements téléphoniques suite aux  
envois du GIP : 01 42 99 99 72

## Elections à la CIPAV le 17 juillet 2008 : renouvellement du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration est renouvelé par moitié tous les 3 ans. Les premières élections selon ce mode de scrutin ont pourvu en 2005 la moitié des sièges. La deuxième moitié, c'est-à-dire les sièges des administrateurs dont les mandats, par mesure transitoire, avaient été prolongés de 3 ans, est renouvelée cette année, le 17 juillet

**Il est indispensable que tous les architectes se mobilisent pour continuer à assurer à la profession une place prépondérante au sein de la CIPAV et ainsi continuer à maîtriser l'avenir de leurs retraites.**

Le calendrier complet de ces élections, ainsi que les modalités de renouvellement, seront communiqués à chacun par la CIPAV.



# Qualibat au service de la qualité des constructions

**Qualibat a entrepris, il y a quatre ans, une importante réforme avec un double objectif: se mettre en conformité avec la norme NF X50-091 homologuée en décembre 2004 relative aux organismes et aux procédures de qualification des entreprises et améliorer la qualité de ses prestations par la mise en place d'une organisation plus performante.**

Cette réforme s'achève et c'est donc sur des bases nouvelles que l'organisme va poursuivre sa mission qui est d'attester de la compétence professionnelle des entreprises de construction dans un domaine technique déterminé, mettant à la disposition des maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, des informations fiables sur les capacités des entreprises, contribuant ainsi à réduire les risques pris par eux et à améliorer la qualité.

## 1. Composition de l'association

La réorganisation a concerné la composition de l'association elle-même puisqu'elle a été élargie à des organisations professionnelles qui n'en faisaient pas partie auparavant telles que la Chambre de l'Ingénierie et du Conseil de France (CICF), Syntec Ingénierie, la Fédération Nationale des Travaux Publics (FNTP), l'Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles (UNCMI), l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), le Coprec Construction, l'Union Nationale des Associations Familiales (UNAF), l'Agence Qualité Construction (AQC), l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME), l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

### Le Conseil d'Administration a été remanié en conséquence.

Ainsi se trouvent représentés, de façon équilibrée, les principaux intérêts concernés par la qualification des entreprises.

La réorganisation a également concerné les organes de fonctionnement.

La section départementale reste un élément essentiel, elle est un lieu d'échanges entre professionnels concernés et de propositions, c'est une instance de direction de l'organisme. Son président, qui est en général un maître d'ouvrage ou un architecte a un rôle majeur d'animation et de concertation.

Les secrétariats qui instruisent les dossiers de qualification sont désormais tenus par des agences Qualibat, chacune couvrant un, deux ou trois départements selon les cas et, le personnel et les locaux étant totalement indépendants de toute organisation professionnelle impliquée

dans les qualifications. Ces agences sont regroupées au sein de délégations régionales dirigées par des délégués régionaux au nombre de 12, qui sont des intermédiaires entre elles et le siège.

Ils ont un rôle de management, mais aussi de promotion des qualifications auprès des entreprises et des maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, particuliers.

Les commissions d'examen siègent soit au niveau du département, soit au niveau national et sont tenues désormais d'appliquer des règles de fonctionnement beaucoup plus strictes que par le passé, conformément aux exigences de la norme. Ce sont des instances de décision, elles sont au cœur du dispositif.

L'organisme a demandé son accréditation par le COFRAC, sur la base de la norme, pour ce qui concerne les qualifications et accroître ainsi sa crédibilité.

## 2. Les prestations de Qualibat

Si les qualifications constituent l'activité principale de Qualibat, d'autres prestations sont proposées par l'organisme.

**Citons la Carte d'Identification Bâtiment** qui est délivrée aux petites entreprises qui en font la demande, sur la base du constat de leur existence légale et d'une activité réelle dans le domaine annoncé par elles. Cette Carte est une introduction à la démarche de qualification qui devrait intervenir dans les quatre ans qui suivent.

A noter également **la certification des systèmes de management de la qualité** selon des critères pris parmi ceux des normes de la série ISO 9000 et selon des référentiels mieux adaptés que celui de la norme aux entreprises de bâtiment, notamment à celles de taille petite ou moyenne.

Il faut aussi mentionner **les certifications de métier**, c'est-à-dire des qualifications complétées par des audits dans l'entreprise et sur chantier. Elles concernent des domaines

d'activité dans lesquels des écarts entre les performances annoncées de l'entreprise et la réalité ne sont pas acceptables et où il est donc nécessaire de vérifier que l'entreprise respecte bien sur le terrain les critères qui ont justifié sa qualification. C'est le cas pour les activités de désamiantage, du traitement des bois, d'installation de portes coupe-feu.

Une certification de ce type vient d'être mise en place pour l'utilisation des énergies renouvelables, qui fait appel, en général, à des techniques encore mal maîtrisées et en évolution et où les contre-performances auraient un effet désastreux pour l'avenir de ces techniques, dont on attend pourtant beaucoup afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Toutes ces initiatives visent un seul objectif: faire en sorte que les qualifications attestent réellement de la compétence et du professionnalisme de l'entreprise et de la présomption de sa capacité à réaliser une prestation dans une activité donnée, pour reprendre les termes de la norme et apportent ainsi à ceux qui font réaliser des travaux le maximum de garanties.

Le nouveau Code des Marchés de 2007 l'a d'ailleurs reconnu puisqu'il permet à un maître d'ouvrage public, si la nature des travaux à réaliser le justifie, d'exiger que les candidats à l'exécution de ces travaux présentent une qualification par un organisme indépendant. De même, la plupart des compagnies d'assurance accordent des réductions de prime aux entreprises qualifiées dans l'activité pour laquelle elles demandent à être assurées.

Les architectes qui ont de nombreux représentants dans les sections départementales et dans les commissions d'examen Qualibat ont tout intérêt à bien connaître les prestations de l'organisme et à conseiller à leurs clients de faire appel à des entreprises ayant la qualification (et éventuellement la certification de métier) correspondant aux travaux à effectuer.

C'est une sage mesure de précaution.

**Pierre CHEMILLIER**  
Président de Qualibat

## ► Contacts



**QUALIBAT**  
55 avenue Kléber  
75784 Paris Cedex 16  
Tel. 01 47 04 26 01  
Fax 01 47 04 52 83  
Email: [com@qualibat.com](mailto:com@qualibat.com)  
Internet: [www.qualibat.com](http://www.qualibat.com)





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

## ① Travaux sur mur mitoyen

**Opération et litige :** projet de construction d'une annexe en appentis sur mur mitoyen séparant deux jardins voisins. La hauteur du mur étant insuffisante, il est prévu une surélévation du mur pour permettre l'adossement.

Parallèlement au dépôt d'une simple déclaration préalable (il ne s'agit que d'un appentis de 15 m<sup>2</sup> ouvert), la surélévation du mur est engagée. Le voisin s'y oppose et dépose une protestation à la mairie. En réaction, le maire rejette la déclaration de travaux en se fondant sur les deux points suivants :

- Le demandeur n'a pas apporté la preuve qu'il était seul propriétaire du mur,
- Et le mur étant donc réputé mitoyen, il n'a pas sollicité en préalable l'accord de son voisin.

Le constructeur fait appel de cette décision, argumentant l'illégalité du refus : le voisin a été prévenu du projet et ce dernier ne lui provoque aucun préjudice.

**Jugement :** l'affaire est allée jusqu'au Conseil d'Etat qui a donné raison au maire (CE 10/10/2007).

L'article 653 du Code civil établit la présomption légale de copropriété d'un mur séparatif en l'absence de preuve contraire et l'article R 422-3 du code de l'urbanisme s'applique : en l'absence de marques de propriété exclusive à son bénéfice, l'un des voisins ne peut être regardé comme unique propriétaire et doit donc subordonner toute intervention à l'accord de son voisin.

**Commentaire :** cette minuscule affaire interroge sur les précautions à prendre pour toute intervention sur un mitoyen, précautions très souvent

*négligées. Elle montre qu'il ne faut jamais se contenter d'un accord verbal : « verba volant » et prendre la précaution élémentaire de bien informer par écrit le copropriétaire et lui faire signer pour accord les dispositions du projet d'intervention sur la propriété commune. Rappelons que les signes de propriété exclusive d'un mur sont fort simples :*

- si le couronnement du mur présente deux pentes d'écoulement de part et d'autre, cela indique la copropriété.
- si le mur ne présente qu'une pente d'écoulement orientée d'un côté, le mur est réputé propriété exclusive de celui recevant les eaux...

*Mais ces couronnements sont parfois absents ou contradictoires. Ajoutons, que nonobstant ce distinguo, les simples notions de courtoisie et de bon voisinage conduisent à ne rien entreprendre sans en avoir convenu avec son voisin.*

**Pour la petite histoire, un cas fort amusant :** une haie, formant clôture, ayant été plantée à 50 cm de distance de la ligne séparative, les deux voisins ont convenu que chacun taillerait de son côté... et, durant des années, chacun a procédé comme convenu... mais en taillant à deux hauteurs différentes (la haie prenant la forme d'un piano droit). Or le plus malin qui bénéficiait d'une plus grande largeur de terrain, ayant vendu son bien en vantant son espace, le nouveau propriétaire a argumenté de bonne foi que la limite mitoyenne était le milieu de la haie et prétendu y planter clôture... faisant ainsi perdre 50 cm de propriété à l'autre sur plus de 100 m de long... tandis qu'aucun papier n'étayait les dénégations de ce dernier et que le vendeur disait ne se rappeler de rien... Fort heureusement, il y avait des bornes cachées par la végétation qui ont pu mettre très vite fin au litige naissant.

Collège à Fontenilles, 2007, 360° architecture Arch., © Nicolas Derville





## 2 Problème de vue directe

**Opération et litige :** construction d'un immeuble de bureaux sur un terrain en très fort dénivelé, recoupé par un ancien mur de soutènement qui créé deux plateformes à 15 m de différence de niveau. Le projet exploite cette situation en programmant un parking voitures sur la terrasse en couverture, avec hall d'entrée à ce niveau et les bureaux en dessous, le parking étant accessible directement depuis la plateforme supérieure.

Le voisin assigne au motif qu'une vue directe sur sa propriété a été ainsi créée, et l'architecte est mis en cause par son client. La défense se base sur le constat que le parking situé au niveau de la voie d'accès supérieure, ne fait que prolonger la situation ancienne puisque la vue a toujours existé depuis ce niveau, et que, par ailleurs, cette vue ne donne que sur la toiture en tuiles du voisin et ne cause donc aucune gêne.

En réponse, le voisin argumente que deux grandes lucarnes vitrées existent sur le toit et que, par elles, on a une vue directe sur les pièces ainsi éclairées.

**Jugement :** la Cour a donné raison au plaignant et l'architecte a été reconnu responsable pour avoir conçu un projet ne tenant pas compte de la situation.

**Commentaire :** la jurisprudence est assez abondante sur ce problème de vues.

- sur le droit de vue ancien invoqué: les vues « naturelles » entre les deux terrains ne sauraient bien évidemment constituer une servitude de vue acquise.

- sur la toiture et ses lucarnes, la jurisprudence est claire: la vue sur un toit ne peut être considérée comme illégale car ne causant aucun préjudice, sauf s'il est établi que des ouvertures le percent (Cass: 24/12/38- 07/11/49-03/07/69-12/04/72...) même simplement pour l'aération (Montpellier 16/05/63).

Et cette affaire montre que l'architecte doit rester extrêmement attentif à l'environnement d'un projet et aux servitudes de droit privé comme public. Sur ces servitudes, privées, il a été souvent argumenté qu'il appartenait au client d'en informer son architecte qui ne peut sans cela soupçonner l'existence d'une servitude cachée.

Mais la jurisprudence considère que l'architecte a le devoir d'en rechercher l'existence et s'en informer.

Pour cette affaire, l'architecte aurait dû observer la présence des lucarnes sur le toit qui rendait la vue illégale et en tirer les conséquences.

### FORMATIONS DU CNEAF

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 à l'expertise 2 modules de 2 jours

**1<sup>er</sup> module :** Initiation à l'expertise judiciaire, technique de l'expertise judiciaire,

**2<sup>e</sup> module :** Expertise dommage ouvrage, conseil, amiable, arbitrage, pratique de l'expertise un certificat est délivré à l'issue de cette formation complète.

#### Prochains stages

**1<sup>er</sup> module :** 17 et 18 avril, **2<sup>e</sup> module :** 24 et 25 avril

**1<sup>er</sup> module :** 12 et 13 juin, **2<sup>e</sup> module :** 26 et 27 juin

**1<sup>er</sup> module :** 26 et 27 novembre, **2<sup>e</sup> module :** 4 et 5 décembre

#### Formation permanente

Le Collège, propose également des journées de formation permanente telles que tables rondes et congrès. Une attestation de suivi est délivrée à l'issue de ces journées de formation.

**41<sup>e</sup> congrès du CNEAF** à Strasbourg en octobre 2008 sur le thème: "architecture et béton"

**124<sup>e</sup> TRNJ** le 27 mars à Paris sur le thème: "la réception de l'ouvrage"

#### 📍 Renseignements, inscription

CNEAF Sylvie Vavasseur - Tel. 01 40 59 41 96 - Fax 01 40 59 45 15 - Email : [cneaf.experts@gmail.com](mailto:cneaf.experts@gmail.com)

Bâtiment d'accueil du parc de la Maourine à Toulouse, 2006, 360° architecture Arch.,  
© Christophe Maisonobe, agence 360° architecture



# Forum européen des politiques architecturales : présidence française à venir

**Le Forum Européen des Politiques Architecturales regroupe à travers ses trois piliers – Administrations en charge de l'architecture, Instituts culturels et organisations professionnelles<sup>1</sup> – l'ensemble des 27 états membres.**

Depuis sa création en 1999, le Forum a marqué sa volonté d'affirmer la dimension culturelle de l'architecture et de la ville, et de véritablement prendre en compte les enjeux de la qualité architecturale et du cadre de vie urbain dans les politiques et programmes communautaires. Le Forum suit les présidences européennes : après l'Allemagne et le Portugal en 2007, c'est en 2008, le tour de la Slovénie puis de la France.

## Une présidence slovène consacrée au changement climatique (janvier-juin 2008)

En mai 2007, alors que l'Union européenne était sous présidence allemande, les ministres européens en charge du développement urbain avaient adopté la Charte de Leipzig sur les villes européennes durables. A cette occasion l'accent était mis sur l'importance de la qualité architecturale de l'environnement bâti.

Se situant dans cette continuité, le Forum européen qui se réunira, sous présidence slovène à Ljubljana du 15 au 17 juin prochain se consacrera à la régénération urbaine et à l'adaptation au changement du climat.

Avant cela, profitant du fait que la Slovénie se concentre, dans le cadre de sa présidence sur les questions d'énergie et de changement climatique, le Forum européen a tenté d'attirer l'attention des chefs de gouvernement lors du sommet européen des 13 et 14 mars sur l'urgence à adopter des mesures concrètes en faveur de l'environnement urbain : les bâtiments contribuent pour plus de 40 % au rejet d'émissions totales de CO2 en Europe, l'étalement urbain et la gestion inadaptée des transports sont des facteurs aggravants.

## Une présidence française, dans la continuité du Grenelle de l'Environnement consacrée à « architecture et développement durable »

La France prendra la présidence de l'Union européenne le 1er juillet. Pour sa part, le Forum se tiendra les 9 et 10 octobre prochains à

Centrale de valorisation du biogaz à Saint-Gaudens, 2006, SARL Atelier d'Architecture 14 Arch., 2006, © architecte



Bordeaux dans les locaux d'Arc en Rêve sur le thème de l'architecture et du développement durable.

A cette occasion, l'ambition du Forum est de faire adopter des conclusions par le Conseil des Ministres de la Culture (mais aussi Environnement et Développement Urbain) visant notamment à :

- faire reconnaître la force de créativité et de synthèse de l'architecture et son rôle positif en faveur du développement durable
- valoriser et assurer la promotion de l'architecture comme vecteur incontournable du développement durable auprès des publics les plus larges et des maîtres d'ouvrage.
- confier à l'architecte, pour tout projet de développement urbain, la garantie du processus de concertation, d'utilisation des matériaux et des procédés les plus performants au regard de l'objectif de durabilité.

**Isabelle Moreau**

Directrice des relations institutionnelles et extérieures du CNOA

<sup>1</sup> Pour la France, ce sont le ministère de la Culture (DAPA/DAI), le Conseil national de l'Ordre et la Cité de l'Architecture et du Patrimoine qui sont membres du Forum.

# 23e congrès de l'UIA organisé à Turin du 29 juin au 3 juillet sur le thème « Transmettre l'architecture »

## Participez !

Le Réseau des maisons de l'architecture lance une exposition mosaïque de photographies qui présente un panorama de l'architecture quotidienne réalisée par tous les architectes de France.

Cette exposition, conçue pour être itinérante, sera un événement fort qui marquera la présence française à Turin.

Nous comptons sur vous et vous invitons à prendre connaissance des modalités très simples de votre participation mises en ligne sur [www.ma-lereseau.org](http://www.ma-lereseau.org)

L'Ordre des architectes, la section française de l'UIA (le CIAF\*) et le Réseau des maisons de l'architecture participeront ensemble à cet

événement qui réunira des milliers de professionnels et d'étudiants autour d'un thème fédérateur pour tous les architectes : la transmission de l'architecture.

Toutes les informations sur les inscriptions, et les nombreux événements organisés au Lingotto sont accessibles sur [www.uia2008torino.org](http://www.uia2008torino.org)

A noter également, un prix de 2000 € attribué par le Conseil international des architectes français dans le cadre du Totem, un concours d'idées ouvert aux étudiants en architecture. Pour plus d'informations sur Totem : [www.totem.uia2008torino.org](http://www.totem.uia2008torino.org)

\* Le Conseil international des architectes français regroupe le Conseil national, les Conseils régionaux de l'Ordre et les syndicats d'architectes



# Journées d'Architectures à vivre

8<sup>e</sup> édition les 6, 7, 8 et 13, 14, 15 juin 2008

Architectes, participez à ces Journées et faites visiter vos réalisations !

Depuis juin 2000, le magazine *Architectures à vivre* et l'association 123 Architecte organisent les Journées de la Maison Contemporaine. Cette manifestation vise à sensibiliser nos concitoyens à la qualité architecturale par le biais de visites de maisons et d'appartements d'architectes construits ou restructurés partout en France et en Suisse.

Forts du succès de la dernière édition de 2006, où 350 maisons, appartements, extensions ou lofts ont accueilli plus de 18 000 visiteurs, Architectures à vivre relance la manifestation. **La 8<sup>e</sup> édition aura lieu les week-ends du 6 au 8 juin et du 13 au 15 juin 2008 sous le nom des Journées d'Architectures à vivre.**

Grâce à une large couverture médiatique (presse nationale et régionale, télévisions,

radios), cet événement est devenu incontournable, encore soutenu cette année par le ministère de la Culture et de la Communication, de nombreux CAUE et l'Ordre des architectes.

Les visites ont lieu sur rendez-vous par groupes de 6 personnes minimum et durent de 30 à 45 minutes, guidées par l'architecte qui présente son projet en compagnie du propriétaire. Les jours et les heures d'ouvertures sont fixés par le maître d'œuvre en accord avec les occupants. Pour faire découvrir vos projets, vous devez vous procurer la fiche d'inscription en la téléchargeant gratuitement sur le site internet. La date limite de réception des dossiers de participation est fixée au vendredi 11 avril 2008. Le guide hors-série d'Architectures à vivre présentant l'ensemble des réalisations proposées paraîtra fin mai 2008.



## Conditions d'inscription et informations

sur le site [www.maisons-contemporaines.com](http://www.maisons-contemporaines.com)

Contact : Marion Cappellen 01 53 90 17 17

Email : [jav1@hotmail.fr](mailto:jav1@hotmail.fr)

## Marché public de maîtrise d'œuvre adapté à la réhabilitation : parution d'un modèle de marché inédit à ce jour

Plus de 2 ans après la publication du « Modèle de marché public de maîtrise d'œuvre - travaux neufs », l'Ordre des architectes et l'ensemble des partenaires de la maîtrise d'œuvre (avec l'appui de la MIQCP) vous proposent un modèle adapté aux opérations de réutilisation ou réhabilitation d'ouvrages de bâtiment. Ce modèle se compose de 2 parties qui peuvent être utilisées indépendamment l'une de l'autre :

**1<sup>ère</sup> partie: Modèle de marché pour la réalisation d'une mission Diagnostic** qui comprend un acte d'engagement, un CCAP, un CCTP détaillant précisément le contenu de la mission diagnostic. Une annexe au CCTP dressant la liste des documents nécessaires à l'état des lieux est également jointe.

**2<sup>ème</sup> partie: Modèle de marché pour la réalisation d'une mission de base adaptée à la réhabilitation** qui contient un acte d'engagement, un CCAP et un CCTP détaillant également précisément le contenu de chaque élément de mission.

Compte tenu de la très grande diversité des opérations de réhabilitation, il faudra veiller

à adapter les documents aux particularités de chaque opération, notamment en termes de prestations à effectuer et de documents à remettre au maître d'ouvrage.

► Consultez et téléchargez la version pdf ou word, sur [www.architectes.org](http://www.architectes.org), rubrique « Exercer la profession », « outils et documents » « marchés publics ».



Agence d'architecture à Toulouse, 2004, Almudever Fabrique d'Architecture Arch., © H. Dangla et Agence AFA