

Le renforcement des mesures
de protection des consommateurs

n°
55
1er trimestre 2016

les Cahiers *de la profession*

ORDRE DES
ARCHITECTES



Le Prix d'Architecture de la Réunion

L'Ordre des architectes et la Maison de l'Architecture de la Réunion se sont engagés en 2014 dans la mise en place d'un Prix d'Architecture, le PAR, qui a pour ambition de mettre en valeur les constructions de qualité réalisées sur l'île. La démarche ne consiste pas à mettre en valeur tel ou tel architecte mais plutôt à mettre en exergue la qualité de la relation entre architecte, maître d'ouvrage et entreprises dans le cadre d'une qualité architecturale souhaitée par chaque acteur de l'acte de bâtir.

Les 7 membres du jury PAR 2014 (composé de l'Architecte des bâtiments de France de la Réunion, d'un historien, d'un graphiste, d'un enseignant d'un collège où se sont déroulées des actions pédagogiques sur le prix, de deux architectes et d'un étudiant de l'École d'architecture du Port) ont dans un premier temps sélectionné 22 projets parmi les 56 reçus.

Après la divulgation des projets présélectionnés, des événements ont été mis en place pour promouvoir le PAR : publication des projets sur les sites internet, exposition fixe et itinérante, édition de brochures, communication médias : tv, radios, journaux

Le jury s'est ensuite réuni une seconde fois pour désigner un lauréat pour chacune des catégories : case à terre (maison individuelle), case en l'air (logement collectif), catégorie travailler / accueillir, catégorie apprendre / se divertir et catégorie recréer (réhabilitation).

Plus de 350 personnes ont répondu présents sur les docks du Port pour la soirée de remise des trophées. Parmi elles, des architectes bien évidemment, mais également des maîtres d'ouvrage, des partenaires sans oublier les élèves de l'école primaire Jules Joron et du collège Manuel Teixeira Da Motta de la Possession ainsi que du lycée Jean Hinglo du Port qui devaient décerner le prix de la jeunesse.

Le public était également appelé à voter, via le Quotidien ou lors du dernier salon de la maison. Au total, 6 architectes ou ateliers d'architectes ont été primés : quelques-uns d'entre eux sont présentés dans ces Cahiers, l'ensemble est visible sur le site www.archi.re.

Le PAR 2016 est en cours et les projets lauréats et cités seront présentés courant du mois de juin, toujours sur le site internet des architectes de la Réunion.

Murielle PLAS,

Présidente de la Maison de l'architecture
ma.reunion@wanadoo.fr

Eric HUGEL

Président du Conseil régional de l'Ordre
croareunion@wanadoo.fr



La publication format 15 x 15 est disponible sur simple demande dans la limite des stocks disponibles, au prix de 15 euros : ma.reunion@wanadoo.fr

Sommaire

Portrait

- 2 Le Prix d'Architecture de la Réunion

Édito

- 3 Trouver un équilibre pour aménager les territoires de demain

Vie de l'institution

Conseil national

- 4 Les architectes ouvrent leurs portes en 2016 : rendez-vous les 3 et 4 juin
5 Projet de loi CAP : de bonnes raisons, jusqu'ici, d'être satisfaits
6 Budget 2016 : un budget volontariste

Conseils régionaux

- 8 Histoire d'une charte en PACA
10 Le 308, cette boulangerie

International

- 11 Housing the world : les architectes français s'exposent au MIPIM

Dossier

- 12 Renforcement des mesures de protection des consommateurs : les architectes sont concernés
21 Le point de vue des architectes experts sur les mesures protectrices des consommateurs : le contrat, le contrat, le contrat...

Profession - Formation

- 22 Trouver sa formation sur le BIM
23 Les architectes renforcent leur formation continue

Profession

- 24 Obtenez gratuitement votre attestation Bbio RT 2012 avec OSCAR
25 Social(e) architecture, le colloque national de la Branche professionnelle de l'architecture, espace Niemeyer à Paris
26 Publication de deux décisions de la Chambre régionale de discipline d'Aquitaine

Publi-reportage

- 27 Réforme de l'épargne salariale : les impacts de la loi Macron

InfoDoc

- 28 Business et culture, Cannes et Venise

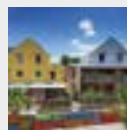


Photo de couverture : Lavoir, Saint-Pierre, 2012, 2APMR arch. © Hervé Douris

Les Cahiers de la profession sont disponibles en version Adobe PDF sur www.architectes.org/Cahiers-de-la-profession

Éditeur : Conseil national de l'Ordre des architectes
Tour Maine Montparnasse, 33 avenue du Maine, BP 154, 75755 Paris cedex 15
Tel. : (33) 1 56 58 67 00 - Fax : (33) 1 56 58 67 01
Email : infodoc@cnoa.com - Site internet : www.architectes.org
Facebook : www.facebook.com/conseil.national.ordre.architectes

Directrice de la publication : Catherine Jacquot

Rédacteur en chef : François Rouanet

Coordination : Chantal Fouquet

Maquette : Étienne Charbonnier

Impression : publizM

Dépôt légal : avril 2016 - ISSN 1297-3688



Trouver un équilibre pour aménager les territoires de demain

La loi CAP, une avancée pour l'architecture...

La loi liberté de Création, Architecture et Patrimoine dite loi CAP, votée en 2^e lecture à l'Assemblée nationale, représente une avancée pour l'architecture.

Mais le périple législatif n'est pas achevé et nous devons être attentifs et force de propositions pour faire encore évoluer le texte. Les avancées sont certaines : avec le « permis de faire » la loi CAP va permettre une expérimentation de la conception, si la maîtrise d'ouvrage l'utilise, au service de la qualité urbaine et architecturale. Et face aux chiffres du mal logement, la construction de logements est plus que jamais nécessité sociale.

Le seuil de recours à l'architecte établi à 150 m² de surface plancher, le permis simplifié en cas d'appel à l'architecte en dessous des seuils, le recours à l'architecte dans les procédures de lotissement, constituent des acquis essentiels.

S'ils ne sont pas dénaturés dans leur mise en œuvre, ils vont favoriser la qualité architecturale dans des secteurs où elle n'est pas présente, en périphérie des villes et des villages.

... dans un contexte économique, politique et social en pleine mutation

Les transformations du contexte social et économique, nous les connaissons : raréfaction des crédits publics, développement accru des investissements privés, c'est tout notre mode de vie qui se transforme. Dans le même temps, nous faisons face aussi à des mutations politiques qui se traduisent par l'émergence de nouvelles collectivités territoriales qui vont de pair avec le désengagement de l'État sur les territoires. Nous faisons face aussi à des mutations techniques liées la numérisation des prestations intellectuelles et productives.

Tout ce que nous entreprenons doit donc être prospectif si nous voulons que l'institution soit réellement utile à l'architecture et aux architectes.

Une maîtrise d'ouvrage qui évolue très rapidement

L'évolution de la maîtrise d'ouvrage est peut-être le signe le plus tangible de ces transformations, et le lieu pour le constater est le marché international de l'immobilier qui se tient tous les ans à Cannes. Depuis deux ans, l'architecture française, avec le ministère de la Culture et de la Communication, l'AFEX et le CNOA, s'affiche à Cannes à l'instar de celle d'autres pays européens dans ce haut lieu de l'économie qu'est le MIPIM.

Il s'y négocie une part des grandes métropoles du monde. Là, peut-être encore plus qu'ailleurs, nous prenons conscience que les collectivités territoriales ne sont plus des acteurs opérationnels de l'aménagement et de la construction.

Ce sont néanmoins eux qui élaborent les règles et délivrent les autorisations d'aménager et de construire.

Une solution : construire un triptyque équilibré entre élus, maîtrise d'ouvrage privée, promoteurs et aménageurs, et maîtrise d'œuvre

La simplification des règles urbaines mise en œuvre par le ministère du Logement, va clairement dans le sens d'un urbanisme de concertation et de négociation. Cet urbanisme négocié qui nécessite des compétences professionnelles lors de l'élaboration des projets urbains peut aboutir au développement d'une commande des collectivités territoriales dans ces domaines, instaurant une véritable politique publique architecturale et urbaine.

Encore faut-il en avoir la volonté !

Souvent dominés par des contingences économiques et par une soif de communication née de la nécessité pour une ville d'être attractive sinon clinquante, les élus suivent une pente facile qui transforme la culture et l'architecture en alibi, qui instrumentalise l'innovation et l'écologie à des fins commerciales.

Les consultations du type « Réinventer Paris » ne sont pas autre chose. Nous ne changerons pas le monde mais dans le monde tel qu'il est, nous avons à faire respecter notre travail, notre culture professionnelle, et à refuser de servir de caution à des actions de communication qui ne servent en aucun cas la qualité architecturale. Il s'agit de construire un triptyque équilibré entre tous les acteurs une relation de confiance où chacun respecte l'autre en identifiant quelques règles élémentaires à appliquer dans le cadre des consultations d'initiative publique : règles de transparence quant aux critères de choix des lauréats, à la composition du jury, à la rémunération des missions réalisées... Il y va de la pérennité de nos agences, mais aussi de notre capacité à développer sur le long terme recherche et développement.

La qualité de la conception est le premier atout pour l'économie du projet aussi bien du point de vue de l'économie environnementale, que sociale et financière. En instaurant le dialogue avec une maîtrise d'ouvrage en pleine transformation nous pourrons bâtir un cadre de vie innovant, économe et accueillant. ■

Catherine JACQUOT

Présidente du Conseil national de l'Ordre des architectes



Terre Océane, Saint-Denis, 2010, Endémik arch. © Hervé Douris

Les architectes ouvrent leurs portes en 2016 : rendez-vous les 3 et 4 juin

Confortés par l'intérêt rencontré lors des éditions précédentes - 50 % de visiteurs en plus en 2015 - le Conseil national et les Conseils régionaux de l'Ordre des architectes installent durablement leur rendez-vous annuel du mois de juin avec le grand public.

C'est ainsi que les 3 et 4 juin prochain les architectes ouvriront leurs portes sur l'ensemble du territoire, en métropole et dans les départements d'outre-mer.

Soutenu par le ministère de la Culture et de la Communication, le Réseau des maisons de l'architecture, la Mutuelle des Architectes Français, et pour la première fois, cette année, la Caisse des Dépôts et Consignations, cet événement se place sous le signe de l'architecture du quotidien, adaptée aux préoccupations et aux attentes du grand public.

Autant de lieux que de personnalités, de tailles d'agences, de modes de fonctionnement et de types de projets, du projet mini à la réalisation maxi, et comme chaque année, un accueil personnalisé attend amateurs d'architecture, partenaires des architectes et néophytes.

Une inscription gratuite en ligne sur www.portesouvertes.architectes.org

L'inscription est gratuite, aussi n'hésitez plus à rejoindre l'édition 2016 et à créer votre vitrine en ligne.

Pour mettre en valeur votre agence, vos réalisations, vos chantiers ou votre équipe, pensez à présenter des images, ce sont elles qui attireront les visiteurs ! Ce sont aussi ces images qui pourront être facilement relayées sur les réseaux sociaux.

Nous vous conseillons également d'intégrer un texte de présentation et de préciser l'adresse de votre site internet personnel.

En retour et jusqu'au 2 mai : un kit de communication

En retour, chaque agence participante recevra un kit de communication dans la limite de 2000 kits disponibles.

Le kit de communication : quoi et pour quoi faire ?

Le kit se constitue de supports tels qu'affiches, flyers, cartes postales, ruban adhésif, stickers pour baliser votre agence (vitrine, porte, fenêtre, boîte à lettres...), et aussi de supports téléchargeables et personnalisables.

Le kit vous permettra de communiquer en amont, de laisser une trace aux visiteurs les jours J, et de garder un souvenir.

Des « goodies » sont également en vente sur le site internet : des badges, des sacs, des casques de chantier.

Le 3 mai, ouverture de www.portesouvertes.architectes.org au grand public

Dédié à l'événement et lieu d'échange privilégié de tous les acteurs, architectes et grand public, www.portesouvertes.architectes.org constitue le point d'ancrage de l'événement.

La carte interactive, conçue pour s'adapter à l'ergonomie des supports nomades (smartphones et tablettes) permet aux visiteurs, avant ou pendant l'événement, de s'informer sur ce qui se passe autour d'eux, puis de créer librement leur propre parcours de découverte. Cette carte recense et géolocalise l'ensemble des agences participantes et toutes les activités proposées les 3 et 4 juin.

Architectes : vous avez carte blanche pour inventer et organiser votre/vos événements, dans votre agence ou hors-les-murs, seul ou à plusieurs

Pensez à renseigner les actions imaginées (atelier, visite, temps fort, exposition, projection, parcours...) pendant ces deux jours. Précisez également les plages horaires de votre participation qui permettront au public de vous rencontrer.

Et parce que l'on ne peut pas toujours accueillir le public chez soi, et/ou parce qu'à plusieurs on est plus forts : vos « Portes Ouvertes » peuvent prendre place hors les murs de votre agence et /ou s'organiser collectivement ! ■

François ROUANET

Vice-président du Conseil national de l'Ordre des architectes



Pour vous inscrire :

www.portesouvertes.architectes.org

Contactez aussi le Conseil de l'Ordre des architectes de votre région

Suivez-nous sur Facebook

www.facebook.com/portesouvertes.architectes.org

et sur Twitter [@archisjpo](https://twitter.com/archisjpo)



Projet de loi CAP : de bonnes raisons, jusqu'ici, d'être satisfaits

Jusqu'ici, tout va bien ! Le projet de loi Liberté de Création, Architecture et Patrimoine, a été adopté en deuxième lecture à l'Assemblée nationale le 22 mars dernier et les mesures en faveur de la qualité architecturale s'en retrouvent pour le moment confortées, voire renforcées. Demeurent bien sûr le passage en deuxième lecture au Sénat qui pourrait revenir ou même supprimer certaines des dispositions réintroduites par l'Assemblée, puis l'examen en commission mixte paritaire.

Les mesures définitivement acquises

On peut d'ores et déjà compter sur plusieurs mesures, et non des moindres, définitivement adoptées qui viennent affirmer le rôle des architectes :

- La fixation du seuil d'intervention de l'architecte à 150 m² de surface plancher est ainsi aujourd'hui acquise. L'adoption définitive par le Parlement de cette disposition emblématique marque clairement sa volonté de privilégier la qualité de l'architecture du quotidien.
- Le permis de « faire », d'expérimenter, se trouve élargi : réservé aux équipements publics au départ, le Sénat l'a étendu aux logements sociaux, sur proposition d'ailleurs du Conseil national ; l'Assemblée nationale a ajouté deux points : ce droit à expérimentation pourra notamment concerner les matériaux et leur réemploi ; il pourra également être étendu à des opérations d'aménagement se situant dans le périmètre d'opérations d'intérêt national.
- Le nom de l'architecte sera désormais affiché sur le terrain avec l'autorisation d'urbanisme délivrée par l'autorité compétente.
- Les CAUE voient leur rôle de conseil consolidé, puisqu'ils contribueront non seulement au perfectionnement des maîtres d'ouvrage, des professionnels et des agents des administrations et des collectivités mais aussi des élus, dans les domaines de la construction de la rénovation ou de l'aménagement de parcelles.
- Les moyens de lutte contre les signatures de complaisance qui nuisent à la profession sont également renforcés, et dans ce domaine, les Conseils régionaux de l'Ordre auront tout leur rôle à jouer.

Les modifications apportées en deuxième lecture par l'Assemblée nationale

Quatre dispositions, supprimées par le Sénat font leur retour dans le texte, sur proposition de la Commission Culture présidée par Patrick Bloche. Ainsi :

- Le concours d'architecture retrouve une base légale. Les maîtres d'ouvrage privés sont incités à recourir à cette procédure de mise en concurrence qui favorise la création. Le caractère obligatoire du concours pour les maîtres d'ouvrage publics soumis à la loi MOP est affirmé.
- Le permis simplifié est également réintroduit ; l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire pourra déroger aux règles existantes en matière de conditions et de délais d'instruction des demandes lorsqu'il est fait appel à un architecte pour l'établissement du projet architectural.
- Le recours aux marchés globaux de performance devra obéir à des conditions strictes : les acheteurs soumis à la loi MOP ne pourront en effet y recourir que si des motifs d'ordre technique ou un engagement contractuel sur un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique rendent nécessaire l'association de l'entrepreneur à la conception de l'ouvrage.
- L'obligation d'identifier la maîtrise d'œuvre dans les marchés globaux est posée : l'Assemblée nationale a repris ici un amendement proposé par le Conseil national. Cette obligation qui permet l'indépendance de la maîtrise d'œuvre, garantie de la qualité technique et architecturale de la conception et de la réalisation d'un projet de construction, figurera désormais au titre des conditions d'exécution de ces marchés

Deux déceptions à souligner : le permis d'aménager s'accompagne d'un seuil, les

Offices Publics de l'Habitat échappent à nouveau aux règles de passation des marchés publics des collectivités territoriales.

- La profession n'était pas satisfaite de la rédaction relative au permis d'aménager issue du Sénat et elle l'avait fait savoir. Le texte remanié par l'Assemblée répond mieux à ses souhaits puisqu'il prévoit expressément que la demande de permis d'aménager concernant un lotissement ne peut être « instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux a fait appel aux compétences nécessaires pour établir le projet architectural paysager et environnemental, dont celles d'un architecte ». Reste la question du seuil de surface de terrain à partir duquel le recours à l'architecte, sans préjudice des autres professionnels compétents, sera obligatoire. Pour le Conseil national, l'exigence de qualité doit toucher les petits lotissements en bordure des bourgs, il doit donc être bas. Ce serait, semble-t-il, la position de la ministre de la Culture ; il faudra aussi que la Ministre du Logement en soit convaincue.
- Le Sénat les avait soumis aux règles contraignantes du code des marchés publics, l'Assemblée les en a sortis. Les Offices Publics de l'Habitat sortent gagnants de ce ballet ! Ils retrouvent ainsi leur liberté de choix des procédures. Cela les conduira-t-il à ne pas abuser de la procédure d'appel d'offres en sélectionnant les prestataires sur le seul critère du prix ? La question reste ouverte...

Ces nouvelles modifications passeront-elles le cap du Sénat et de la Commission Mixte Paritaire ? Rien n'est sûr ; rendez-vous en juin, le texte devrait être définitivement adopté avant l'été. ■

Isabelle MOREAU

Directrice des relations extérieures et institutionnelles du Conseil national

Budget 2016 : un budget volontariste

Le contexte économique difficile pour la plupart des agences se traduit par une diminution sensible du budget national due à une réduction marginale du nombre d'inscrits et une augmentation significative des demandes d'exonération.

Pour la cinquième année consécutive, l'institution a fait le choix de contenir les niveaux de cotisation. Et si la rigueur budgétaire qui en découle est salubre, la recherche des économies arrive aujourd'hui au terme de son efficacité.

À 14,40 M€, le budget 2016 est en contraction de 300 000 euros par rapport à celui de 2015. L'effort est partagé entre les structures régionales et le Conseil national sans qu'aucune des actions n'ait été remise en cause, bien au contraire.

La refonte de www.architectes.org et la géolocalisation des agences (édition nationale de *Architectes pour tous*) sont respectivement entrées en service en novembre 2015 et janvier 2016. Chacun est désormais invité à compléter et à illustrer cette base de données qui permet aux maîtres d'ouvrage de découvrir et de géolocaliser la production des architectes et leurs agences.

Pour la troisième année, le public est invité à découvrir les coulisses de l'architecture.

L'inscription est gratuite pour les 2 000 premières agences qui s'enregistrent sur le site Internet de l'opération « Les architectes ouvrent leurs portes ». Ne manquez pas cette occasion de faire connaître notre métier, nos agences et notre valeur ajoutée dans le cadre d'une manifestation nationale maintenant amplement médiatisée.

Le budget solidarité a quant à lui été reconduit, permettant une réduction de cotisation pour celles et ceux dont le revenu est inférieur à 23 000 €. La Commission Solidarité Entraide étudie au cas par cas les dossiers des consœurs et confrères en difficulté et le développement du dispositif d'accompagnement sera opérationnel dans le courant de l'année. Une expérimentation vient de démarrer, qui facilite le début d'activité des architectes dans un espace partagé, avec la mise à disposition de services mutualisés : le premier espace de co-working a ouvert ses portes à Orléans.

Les principaux efforts pour maintenir l'équilibre précaire du budget de l'institution

portent sur une réduction des frais de fonctionnement, tels que la renégociation des intérêts d'emprunts et de petites économies qui, additionnées, parviennent à être significatives.

À l'avenir, alors que le législateur confie de nouvelles charges aux instances professionnelles — la médiation par exemple qui devra être mise en place en 2017 — il est vraisemblablement illusoire d'imaginer pouvoir supporter les charges et l'inflation (même modeste) absorbée depuis cinq sans réévaluer la recette.

Espérons alors que les effets conjugués d'une conjoncture mieux orientée et l'élargissement de nos marchés (esquissé par la loi CAP) puissent inverser la contraction que nous connaissons depuis 2012. ■

Régis RIOTON

Trésorier du Conseil national de l'Ordre des architectes

Ancienne usine de Grand-Bois, Saint-Pierre, 2012, Quadra architecture © Hervé Douiris



Orientations budgétaires 2016 (en Euros)	Budget 2016	Budget 2015	Budget modificatif 2014	Budget 2013
Politique de l'institution				
Représentations	58 800	58 800	58 800	58 800
International	487 365	471 343	519 549	470 400
Service international	117 400	114 600	107 600	107 600
AFEX : Architectes Français à l'Export	43 000	28 000	23 000	23 000
CAE : Conseil des Architectes d'Europe	88 800	86 800	84 300	84 300
CIAF : Conseil pour l'International des Architectes Français	162 000	161 000	189 000	189 000
EFAP : Forum Européen des Politiques Architecturales	5 000	10 000	10 000	10 000
FCAA : Fédération Caribéenne d'Associations d'Architectes	1x0 000	10 000	10 000	10 000
UIA : Union Internationale des Architectes (dont mad des locaux)	57 665	57 443	92 149	43 000
UMAR : Union Méditerranéenne des Architectes	3 500	3 500	3 500	3 500
Actions politiques	1 913 440	1 960 140	2 003 500	1 618 410
Actions de communication	768 300	857 100	844 900	640 400
Service communication	407 300	432 600	437 400	317 400
Communication WEB	132 000	155 500	118 500	102 000
Salon des Maires et des Collectivités Locales	50 000	46 000	47 500	47 000
Cahiers de la profession	104 000	103 000	91 500	94 000
Communication vers l'extérieur	75 000	75 000	75 000	80 000
Observatoire de la profession	0	45 000	75 000	
Commissions et groupes de travail	529 023	474 542	487 926	476 250
Formation	105 117	130 498	136 438	198 700
Réseau des MA	301 000	298 000	274 500	234 500
Provision pour dotation ponctuelle	40 000	40 000	59 736	68 560
Actions d'intérêt national	170 000	160 000	200 000	0
Politique de l'institution sous-total	2 459 604 17,08%	2 490 284 16,94%	2 581 849 17,81%	2 147 610 15,23%
Fonctionnement permanent du CNOA				
Fonctionnement du CNOA	1 216 285	1 284 557	1 313 251	1 360 700
Locaux	167 935	235 657	316 851	384 000
Administration générale	541 050	538 500	531 900	514 100
Finances / comptabilité	357 200	364 700	348 900	346 900
Informatique	150 100	145 700	115 600	115 700
Missions définies réglementairement	1 974 110	1 975 160	1 984 900	2 090 690
Tableau	61 500	83 500	131 000	128 000
Recouvrement cotisations	187 500	180 600	190 600	199 100
C.S.E	101 600	102 100	121 100	120 100
Contentieux	269 000	270 000	268 500	268 500
Juridique, législatif et ordinal	510 750	483 200	451 200	431 200
Réunions statutaires	823 760	835 760	802 500	878 790
Élections ordinales	20 000	20 000	20 000	65 000
Fonctionnement permanent du CNOA sous-total	3 190 395 22,16%	3 259 717 22,17%	3 298 151 22,75%	3 451 390 24,48%
Fonctionnement des structures régionales				
Fonctionnement des Conseils régionaux	8 750 000	8 950 000	8 620 000	8 501 000
Dotations directes ou indirectes	8 500 000	8 600 000	8 450 000	8 341 000
Actions régionales d'intérêt national	0	90 000	60 000	
Gestionnaires, solidarité et accompagnement	230 000	230 000	80 000	110 000
Remboursement du préjudice "intérêt à agir"	20 000	30 000	30 000	50 000
Fonctionnement des structures régionales sous-total	8 750 000 60,76%	8 950 000 60,88%	8 620 000 59,45%	8 501 000 60,29%
TOTAL GÉNÉRAL	14 400 000	14 700 000	14 500 000	14 100 000

Histoire d'une charte en Provence-Alpes-Côte d'Azur

Prologue...

Le constat est le même sur l'ensemble du territoire, la profession des architectes souffre des sous-estimations trompeuses constatées de plus en plus fréquemment pour le choix des entreprises lors d'appels d'offres. Ces dernières sont engendrées par la crise économique et les difficultés financières des collectivités locales et autres maîtres d'ouvrage publics et touchent l'ensemble des partenaires de l'acte de bâtir. Force est de constater que le dumping des honoraires en matière de maîtrise d'œuvre a des répercussions sur la qualité des prestations réalisées et par conséquent sur la qualité du cadre de vie.

L'histoire de cette signature et de l'élaboration de cette charte est issue d'une rencontre entre un préfet attaché à l'intérêt public de la création architecturale et le syndicat des Architectes de la Côte d'Azur soucieux de l'impact du dumping des honoraires sur la garantie de celui-ci.

Les chapitres de l'histoire...

Pendant plus d'une année, la préfecture a mis ses services et ses moyens à disposition des architectes, Ordre et syndicat réunis, afin d'organiser tables rondes, débats et concertations avec les plus importantes collectivités du département.

L'idée, certes peu originale et tentée maintes fois par d'autres, d'une charte commune et partagée pour définir une énième fois les bonnes pratiques en termes de choix d'une équipe de maîtrise d'œuvre a vite germé.

Cette ambition partagée a coïncidé avec l'édition en décembre 2014 par le CNOA du "mini-guide pour bien choisir l'architecte et son équipe". Le travail était fait, la promotion d'une procédure MAPA sur compétences, références et moyens était évidente pour nous, les représentants des architectes, il ne restait plus qu'à convaincre les collectivités, mais surtout la Direction Départementale de

la Protection des Populations de la légalité de cette procédure, de son bien-fondé et de son respect des règles de concurrence... Cela n'a pas été tâche facile!!!

Sans la volonté affirmée du préfet d'aboutir à un accord, sans l'appui sans réserve de l'architecte des bâtiments de France Luc Albouy, sans la collaboration étroite avec le service juridique du CROA PACA et sans la pugnacité des représentants des architectes unis pour cette cause, il eut été impossible d'aboutir.

Les échanges ont été instructifs sur les positions et problématiques de chacun, les débats parfois houleux, mais toujours riches et un document a réussi à nous mettre d'accord après de nombreux allers-retours.

“ **L'objet de cette charte: un engagement mutuel entre collectivités et représentants des architectes qui se résume en quelques lignes.**

L'engagement des représentants des architectes à l'égard des collectivités

- Éclairer la collectivité territoriale qui le souhaiterait, sur les modalités de mise en place d'une procédure adaptée tout en respectant le principe d'autonomie de décision des collectivités.
- Proposer aux collectivités qui en feraient la demande les conseils d'un architecte sur des questions générales ou, dans un cadre plus formalisé (AMO), pour donner un éclairage professionnel à l'analyse des dossiers de candidatures.
- Veiller au respect, par leurs confrères, des règles déontologiques.

L'engagement des collectivités territoriales à l'égard des maîtres d'œuvre

- Mettre en place une procédure de concours dès lors que l'opération possède un fort enjeu architectural.
- Établir une estimation préalable juste et raisonnée des honoraires de la maîtrise d'œuvre.
- Mettre en place, des marchés à procédure adaptée sur compétences,

références et moyens de préférence selon la méthode décrite dans le "mini-guide pour bien choisir l'architecte et son équipe" élaborée par l'Ordre des Architectes en collaboration avec la Direction Générale des Patrimoines, du Ministère de la Culture et de la Communication.

À cet égard, en procédure MAPA, la collectivité demeure cependant libre de négocier avec plusieurs candidats en même temps, mais cette démarche doit être réservée aux situations où la collectivité l'estime strictement nécessaire au regard de la nature et de la complexité du projet en cause. Dans ce contexte, la collectivité devra veiller au respect des droits de propriété des architectes et ne pas effectuer la compilation des idées empruntées aux candidats évincés. Dans tous les cas les circonstances et les modalités de la négociation devront être clairement présentées dans le règlement de la consultation.



Certes, nous, architectes, aurions préféré que ce dernier paragraphe n'existe pas, mais plutôt que d'arriver à une situation de rupture, nous avons préféré un léger compromis...

L'épilogue...

Le 15 décembre 2015, le préfet des Alpes-Maritimes, Adolphe Colrat, une douzaine de collectivités des Alpes-Maritimes (Métropole Nice Côte d'Azur, Nice, Saint-Laurent-du-Var, Cagnes-sur-Mer, Grasse, Communauté de communes du pays des Paillons, la Communauté d'agglomération de la Riviera Française, l'EPA Eco-vallée de la Plaine du Var, Menton, Vallauris Golfe-Juan, Cannes, Villefranche-sur-Mer), le Conseil régional de l'Ordre PACA, le Syndicat des Architectes de la Côte d'Azur et la Fédération Syntec ont signé en préfecture des Alpes-Maritimes une charte pour le choix de l'architecte et de son équipe en marchés publics: **Une petite victoire pour les architectes du 06.**

Le but est bien évidemment de voir cette charte diffusée, signée et appliquée, mais elle doit être considérée aussi comme un outil de communication entre donneurs d'ordre publics et architectes.

Sa diffusion permet de renouer le contact entre les collectivités et les représentants des architectes, de débattre et de comprendre les nécessités et problématiques de chacun et de réaffirmer leur objectif commun, celui de l'intérêt public comme l'établit la loi de 1977 sur l'Architecture.

Le prochain travail est de l'adapter aux bailleurs sociaux. Le domaine du logement est particulièrement touché par la baisse des honoraires au regard de la complexification des missions. Une première réunion en préfecture le 26 février nous a permis de la présenter à l'ensemble des acteurs de logement social des Alpes-Maritimes.

Depuis ce mois de décembre, la charte se diffuse, de nombreux rendez-vous sont pris auprès de mairies pour poursuivre la signature. Quant à son application, nous n'avons pas encore de visibilité... mais une vraie confiance en l'avenir.

Sophie NIVAGGIONI

Trésorière adjointe du Conseil régional de l'Ordre des architectes PACA

Présidente du Syndicat des Architectes de la Côte d'Azur

ordredesarchitectes@croapaca.fr



La charte est disponible sur le site du SACA
www.lesaca.fr/

Maison du Parc national, La Plaine des Palmistes, 2013, Antoine Perrau arch. © Hervé Douris



Le 308, cette boulangerie

Nombreux sont les architectes en manque de travail.

La commande publique se raréfie, les concours deviennent occasionnels. Certains pensent que le métier doit évoluer.

Le four à pain

Pour faire évoluer une pratique professionnelle, il faut les bons outils, au bon moment. En Aquitaine, les anciens nous ont préparé le plus beau des cadeaux, il s'appelle le 308. Plus qu'un bâtiment regroupant les besoins principaux des architectes d'ici, c'est une machine à échanger, pour créer l'architecte et l'architecture de demain.

Comme un four à pain, le 308 a demandé du temps. À construire. À chauffer.

Aujourd'hui, il est chaud-patate!

Les expositions s'enchaînent et montent encore en qualité.

Les applaudissements des conférences retentissent même depuis vos séjours, lorsque vous les suivez sur la chaîne youtube*.

Le journal 308 informe les architectes, les maîtres d'ouvrage et les passionnés.

Les formations se diversifient et se remplissent de mieux en mieux.

La veille de commande publique s'ouvre à tous. Une école de cinéma produit des films autour du lieu 308 et du métier d'architecte.

Sans parler des événements majeurs comme les *Journées Portes Ouvertes* ou *l'Archipride*, pour lesquels l'Aquitaine pose les bases, chaque année.

Nous étions contents.

Ouvrir l'arrière-boutique

Un point est arrivé où chacun des 70 membres du 308 était affairé à ses missions respectives, et pourtant, il fallait faire encore plus. L'aventure a commencé avec l'émission *Toit&Moi*, que le 308 réalise avec la chaîne locale TV7. Nous avons proposé de remplacer la voix off par un animateur architecte qui ferait visiter les réalisations, questionnerait tantôt l'architecte, tantôt l'habitant.

Aujourd'hui, trois architectes bénévoles collaborent à l'émission avec l'équipe de TV7: Thomas Cestia prépare et scénarise l'émission, puis Clémence Boutin et Michel Pétauud-Létang la présentent, à tour de rôle. Vous connaissez l'article 6 du code de déontologie, qui requiert de participer à la promotion de l'architecture? Ils le remplissent pour toute une vie.

Nous vous invitons à suivre cette émission de qualité, directement sur le Web*, si vous ne recevez pas TV7.

L'aventure a suivi son cours et nous avons formé une commission pour préparer les salons grand public, sur lesquels nous sommes invités. Chaque année, une équipe d'une dizaine d'architectes, encadrée par l'Ordre lors de points réguliers, travaille pour produire un stand de qualité: une exposition de réalisations ciblées pour les particuliers, du mobilier design, des architectes présents sur le stand en continu, un coin enfant animé par une spécialiste, des vidéos d'architecture sur grand écran, une affiche de bande dessinée présentant le rôle de l'architecte pour la maison individuelle, etc.

En parallèle sur ces salons, nous avons créé le *Marathon des Architectes*: 10 architectes présentent 10 projets en 10 minutes

chacun. Chacun montre comment créer l'extraordinaire avec une situation ordinaire et des moyens accessibles.

Après trois ou quatre sessions, le format est mûr. L'Ordre prépare en amont les architectes à la prise de parole en public, contrôle le temps de parole, anime les transitions entre intervenants, filme l'événement pour le retrouver en ligne, offre un buffet pour discuter et poser des questions. Le public est attentif, les architectes sont partants: nous improvisons des sessions supplémentaires.

Lors des *Journées Portes Ouvertes* des architectes, des bénévoles de tous horizons animent des parcours urbains regroupant plusieurs agences d'architecture.

D'autres initiatives sont en cours et les idées ne manquent pas pour continuer à agir en supplément des missions régaliennes, mais aussi de représentation de la profession et de promotion et défense de la qualité architecturale, assurées avec le plus grand sérieux.

L'architecte-boulangier

Et alors, me direz-vous?

Et bien, nous avons appris deux choses primordiales:

L'architecte-boulangier - cet architecte de proximité, plutôt discret et très professionnel - sait que son avenir passe par les actions collectives et la promotion bénévole plutôt que par les prestations offertes. Il a compris le pouvoir du participatif et du jeu collectif avec ses confrères.

Les 70 élus du 308, secondés par une dizaine de permanents compétents et dévoués, font partie d'un groupe bien plus large. Un groupe en constante augmentation, grâce au regroupement des trois régions Aquitaine, Limousin et Poitou-Charentes. Des architectes sachant compter les uns sur les autres, et donner plus que recevoir. Des architectes avançant ensemble dans une direction commune, proposée par l'Institution.

Comme acquis pour faire évoluer une profession, n'est-ce pas déjà un bon point de départ?

Julien VINCENT

Architecte optimiste
Conseiller de l'Ordre des Architectes
d'Aquitaine
ordre@le308.com

*www.youtube.com/user/troiscenthuit



Housing the world: les architectes français s'exposent au MIPIM

Le MIPIM, Salon International du Marché de l'Immobilier qui se tient chaque année à Cannes au mois de mars accueille de nombreux participants. Le MIPIM 2016 restera selon les organisateurs un grand cru puisqu'il aura réuni 25 000 participants en provenance de près de 40 pays : promoteurs, investisseurs, aménageurs de nombreux pays (avec une forte présence européenne) mais aussi des régions, des métropoles, des villes européennes et françaises, des élus locaux, et bien sûr des architectes (sept cents environ).

Plusieurs personnalités politiques s'y pressent; pour la France en 2016, on aura pu noter la visite d'Emmanuel Macron, Valérie Pécresse, présidente de la région Ile-de-France, Patrick Ollier, président de la Métropole du Grand Paris et ancien ministre, Anne Hidalgo maire de Paris, accompagnée de Jean-Louis Missika et Alexandre Labasse, et Xavier Bertrand, président de la région Nord Pas de Calais Picardie.

L'association des Architectes Français à l'Export y est présente depuis de nombreuses années.

L'Allemagne et la chambre des architectes allemands s'y exposent aussi depuis longtemps et disposent d'un stand de 250 m². De même le Royal Institute of British Architects (RIBA) marque la présence des architectes britanniques sur le stand de Londres.

On soulignera à ce titre que les pouvoirs publics dans plusieurs pays européens, notamment en Allemagne, font de l'exportation des services d'architecture une priorité stratégique et au MIPIM, cela se voit!

L'Ordre et le ministère de la Culture à travers les AJAP 2014 ont fait leurs premiers pas au MIPIM en 2015. Aux côtés de l'AFEX, ils avaient tenu un stand commun et organisé plusieurs conférences.

Fort de cette première expérience positive, le ministère de la Culture en partenariat avec l'AFEX qui en a assuré la coordination générale, le CNOA et la MAF, ont souhaité qu'en 2016 l'architecture française soit encore mieux identifiée. C'est ainsi qu'est né le stand « Architecture (by) France » dont la réalisation a été confiée au collectif AJAP 2014.

Pour répondre au thème retenu cette année par le MIPIM « Housing the world », le ministère de la Culture a opté pour la présentation d'un panorama de l'architecture française contemporaine à travers les Grands Prix de l'architecture et les NAJAP. Outre une inauguration en présence du directeur général des patrimoines, le ministère de la Culture a également animé un débat avec Marc Barani et Francis Soler sur le thème de l'innovation/expérimentation pour repenser le logement social.

Pour sa part, le Conseil national a choisi, pour illustrer le talent et le savoir-faire des architectes français, de privilégier l'excellence de l'architecture du quotidien à travers le logement collectif et social en présentant de nombreuses réalisations issues du site archicontemporaine.org du Réseau des maisons de l'architecture.

La qualité du stand français et son aménagement, sous la forme d'un logement, ont été unanimement salués, saluée, et chaque partenaire est reparti convaincu de l'importance de ce salon en termes de visibilité pour les architectes français tant sur plan national qu'à l'export: une expérience à renouveler et à enrichir!

À l'occasion du MIPIM, l'AFEX a annoncé son palmarès du Grand Prix AFEX 2016. Sur 35 projets répondant aux critères du Grand Prix (bâtiment livré à l'étranger par des architectes français ces deux dernières années), 10 ont ainsi été nominés. Le nom du lauréat a été dévoilé le 24 mars: il s'agit de l'agence D.G.T (Dorella Ghotmeh Tane architectes) pour le musée national estonien à Tartu.

Le Grand Prix AFEX leur sera remis le 26 mai prochain à Venise, veille de l'inauguration de la Biennale d'architecture. ■

Isabelle MOREAU

Directrice des relations extérieures et institutionnelles du Conseil national



Case Démété, Saint-Denis, 2009, 2APMR, Antoine Perrau Architectures © Hervé Douris

Renforcement des mesures de protection des consommateurs: les architectes sont concernés

Vingt ans après sa promulgation, le code de la consommation comporte enfin une définition du consommateur, calquée sur le droit européen. Il est ainsi défini comme « toute **personne physique** qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale (*définition instaurée par la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 dite « Loi Hamon »*).

Le consommateur se distingue donc du professionnel: l'un et l'autre ne se voient pas appliquer le même régime juridique dans le cadre d'un contrat, le régime applicable au consommateur étant particulièrement protecteur. La qualification de consommateur permet en effet de bénéficier de protection dans de multiples domaines, et notamment en matière d'information sur les prix (I.1) d'informations précontractuelles obligatoires (I.2), de règles plus protectrices en cas de recours à un prêt dans le domaine immobilier (II.1), d'un droit de rétractation spécifique (II.2) ou encore du droit de recourir gratuitement à une médiation de la consommation (II.3).

I - Avant signature du contrat - plusieurs obligations d'ordre général

Fixation et affichage des prix dans les agences

Selon l'article L. 113-1 du code de la consommation, « *Les prix des biens, produits et services [...] sont librement déterminés par le jeu de la concurrence* ». Ce principe de libre fixation des prix s'applique à tous les biens, produits et services.

Cette liberté des prix engendre la nécessité, pour le consommateur, d'avoir une information claire et précise quant aux prix pratiqués par les professionnels. C'est la raison pour laquelle, dans le but de protéger le consommateur, **tout prestataire de services doit, par voie d'affichage ou tout autre procédé approprié, informer le consommateur sur le prix** et les conditions particulières d'exécution de ses prestations de services.

Le prix de toute prestation de service doit faire l'objet d'un affichage dans les lieux où la prestation est proposée au public L'affichage consiste à indiquer, sur un document unique, **la liste des prestations de services offertes et du prix de chacune d'elles, indiqué hors taxe (HT) et exprimé en euros**. Ce document doit être exposé à la vue du public et doit être lisible de l'endroit où la clientèle est reçue ainsi que de l'extérieur.

Ainsi, le document doit être affiché dans la salle d'attente ou directement dans les bureaux, en l'absence de salle d'attente.

Si l'architecte exerce à son domicile et qu'il est amené à recevoir un client « consommateur », il doit également afficher ce document à son domicile, de manière à ce qu'il soit facilement consultable.

Pour une meilleure information du consommateur, ce document peut également être inséré sur le site internet de l'agence.

Concernant le cas particulier de la profession d'architecte

Les honoraires sont librement fixés entre l'architecte et le client en fonction de l'étendue et de la durée de ses missions, ainsi que de la complexité des missions confiées. Ainsi, les honoraires ne peuvent être calculés à l'avance en vue de leur affichage dans les locaux.

Dans ce cas, il convient donc de fournir aux consommateurs les éléments suivants :

- **Le mode de calcul du prix** (*rémunération au temps à passer, au pourcentage, à la vacation, etc.*) et tous les frais supplémentaires (*article L. 113-3-1 du code de la consommation*),
- **Les principaux paramètres utilisés pour calculer le prix total de la prestation**, tels que le coût de l'opération, la complexité du projet, l'étendue et la difficulté de la mission confiée, etc. (*Circulaire du 19 juillet 1988 portant application des dispositions de l'arrêté du 3 décembre 1987 relatif à l'information du consommateur sur les prix*).

De cette manière, l'obligation légale d'affichage des prix en vue de l'information des consommateurs est tout à fait remplie.



Maezad, Saint-Denis, 2012, Alain Bocquée arch. © Hervé Douris

MODELE D'AFFICHE

INFORMATION DES CONSOMMATEURS SUR LES PRIX

La profession d'architecte est une profession réglementée soumise aux dispositions de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 modifiée sur l'architecture et ses décrets d'application, en particulier le décret n° 80-217 du 20 mars 1980 portant code des devoirs professionnels des architectes.

M / Mme _____

Où

La société d'architecture _____
n° RCS _____ représentée par _____

Inscrit(e) au Tableau de l'Ordre des Architectes de la Région :
Sous le numéro national :

Indiquer les mentions suivantes :

Adresse
Téléphone
Portable
Courriel

Ayant pour activité _____

Indiquer les activités pratiquées par l'agence ou l'objet social de la société

Exemple

L'exercice de la profession d'architecte et d'urbaniste, en particulier la fonction de maître d'ouvrage et toutes missions se rapportant à l'acte de bâtir et à l'aménagement de l'espace.

Insistent leur aimable clientèle que les honoraires sont soumis à la règle du jeu de la libre concurrence et qu'ils sont donc faits librement entre l'architecte et le client.

Les principaux paramètres permettant de calculer le montant des honoraires sont la complexité de l'opération ainsi que l'étendue et le contenu de la mission confiée.

Liste des principales prestations de services offertes par l'agence*

- Études préliminaires / Diagnostic / Faisabilité
- Conception du projet architectural
- Maîtrise d'œuvre d'exécution jusqu'à l'assistance à la réception
- OPC
- A&F ap

Liste non exhaustive à adapter par chaque agence

*Si vous souhaitez connaître le contenu détaillé de ces missions veuillez nous contacter

Rémunération

Pour la mission qui lui est confiée, l'architecte est rémunéré, exclusivement par le maître d'ouvrage, sous la forme d'honoraires, selon l'une des modalités suivantes, qui sera définie et arrêtée par contrat. Le prix est exprimé hors taxe et hors frais direct.

Les sanctions prévues à défaut d'affichage des prix

Le non-respect de cette obligation générale d'information sur les prix est passible d'une amende administrative pouvant atteindre 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale (article L. 113-3-2 du code de la consommation).

Si ce manquement est susceptible d'induire le consommateur en erreur, le professionnel peut être sanctionné pénalement au titre des pratiques commerciales trompeuses. Ce comportement est puni par une peine d'amende de 300 000 € (1 500 000 € pour les personnes morales) et de 2 années d'emprisonnement (article L. 121-6 du code de la consommation).

Sur le plan civil, le manquement à l'obligation d'information ne peut à lui seul entraîner la nullité du contrat (Cass. civ. I, 15 décembre 1998, n° 96-19898).

Un modèle d'affiche « **Information des consommateurs sur les prix** » 1 à adapter librement à la spécificité de chaque agence (en fonction des pratiques professionnelles et du mode de calcul de la rémunération) est disponible sur le site de l'Ordre : www.architectes.org

Des informations précontractuelles obligatoires

Avant toute signature d'un contrat avec un particulier, l'architecte est soumis à une obligation d'informations envers son client. Selon le lieu où est négocié et signé le contrat d'architecte, l'intensité de cette obligation varie. Conformément aux dispositions du code de la consommation, si le contrat est signé à l'agence de l'architecte cela implique un degré

d'informations précontractuelles minimal tandis que s'il est négocié ou signé en dehors de l'agence, les informations précontractuelles fournies au client sont renforcées.

Lorsque le contrat est signé à l'agence

En application de l'article L. 111-1 du code de la consommation, l'architecte doit communiquer au maître d'ouvrage particulier, de manière lisible et compréhensible, un certain nombre d'informations obligatoires préalablement à la signature du contrat.

Quelles sont les mentions obligatoires ?

Les articles L. 111-1 et R. 111-1 du code de la consommation énumèrent les informations dont doit disposer le maître d'ouvrage particulier à savoir :

- Le nom ou la dénomination sociale, l'adresse postale et électronique, ainsi que le numéro de téléphone,
- Les caractéristiques essentielles de la prestation de maîtrise d'œuvre,
- Le prix de la mission,
- Les modalités de paiement,
- Les modalités prévues pour le traitement des réclamations,
- En l'absence d'exécution immédiate du contrat, la date ou le délai auquel l'architecte s'engage à exécuter la mission,
- La durée du contrat,
- L'assurance professionnelle.

Quand les communiquer ?

La communication de ces informations précontractuelles doit intervenir au moment des pourparlers précédant la signature du contrat de maîtrise d'œuvre.

Sur quel support ?

La loi ne précise pas les modalités de transmission de cette information, ni le support requis à son exécution.

Cependant, l'article L. 111-4 du code de la consommation prévoit qu'en cas de litige, il appartient au professionnel d'apporter la preuve qu'il a correctement respecté son obligation d'information.

Quelle précaution prendre ?

Il est très vivement recommandé d'exécuter cette obligation d'information précontractuelle par écrit, en deux exemplaires, signée par les deux parties.

Quelles sont les sanctions ?

Tout manquement à cette obligation est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. (article L. 111-6 du code de la consommation).

Un modèle de document « **Informations précontractuelles à l'attention des consommateurs** » 2 est disponible sur le site de l'Ordre www.architectes.org

Lorsque le contrat est négocié et/ou signé « hors établissement »

Lorsque le contrat est négocié et/ou conclu en dehors de l'agence, le code de la consommation considère que le contrat est signé « hors établissement ».

Qu'entend-on par « hors établissement » ?

Conformément à l'article L. 121-16 du code de la consommation, le contrat est signé « hors établissement » dès lors qu'il est établi :

- Dans un lieu qui n'est pas l'agence de l'architecte (notamment dans le cadre du démarchage à domicile),
- À l'agence de l'architecte alors que la **proposition de contrat** a été faite



Villas du green,
Sainte-Marie, 2013,
Atelier Gazut
© Hervé Douris

dans un lieu différent de l'agence (le contrat qui est négocié avec le client sur les lieux du futur projet puis signé à l'agence de l'architecte entre dans cette catégorie),

- À distance mais que la **proposition de contrat** a été faite dans un lieu différent de l'agence (le contrat qui est négocié avec le client sur les lieux du futur projet puis signé par échange interposé de mails entre dans cette catégorie).

NB : Pour que ces règles contraignantes ne s'appliquent pas, il est préférable de négocier et signer le contrat à l'agence (*mais attention dans ce cas, l'agence peut être qualifiée d'espace recevant du public soumis à la réglementation applicable en matière de sécurité et d'accessibilité aux personnes handicapées*).

Quelles sont les mentions obligatoires ?

Dans ces cas de figure là, les obligations en matière d'information précontractuelles sont renforcées (*articles L. 121-17 et R. 121-2 du code de la consommation*). Elles doivent également être communiquées au moment des pourparlers précédant la signature du contrat de maîtrise d'œuvre.

En dehors de l'agence, le document d'information précontractuelle doit non seulement contenir les informations imposées lorsque le contrat est signé à l'agence, mais également les informations suivantes :

- Il doit faire référence au code de déontologie des architectes et préciser où le maître d'ouvrage peut en obtenir une copie,
- Il doit indiquer la possibilité de recourir à une procédure extrajudiciaire de règlement des litiges à laquelle le professionnel est soumis et les modalités d'accès à celle-ci,
- Il doit préciser les conditions, le délai et les modalités d'exercice du droit de rétractation.

Le formulaire type de rétractation doit être joint au document d'informations précontractuelles.

Sur quel support ?


Elles doivent être obligatoirement fournies au maître d'ouvrage sur support papier ou, sous réserve de l'accord du client, sur un autre support durable (article L. 121-18 du code de la consommation). Le code de la consommation

définit la notion de support durable comme « *tout instrument permettant au consommateur ou au professionnel de stocker des informations qui lui sont adressées personnellement afin de pouvoir s'y reporter ultérieurement. (...)* » (L. 121-17).

Quel que soit le support choisi, il convient d'établir ce document d'informations précontractuelles, en deux exemplaires, signés par les deux parties.

Quelles sont les sanctions ?

Tout manquement à cette obligation est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. (Article L. 121-22 du code de la consommation).

- Un modèle de document « **Informations précontractuelles à l'attention des consommateurs lorsque le contrat est négocié et/ou signé hors établissement** »  est disponible sur le site de l'Ordre www.architectes.org

II - Une fois le contrat d'architecte signé

Si le consommateur a recours à un prêt : l'annexe « Scrivener »

Les dispositions de la loi du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, dite loi Scrivener, codifiées aux articles L. 312 et suivants du code de la consommation s'appliquent aux dépenses de construction, de réparation, d'amélioration ou d'entretien d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

Le principe est le suivant : lorsque le contrat est signé avec un particulier et que ce dernier a recours à un ou plusieurs prêts pour financer son opération, le contrat d'architecte est obligatoirement conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assurent le financement.

2

MODELE DE DOCUMENT D'INFORMATIONS PRECONTRACTUELLES
à l'attention des consommateurs

Nom ou dénomination sociale : _____

N° RCS (le cas échéant) : _____
N° individuel d'identification (TVA) : _____

Titre _____
Inscrit(e) au Tableau de l'Ordre des Architectes de la Région : _____
Sous le numéro national : _____

Adresse du siège social : _____

Adresse de l'établissement secondaire (le cas échéant) : _____

Numéro de téléphone : _____
Adresse électronique : _____

Caractéristiques essentielles de la prestation

Prix de la prestation de maîtrise d'œuvre

Honoraires

Pour la mission qui lui est confiée, l'architecte est rémunéré, exclusivement par le maître d'ouvrage, sous la forme d'honoraires, selon des modalités définies et arrêtées par contrat (rémunération au pourcentage, au temps à passer, au forfait, etc.). Le prix est exprimé hors taxe et hors frais direct.

Les principaux paramètres permettant de calculer le montant des honoraires sont la complexité de l'opération ainsi que l'étendue et le contenu de la mission confiée.

Frais directs

Quel que soit le mode de rémunération retenu, les frais directs engagés par l'architecte dans le cadre de sa mission sont facturés en sus et ajoutés aux honoraires, sauf si le contrat prévoit qu'ils sont inclus dans le calcul de la rémunération.

TVA

Le client est informé que la rémunération hors taxes versée à l'architecte est majorée de la TVA selon le(s) taux en vigueur qui varient selon la nature de l'opération (travaux neufs ou réhabilitation) et du contenu de la mission confiée (complète ou partielle).

Modalités de paiement

Le client s'engage à verser les sommes dues à l'architecte pour l'exercice de sa mission dans un délai de 21 jours (avant la date de réception de la facture) à compter de la date de réception de la facture. Passé ce délai, des intérêts moratoires sont dus au taux légal, sans mise en demeure préalable.

La date ou le délai auquel l'architecte s'engage à commencer sa mission : _____

Durée estimative du contrat : _____

3

MODELE DE DOCUMENT D'INFORMATIONS PRECONTRACTUELLES
Lorsque le contrat est négocié et/ou signé hors établissement

Nom ou dénomination sociale : _____

N° RCS (le cas échéant) : _____
N° individuel d'identification (TVA) : _____

Titre _____
Inscrit(e) au Tableau de l'Ordre des Architectes de la Région : _____
Sous le numéro national : _____

Adresse du siège social : _____

Adresse de l'établissement secondaire (le cas échéant) : _____

Numéro de téléphone : _____
Adresse électronique : _____

Caractéristiques essentielles de la prestation

Prix de la prestation de maîtrise d'œuvre

Honoraires

Pour la mission qui lui est confiée, l'architecte est rémunéré, exclusivement par le maître d'ouvrage, sous la forme d'honoraires, selon des modalités définies et arrêtées par contrat (rémunération au pourcentage, au temps à passer, au forfait, etc.). Le prix est exprimé hors taxe et hors frais direct.

Les principaux paramètres permettant de calculer le montant des honoraires sont la complexité de l'opération ainsi que l'étendue et le contenu de la mission confiée.

Frais directs

Quel que soit le mode de rémunération retenu, les frais directs engagés par l'architecte dans le cadre de sa mission sont facturés en sus et ajoutés aux honoraires, sauf si le contrat prévoit qu'ils sont inclus dans le calcul de la rémunération.

TVA

Le client est informé que la rémunération hors taxes versée à l'architecte est majorée de la TVA selon le(s) taux en vigueur qui varient selon la nature de l'opération (travaux neufs ou réhabilitation) et du contenu de la mission confiée (complète ou partielle).

Modalités de paiement

Le client s'engage à verser les sommes dues à l'architecte pour l'exercice de sa mission dans un délai de 21 jours (avant la date de réception de la facture) à compter de la date de réception de la facture. Passé ce délai, des intérêts moratoires sont dus au taux légal, sans mise en demeure préalable.

En l'absence d'exécution immédiate du contrat, la date ou le délai auquel l'architecte s'engage à exécuter le service : _____

Durée estimative du contrat : _____

Si le particulier n'obtient pas le ou les prêts nécessaires au financement de son opération, toute somme qui aura été versée d'avance par le maître d'ouvrage à l'architecte, est immédiatement et intégralement remboursable, sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit.

Jusqu'au 30 avril 2011, étaient concernés les prêts relatifs aux dépenses de construction, de réparation, d'amélioration ou d'entretien d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, lorsque ces dépenses dépassent un montant fixé à 21 500 €.

La loi portant réforme du crédit à la consommation du 1er juillet 2010 a revu la définition et le champ d'application du crédit à la consommation quant à la nature et au plafond des opérations qui en relèvent, ce qui a eu des incidences sur le champ du crédit immobilier.

Ainsi, depuis le 1er mai 2011

1) Le contrat d'architecte est soumis à la condition suspensive de l'obtention du prêt, **quel que soit son montant**, lorsqu'il a pour objet de financer :

- Des opérations liées à des travaux de construction : c'est notamment l'hypothèse de la construction d'une maison individuelle,
- Ou
- Des travaux sur existants (réparation, amélioration ou entretien) réalisés à l'occasion de l'achat d'un bien immobilier et financés par une même opération de crédit : c'est par exemple l'hypothèse où le maître d'ouvrage achète un bien à rénover.

2) Le contrat d'architecte est soumis à la condition suspensive de l'obtention du prêt, lorsqu'il a pour objet de financer des **travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien d'un immeuble** d'un bien appartenant déjà au maître d'ouvrage et que son montant excède **75 000 €**.

Conséquences de la condition suspensive : Si le particulier n'obtient pas son prêt, toute somme qui aura été versée d'avance par le maître d'ouvrage à l'architecte, est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit.

La loi Scrivener est d'ordre public, il n'est donc pas possible de renoncer contractuellement à la condition suspensive. Il est en revanche possible de la limiter dans le temps.

C'est la raison pour laquelle l'article 14 du contrat « maison individuelle » stipule que la condition suspensive commence à courir au jour de la signature du contrat et sa durée de validité est fixée à un mois.

Quelles sont les précautions à prendre ?

Au moment de la signature d'un contrat avec un particulier, l'architecte doit s'informer du montant de l'enveloppe financière de son client et de l'éventualité d'une demande de prêt.

- Si le maître d'ouvrage n'envisage pas de recourir à un prêt, l'architecte lui demande de rédiger, en toutes lettres, de sa main, la clause prévue à l'article L. 312-17 du code de consommation, par laquelle le client reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt, il ne

4


ORDRE DES ARCHITECTES

ANNEXE AU CONTRAT D'ARCHITECTE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DES EMPRUNTEURS DANS LE DOMAINE IMMOBILIER

Référence _____

Les dispositions suivantes s'appliquent aux dépenses relatives à la réparation, l'amélioration ou l'entretien d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et qui est soit 200 000 000 à 300 000 000, lorsque le montant du crédit est supérieur à 75 000 € (art. L. 312-2 du Code de la consommation).
Les prêts destinés, sous quelque forme que ce soit, à financer une activité professionnelle, en sont exclus (art. L. 312-3 du Code de la consommation).

Le maître d'ouvrage envisage-t-il de recourir à un ou plusieurs prêts pour financer en tout ou partie l'opération ? :

oui non

☛ Si la réponse est NON : Le maître d'ouvrage doit recopier de sa main, en toutes lettres, la mention suivante :

« Je soussigné, _____ (Nom et Prénoms), maître d'ouvrage, déclare ne pas demander de prêt pour la réalisation de cette opération et reconnaît avoir été informé des conséquences de ma renonciation et notamment du fait que, si je recoures néanmoins à un prêt, je ne pourrais me prévaloir du bénéfice des dispositions protectrices du Code de la consommation relatives au crédit immobilier » (art. L. 312-17 du Code de la consommation).

☛ Si la réponse est OUI : Le contrat est signé sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts suivants :

Montant total TTC à financer à l'aide de prêts : _____

La condition suspensive commence à courir au jour de la signature du contrat et sa durée de validité est fixée à : _____ mois (la durée de validité ne peut être inférieure à 1 mois).

Le maître d'ouvrage s'engage au cours de cette période à contacter différents organismes bancaires afin d'obtenir plusieurs offres présentées de prêts. Il s'engage à fournir à bref délai à l'Architecte une copie de chacune de ces offres.

En l'absence d'obtention du ou des prêts dans le délai imparti, toute somme versée à l'avance par le maître de l'ouvrage à l'Architecte ou pour le compte de ce dernier est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit (art. L. 312-16 du Code de la consommation).

5


ORDRE DES ARCHITECTES

ANNEXE AU CONTRAT D'ARCHITECTE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DES EMPRUNTEURS DANS LE DOMAINE IMMOBILIER

Référence _____

Les dispositions suivantes s'appliquent aux dépenses relatives aux travaux de construction, ou à la réparation, l'amélioration ou l'entretien d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation liés à son acquisition (art. L. 312-2 du Code de la consommation).
Les prêts destinés, sous quelque forme que ce soit, à financer une activité professionnelle, en sont exclus (art. L. 312-3 du Code de la consommation).

Le maître d'ouvrage envisage-t-il de recourir à un ou plusieurs prêts pour financer en tout ou partie l'opération ? :

oui non

☛ Si la réponse est NON : Le maître d'ouvrage doit recopier de sa main, en toutes lettres, la mention suivante :

« Je soussigné, _____ (Nom et Prénoms), maître d'ouvrage, déclare ne pas demander de prêt pour la réalisation de cette opération et reconnaît avoir été informé des conséquences de ma renonciation et notamment du fait que, si je recoures néanmoins à un prêt, je ne pourrais me prévaloir du bénéfice des dispositions protectrices du Code de la consommation relatives au crédit immobilier » (art. L. 312-17 du Code de la consommation).

☛ Si la réponse est OUI : Le contrat est signé sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts suivants :

Montant total TTC à financer à l'aide de prêts : _____

La condition suspensive commence à courir au jour de la signature du contrat et sa durée de validité est fixée à : _____ mois (la durée de validité ne peut être inférieure à 1 mois).

Le maître d'ouvrage s'engage au cours de cette période à contacter différents organismes bancaires afin d'obtenir plusieurs offres présentées de prêts. Il s'engage à fournir à bref délai à l'Architecte une copie de chacune de ces offres.

En l'absence d'obtention du ou des prêts dans le délai imparti, toute somme versée à l'avance par le maître de l'ouvrage à l'Architecte ou pour le compte de ce dernier est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit (art. L. 312-16 du Code de la consommation).

pourra, en cas de non-obtention, se prévaloir du remboursement des sommes qu'il aura déjà versées,

- En cas de demande de prêts, il est recommandé de s'informer des conditions des prêts (ressources du ménage, obtention d'une copie des offres préalables des établissements de crédit).

L'annexe type du contrat de l'Ordre prévoit une clause limitant la durée de validité de la condition suspensive. Cette durée ne peut être inférieure à un mois à compter de la date de la signature du contrat (art. L. 312-16 du code de la consommation). Cette clause permet d'obliger le particulier à contacter rapidement les organismes bancaires pour obtenir le prêt.

- Deux modèles d'annexes sont disponibles sur le site de l'Ordre www.architectes.org

« Annexe Loi Scrivener - Construction neuve ou travaux sur existant liés à l'acquisition d'un bien » 4

« Annexe Loi Scrivener - Travaux sur existant non liés à l'acquisition d'un bien » 5

Si le contrat a été signé hors établissement

Des mentions obligatoires supplémentaires

Conformément à l'article L. 121-18-1 du code de la consommation, « Le professionnel fournit au consommateur un exemplaire daté du contrat conclu hors établissement, sur papier signé par les parties ou, avec l'accord du consommateur, sur un autre support durable, confirmant l'engagement

expres des parties. Ce contrat comprend, à peine de nullité, toutes les informations mentionnées au I de l'article L. 121-17.

Le contrat mentionne, le cas échéant, l'accord exprès du consommateur pour la fourniture d'un contenu numérique indépendant de tout support matériel avant l'expiration du délai de rétractation et, dans cette hypothèse, le renoncement de ce dernier à l'exercice de son droit de rétractation.

Le contrat est accompagné du formulaire type de rétractation mentionné au 2° du I de l'article L. 121-17. »

Sous peine de nullité, le contrat d'architecte doit donc obligatoirement comporter l'ensemble des mentions énumérées au chapitre suivant. Le formulaire type de rétractation doit par ailleurs être annexé au contrat.

Une interdiction de recevoir un paiement avant un délai de 7 jours

L'architecte ne peut recevoir aucun paiement ou aucune contrepartie, sous quelque forme que ce soit, de la part du consommateur avant l'expiration d'un délai de sept jours à compter de la conclusion du contrat hors établissement (article L.121-18-2 du code de la consommation).

Un droit de rétractation du consommateur dans un délai de 14 jours (articles L. 121-21 et suivants et R. 121-21 et suivants du code de la consommation)

Rappel : on entend par contrat signé « hors établissement », un contrat signé :

- Dans un lieu qui n'est pas celui de l'agence de l'architecte (notamment dans le cadre du démarchage à domicile),

- À l'agence de l'architecte dès lors que la proposition de contrat a été faite dans un lieu différent de l'agence,
- À distance dès lors que la proposition de contrat a été faite dans un lieu différent de l'agence.

Dans le but de favoriser les consommateurs qui concluent des contrats hors établissement, l'article 9 de la loi Hamon du 17 mars 2014 relative à la consommation a doublé le délai dont dispose le consommateur pour exercer son droit de rétractation, c'est-à-dire pour renoncer à sa commande. Ainsi, lorsque le contrat est signé hors établissement, le consommateur dispose d'un délai de **14 jours** à compter de la signature du contrat pour **exercer son droit de rétractation**.

Il peut exercer ce droit, sans avoir à motiver sa décision, ni à en supporter les frais.

Conditions cumulatives à remplir pour bénéficier de ce droit

- 1) Le contrat est négocié ou conclu au domicile, à la résidence ou sur le lieu de travail du maître d'ouvrage,
- 2) Le maître d'ouvrage doit être une personne physique. Les personnes morales ne bénéficient pas du droit de rétractation,
- 3) Le maître d'ouvrage doit contracter en tant que consommateur et non pour les besoins d'une activité professionnelle.

Attention : le délai de rétractation est prolongé de 12 mois dans l'hypothèse où l'architecte n'a pas informé le maître d'ouvrage de son droit à rétractation. Si, au cours de ce délai de 12 mois, l'architecte fournit les informations au maître d'ouvrage, la durée de 14 jours reprend son cours au jour où le maître d'ouvrage a reçu l'information.

Le consommateur doit informer l'architecte de sa décision de rétractation en lui adressant, avant l'expiration du délai le formulaire type de rétractation ou, toute autre déclaration, dénuée d'ambiguïté et exprimant clairement sa volonté de se rétracter.

Conséquences de cette protection pour l'architecte

L'architecte sera tenu de rembourser le maître d'ouvrage des honoraires éventuellement versés si ce dernier exerce son droit de rétractation dans les 14 jours qui suivent la signature du contrat.

NB : Décompte du délai de 14 jours : Le délai court le lendemain de la date de signature du contrat. Les jours fériés sont compris. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Le maître d'ouvrage peut demander que la prestation soit réalisée avant l'expiration du délai de rétractation. Dans ce cas, l'architecte doit impérativement recueillir la demande expresse écrite du maître d'ouvrage.

Si le maître d'ouvrage exerce son droit de rétractation, il devra alors verser à l'architecte le montant des honoraires correspondant au service fourni jusqu'à la communication de sa décision de se rétracter; ce montant est proportionné au prix total de la prestation convenu dans le contrat (*ce montant ne sera toutefois pas dû, à défaut, pour l'architecte d'avoir recueilli sa demande expresse*).

Attention : Le droit de rétractation ne peut être exercé si la prestation de services a été pleinement exécutée avant la fin du délai de rétractation.

6

**Droit de rétractation du consommateur
lorsque le contrat est signé hors établissement**

Informations concernant l'exercice du droit de rétractation

Droit de rétractation
Vous avez le droit de vous rétracter du présent contrat sans donner de motif dans un délai de **quatorze jours**. Le délai de rétractation expire quatorze jours après le jour de la conclusion du contrat.
Pour exercer le droit de rétractation, vous devez nous notifier (indiquer votre nom, votre adresse géographique et, lorsque ils sont disponibles, votre numéro de téléphone, votre numéro de télécopieur et votre adresse électronique) votre décision de rétractation du présent contrat au moyen d'une déclaration dénuée d'ambiguïté (par exemple, lettre envoyée par la poste, télécopie ou courrier électronique). Vous pouvez utiliser le modèle de formulaire de rétractation mais ce n'est pas obligatoire.
Si vous êtes un consommateur, le faculté de remplir et de transmettre électroniquement les informations au au rétractation du contrat sur votre site internet, cliquez à gauche suivant.)
Vous pouvez également remplir et transmettre le modèle de formulaire de rétractation ou toute autre déclaration dénuée d'ambiguïté sur notre site internet (indiquer l'adresse du site internet). Si vous utilisez cette option, nous vous enverrons sans délai un accusé de réception de la rétractation sur un support durable (par exemple, par e-mail).

Pour que le délai de rétractation soit respecté, il suffit que vous transmettiez votre communication relative à l'exercice du droit de rétractation avant l'expiration du délai de rétractation.

Effets de rétractation
En cas de rétractation de votre part du présent contrat, nous vous rembourserons tous les paiements reçus de vous, y compris les frais de livraison (à l'exception des frais supplémentaires découlant du fait que vous avez choisi, le cas échéant, un mode de livraison autre que le mode moins coûteux de livraison standard proposé par nous) sans retard excessif et, en tout état de cause, au plus tard quatorze jours à compter du jour où nous sommes informés de votre décision de rétractation du présent contrat. Nous procéderons au remboursement en utilisant le même moyen de paiement que celui que vous aurez utilisé pour la transaction initiale, sauf si vous convenez expressément d'un moyen différent; en tout état de cause, ce remboursement n'occasionnera pas de frais pour vous.
Si vous avez demandé de commencer la prestation de services pendant le délai de rétractation, vous devrez nous payer un montant proportionnel à ce qui vous a été fourni jusqu'au moment où vous nous avez informés de votre rétractation du présent contrat, par rapport à l'ensemble des prestations prévues par le contrat.

Modèle de formulaire de rétractation

Veuillez compléter et renvoyer le présent formulaire uniquement si vous souhaitez vous rétracter du contrat

A l'attention de :

Nom de l'architecte : _____
Adresse : _____

lorsqu'ils sont disponibles :

Numéro de télécopieur : _____
Adresse électronique : _____

Notifiez (*) vous notifier/notifiés (*) par la présente ma/noître (*) rétractation du contrat relatif à la prestation de services décrite ci-dessous : _____

(*) Payer la mention inutile.

Signé le :

Nom du (des) consommateur(s) : _____
Adresse du (des) consommateur(s) : _____

Date : _____

Signature du (des) consommateur(s) (uniquement en cas de notification du présent formulaire sur papier) : _____

Un modèle de « **formulaire de rétractation** » 6 est disponible sur le site de l'Ordre www.architectes.org

La médiation du consommateur

Depuis quelques années, le législateur européen et national s'attellent à mettre en place des obligations à la charge des professionnels envers les consommateurs en vue favoriser les modes extrajudiciaires de règlement des conflits.

Initiée par une directive communautaire de 2013, le dispositif est transposé en droit national par une ordonnance du 20 août 2015 et deux décrets d'application des 30 octobre et 7 décembre 2015.

Depuis le 1er janvier 2016, tout consommateur a le droit de recourir gratuitement à un médiateur de la consommation en vue de la résolution d'un litige qui l'oppose à un professionnel. Et c'est au professionnel qu'il revient de garantir l'effectivité de ce recours et d'en supporter le coût.

Une obligation mise à la charge du professionnel

Le professionnel est tenu d'assurer un recours **effectif** et **gratuit** à un dispositif de médiation. Le principe de gratuité s'entend hors frais d'avocats si le consommateur souhaite être assisté et hors frais d'expertise.

Concrètement, l'obligation impose de communiquer au consommateur les coordonnées du médiateur dont relève le professionnel ainsi que l'adresse du site internet du médiateur.

Le professionnel doit inscrire ces informations obligatoires de manière visible et lisible sur son site internet, sur ses contrats ou sur tout autre support adapté.

Le non-respect de ces obligations est sanctionné par une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour les personnes morales.

Attention : Les amendes sont cumulables. Il est possible de sanctionner le professionnel autant de fois que des manquements sont constatés. Les contrôles débiteront à la fin de l'année 2016.

Les conditions de saisine du médiateur de la consommation

Le médiateur devra mettre en place un site internet fournissant un accès direct aux informations relatives au processus de médiation et permettant aux consommateurs de déposer en ligne une demande de médiation accompagnée de documents justificatifs.

Pour saisir le médiateur de la consommation, il faut que :

- La saisine émane du consommateur et qu'elle entre dans le champ de compétence du médiateur,
- Le consommateur ait tenté au préalable de résoudre son litige directement auprès du professionnel ou que le professionnel n'ait pas répondu à la réclamation du consommateur,
- La demande du consommateur soit fondée et introduite dans l'année qui suit la date de la réclamation,
- Le litige n'ait pas été précédemment examiné par un autre médiateur ou par un tribunal.

L'examen du litige

Dès réception des documents sur lesquels est fondée la demande du consommateur, le médiateur notifie sa saisine aux parties par voie

électronique ou par courrier simple et leur rappelle qu'elles peuvent à tout moment se retirer du processus.

Sauf complexité particulière, le médiateur dispose d'un délai maximum de 3 mois pour régler le différend.

Les parties peuvent demander au médiateur la communication de toute ou partie des pièces versées au dossier. Le médiateur peut décider de les recevoir ensemble ou séparément.

Le médiateur est chargé d'aider les parties dans leur réflexion en les orientant vers un consensus. Il propose sa solution si celles-ci n'arrivent pas à trouver un accord.

Si le médiateur est amené à proposer sa solution, il doit rappeler aux parties que :

- Elles sont libres d'accepter ou de refuser sa proposition de solution,
- Elles disposent toujours de la faculté de saisir un juge,
- La solution proposée peut être différente de la décision qui serait rendue par un tribunal.

Il précise également quels sont les effets juridiques de l'acceptation de la proposition de solution et fixe un délai d'acceptation ou de refus de celle-ci.

Un dispositif de médiation de la consommation sera institué pour la profession

Le CNOA a rencontré les services de la DGCCRF le 23 mars 2016 pour savoir si les conciliations organisées par les CROA peuvent satisfaire à l'obligation de mettre en place un dispositif de médiation de la consommation. Il ressort de cet entretien que les conciliations ne peuvent en aucun cas être qualifiées de médiation de la consommation lorsque la saisine émane du consommateur. Par conséquent, les architectes n'ont pas le choix lorsqu'ils contractent avec un particulier, ils sont tenus de proposer une médiation de la consommation dans leurs contrats.

Pour tous les autres litiges, il sera toujours possible de saisir le CROA pour solliciter une conciliation notamment lorsque le litige concerne deux professionnels, lorsque que celui-ci implique deux architectes ou encore



Skye, Saint-Benoît, 2012,
Paul Masson arch.
© Hervé Douris



Darwin, Saint-Denis, 2012,
Côté Sud arch. © Hervé
Douris

lorsque le litige concerne un différend avec consommateur mais que la saisine intervient à l'initiative de l'architecte.

La DGCCRF a également insisté sur la notion d'indépendance du médiateur de la consommation. La médiation de la consommation ne peut être exercée ni par un CROA, ni par le CNOA ni par un conseiller ordinal ni par un salarié de l'Ordre.

Des réflexions sont actuellement menées au sein de l'Ordre afin d'instaurer un dispositif de médiation de la consommation pour que chaque architecte puisse intégrer une clause de médiation dans ses contrats le liant avec des particuliers avant la fin de l'année 2016.

III - Les outils disponibles sur www.architectes.org

Le site de l'Ordre met à disposition des particuliers et des architectes un ensemble de documents leur permettant de préparer, de formaliser et de suivre leur partenariat. On y trouve également les pièces présentées dans cet article: les annexes et documents spécifiques lorsque le contrat est négocié et/ou signé avec un particulier.

Les documents d'information

La rubrique « Travailler avec l'architecte »

La rubrique définit le champ d'intervention de l'architecte auprès des particuliers, ainsi que les garanties offertes. Elle précise pratiquement le rôle de l'architecte au cours des étapes successives de la construction d'une maison : phase exploratoire, préparation du dossier de demande de permis de construire, le permis de construire, l'ouverture du chantier, la direction des travaux, la réception et la clôture des comptes.

La rubrique « Questions fréquentes »

Les questions les plus fréquentes posées par les particuliers ainsi que les réponses apportées sont compilées sur www.architectes.org.

Si les particuliers ne trouvent pas de réponses à leurs interrogations dans cette « foire aux questions », ils peuvent poser leur question par le biais d'un formulaire électronique.

Les contrats types

Le contrat « Études préliminaires - maison individuelle neuve »

La mission comporte une analyse du programme fourni par le maître d'ouvrage, une visite des lieux et la prise de connaissance par l'architecte des données juridiques, techniques et financières qui lui sont communiquées. Elle intègre des études préliminaires qui ont pour objet de vérifier la constructibilité de l'opération au regard des règles d'urbanisme, de vérifier sa faisabilité, d'établir une esquisse ou au maximum deux esquisses du projet répondant au programme. L'architecte établit une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux et le calendrier prévisible de leur réalisation. Le contrat prévoit une rémunération forfaitaire de cette mission.

Ce contrat est mobilisable pour une première approche architecturale de la construction. Ses dispositions permettent aux particuliers d'étendre la mission de l'architecte par la signature d'un nouveau contrat.

Le contrat « maison individuelle »

Un ensemble de documents sont proposés aux consommateurs et aux architectes :

• La fiche « Programme »

Elle contient des éléments d'information et de programmation fournis par le maître d'ouvrage qui serviront de base à l'étude de faisabilité de l'architecte. Elle précise l'enveloppe financière totale dont dispose le

maître d'ouvrage ainsi que ses souhaits en matière de calendrier de réalisation. Cette fiche a valeur contractuelle.

• **Le contrat d'architecte « Maison individuelle »**

Il est décliné en 3 types qui correspondent à différents périmètres d'intervention de l'architecte :

- Mission partielle : études préliminaires, études d'avant-projet et élaboration du permis de construire
- Mission partielle + études de projets
- Mission complète : des études préliminaires à l'assistance à la réception des travaux

• **Un guide du contrat à l'attention des architectes**

Ce guide a pour objet notamment d'alerter les architectes sur des points de vigilances tout au long de leur mission tels que l'importance de la programmation et de l'obligation de vérification d'adéquation du budget au programme, les nouvelles réglementations (RT 2012, parasismique par exemple) à prendre en compte dès la conception, les règles afférentes à la protection du consommateur (loi Scrivener), etc.

Le contrat « Forfait rénovation »

Le contrat intègre une série d'outils offerts aux particuliers qui souhaitent recourir au service d'un architecte pour réaliser **des travaux de rénovation écologique** dans le cadre de projets de rénovation simples, d'un montant de travaux **inférieur à 50 000 €** et ne nécessitant pas de permis de construire.

Quatre outils sont disponibles sur www.architectes.org :

- Un contrat simplifié pour la réalisation d'une mission d'évaluation architecturale et écologique du bien,
- Une fiche d'évaluation des potentialités architecturales et écologiques,
- Une fiche d'autoévaluation du bien remplie par le particulier. Cette fiche est destinée à aider l'architecte à mieux comprendre comment le particulier perçoit son bien,
- Un contrat au forfait pour une mission de maîtrise d'œuvre de rénovation générale et écologique. ■

Le service juridique du Conseil national
Lydia Di MARTINO, Gwénaëlle CRENO,
Alice ALLEGUE, Maxime DUTILLEUL
 et **Benoit GUNSLAY**
juridique@cnoa.com

Ecole Ary Payet, Saint-André, 2011, 2APMR arch. © Hervé Douris



Le point de vue des **architectes experts** sur les mesures protectrices des consommateurs : le contrat, le contrat, le contrat...

L'existence d'un contrat d'architecte écrit, la précision de ses clauses et leur respect scrupuleux sont essentiels, et, dans le cadre de missions pour un particulier, quelle que soit l'importance du projet.

Les termes des documents types disponibles sur le site du CNOA ont été longuement pensés et ajustés à l'aune des expériences des juristes de l'Ordre et de la MAF.

La clause de conciliation préalable.

Pourquoi est-elle si importante ? Parce qu'elle peut permettre d'éviter l'enlisement dans une procédure judiciaire dont la durée peut aggraver les conséquences d'un litige en augmentant le préjudice du maître d'ouvrage. Le rapport de l'architecte avec un particulier s'inscrit dans une relation humaine susceptible de traverser des phases difficiles, des attitudes ou propos ressentis comme blessants voire insultants d'un côté comme de l'autre peuvent altérer la confiance réciproque, les susceptibilités peuvent conduire à des situations de blocage. La réunion de conciliation au siège du Conseil de l'Ordre, sous la direction d'un confrère, crée une situation apaisée favorable à la reprise du dialogue. La présence aux côtés de l'architecte en difficulté d'un tiers conseiller, avocat ou expert, peut l'aider à prendre conscience de sa part responsabilité éventuelle, à la mesurer, à trouver un accord amiable basé sur des concessions réciproques et à reprendre la mission si elle est interrompue ou la clore à moindre frais et de manière sécurisée. Sur la base de cette clause, les tribunaux refusent toute assignation si elle n'est pas assortie d'un PV établi par un CROA constatant l'échec de la conciliation.

La précision des engagements en matière d'estimation financière

La Cour de Cassation, par un arrêt du 12 novembre 2014, a confirmé l'absence de faute d'un architecte « *qui avait souligné dans le document d'estimation du coût des travaux que le montant mentionné ne correspondait pas à un devis définitif... et qui à la suite de la réception des offres avait tenu le maître d'ouvrage informé de l'évolution du coût du projet ... ce dernier ayant par ailleurs avalisé le*

coût définitif en signant les devis produits par les différentes entreprises »

Les maîtres d'ouvrage particuliers ont souvent des moyens financiers très précisément limités, notamment par des prêts, et la question est sensible. L'architecte est responsable de l'élaboration du projet mais ce sont les entreprises qui en fixent le prix. La décision montre qu'une bonne pratique permet d'éviter une condamnation : à chaque étape de la conception à la réception, l'architecte doit remplir son devoir de conseil et d'information et porter à connaissance de son client les incertitudes liées au coût prévisionnel du projet et ses causes. Il doit veiller à ne pas se laisser piéger en le laissant dériver sans accord écrit vers des *écarts financiers par rapport à ce qui avait été convenu*.

La clause d'exclusion de solidarité l'in-solidum

La cour de cassation, statuant par un arrêt du 19 mars 2013 sur un pourvoi formé par la MAF, a pris une décision importante pour l'avenir : elle a validé la clause d'exclusion de solidarité figurant dans un contrat d'architecte pour ce qui concerne sa responsabilité contractuelle. Cet arrêt a été confirmé en septembre 2015 par la Cour d'appel d'Aix-en-Provence qui portait sur des désordres d'un ouvrage non encore réceptionné. Dans ce cas, contrairement à la situation de désordres survenus après réception qui relèvent des dispositions de l'article 1792 du Code civil relatif à la garantie de décennale avec solidarité entre les constructeurs, l'architecte ne doit plus être condamné que dans la mesure où il est possible de prouver que les désordres résultent d'erreurs qu'il aurait commises dans l'exercice de sa mission. L'expertise devra donc analyser pour chacun des griefs ou désordres

en quoi et en quelle proportion il résulte effectivement des manquements de chacun des constructeurs mis en cause.

Ces décisions récentes sont positives pour la profession, cette clause doit absolument figurer dans tous les contrats.

Michel JEMMING

Architecte - Président du CNEAF

Notes : extraits du contrat type maison individuelle et du CCG annexé (Cahier des Clauses Générales)

1- Contrat, article 16, litiges

« *En cas de différend portant sur le respect des clauses du présent contrat, les parties conviennent de saisir le Conseil régional de l'Ordre des architectes dont relève l'architecte, avant toute procédure judiciaire, sauf conservatoire. Le Conseil régional peut, soit émettre un avis sur l'objet du différend, soit organiser une procédure de règlement amiable.* »

2- CCG, Article 6-2-3, information du maître d'ouvrage

... *Si le budget annoncé par le maître d'ouvrage est manifestement insuffisant pour la réalisation des travaux projetés, l'architecte l'en informe sans délai. Au cours des études, l'architecte informe le maître d'ouvrage de toute évolution significative du budget prévisionnel de l'opération. Au cours des travaux, ... toute décision entraînant un supplément de dépenses fait l'objet d'un accord du maître d'ouvrage...*



FORMATIONS DU CNEAF

Formation initiale à l'expertise judiciaire auprès des juridictions administratives

Bordeaux, le 308 : 7-8 Juin 2016 et Formation pour expert confirmé : le 9 juin

Table ronde nationale technique et juridique à l'École Nationale de la Magistrature de Bordeaux

10 juin : Les diagnostics structurels
Congrès à Paris, Cour de Cassation

10 novembre : L'esthétique, la technique et le droit - 50 ans d'architecture et d'expertise.

Renseignements et inscriptions

www.cneaf.fr - Tél. : 01 40 59 41 96

cneaf.experts@gmail.com

Trouver sa formation sur le BIM

Si le BIM offre de réelles opportunités pour les architectes, la formation reste le facteur clé d'un bon déploiement des nouveaux outils numériques au sein d'une agence. Seul le suivi d'une formation, même de courte durée, permettra de tirer pleinement profit de la puissance de l'outil et d'anticiper les mesures à mettre en place pour un premier projet réussi en mode BIM.

Les formations sur le BIM se multiplient avec l'arrivée de la maquette numérique dans les agences d'architecture. L'offre n'est plus limitée au maniement des logiciels de conception mais couvre désormais l'ensemble du processus BIM: mise en place d'outils, mission de BIM management, description d'un projet BIM, organisation de l'agence, conseils, etc.

Il faut dissocier une formation maquette numérique (d'environ cinq journées pour prendre en main un logiciel de conception) d'une formation BIM centrée sur le processus collaboratif et l'organisation des échanges de données entre acteurs.

Une formation BIM détaille les méthodes de gestion de projet, l'organisation des transferts d'information, les échanges entre logiciels (interopérabilité) et le développement d'une maquette en vue de son exploitation par d'autres acteurs. La durée de formation varie d'une journée pour une sensibilisation générale aux différents aspects à onze semaines pour un Mastère Spécialisé BIM.

Le moteur de recherche « Formation » de www.architectes.org

Le site Internet du Conseil national de l'Ordre des architectes dresse une liste exhaustive des formations continues sur la maquette numérique et le BIM actuellement disponibles à travers la France. On y retrouve les formations sur les principaux logiciels de conception, qu'il s'agisse d'initiation et de perfectionnement, mais aussi des formations courtes plus spécialisées sur l'apport du BIM pour les maîtres d'œuvre; le BIM en construction, en rapport avec les entreprises; en exploitation avec les gestionnaires; ou le BIM à l'échelle urbaine, en rapport avec les aménageurs.

Premiers retours d'expériences

Les premiers retours d'expériences d'agence ont mis en évidence des pratiques réussies d'implantations du BIM. Il ressort que la combinaison d'une formation et d'un accompagnement en agence par un expert permet de calibrer l'outil au plus près des



Artec, Saint-Pierre, 2009, Paul Masson arch. © Hervé Douris

besoins et d'adapter le déploiement du BIM aux méthodes de travail et d'organisation de l'agence. Cette option est généralement proposée par les organismes de formation qui disposent d'un réseau de formateurs consultants pour vous accompagner dans cette évolution.

Les formations diplômantes

Parmi les formations diplômantes, le programme du Diplôme d'Université (DU) « Modélisation numérique du bâtir: le BIM » répond particulièrement aux attentes des architectes. Ce DU, proposé par le Pôle de formation EVA en partenariat avec l'Université Paris-Est Marne-la-Vallée, couvre à travers huit modules toutes les problématiques sur le BIM. À l'issue de la formation d'une durée de 22 à 28 jours en fonction du parcours choisi, le DU donne droit à trois qualifications: référent maquette numérique; référent processus BIM; référent maquette numérique et processus BIM. La première session de formation débutera le 11 mai pour se terminer le 16 décembre 2016 mais d'autres sessions suivront en 2017.

Citons également le Mastère Spécialisé « BIM: conception intégrée et cycle de vie du bâtiment et des infrastructures ». Créé il y a deux ans, le mastère de l'École des Ponts ParisTech et de l'École spéciale des travaux publics, du bâtiment et de l'industrie de Paris (ESTP) forme une semaine par mois pendant un an, dans une approche pluridisciplinaire,

architectes, ingénieurs, économistes maîtres d'ouvrage et exploitants intéressés par la pratique du BIM. La prochaine session débutera à l'automne 2016.

La prise en charge des formations

Les formations de courte et longue durée peuvent faire l'objet d'une prise en charge partielle ou totale par les fonds de formation FIFPL et ACTALIANS. Le crédit d'impôt peut être également sollicité par le gérant et le directeur général pour financer les formations. ■

Stéphane LUTARD

Chargé de mission Maquette numérique et Transition énergétique

Séverine VERHAEGHE

Chargée de mission Formation au Conseil national



Version WEB

Pour de plus amples informations sur: Les formations référencées sur le site Internet du Conseil national
Le Master BIM à l'École des Ponts ParisTech
Le diplôme d'université (DU) « Modélisation numérique du bâtir: le BIM »
Les financements de la formation et le crédit d'impôt

Les architectes renforcent leur formation continue

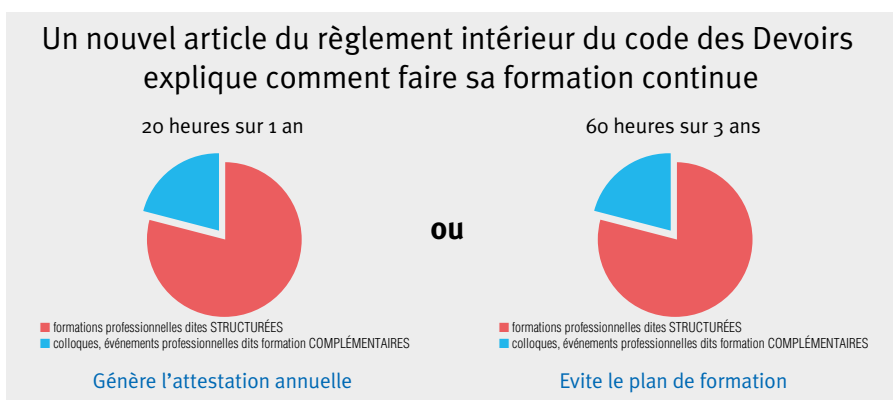
La possibilité de se former tout au long de la vie est une aubaine pour toutes les professions libérales en général et pour les architectes en particulier. C'est un temps d'échange inestimable avec ses confrères, ses partenaires et une opportunité de réinterroger ses pratiques tant techniques, que d'organisation et de management. En tant de crise, la formation continue offre la possibilité de faire évoluer son activité comme sa communication et sa stratégie commerciale.

Il est aujourd'hui vital de se saisir de l'encadrement de la formation continue et des attestations qui en découlent pour réaffirmer nos compétences après de nos maîtres d'ouvrage, de nos partenaires et du grand public.

Comme toutes professions réglementées la mise à jour des compétences est encadrée et structurée. Récemment vous avez été informés de nouvelles dispositions pour défendre et promouvoir la compétence des architectes.

En effet, depuis le 1er avril cet encadrement s'est formalisé de la manière suivante :

L'architecte répondra à son obligation en matière de formation continue en participant à des actions de formation ou d'information pour une durée minimum de :



Ce qu'on entend par :

Formation structurée

Par la participation à des actions de formation professionnelle continue, au sens du code du travail c'est-à-dire, obéissant pour être finançables à des conditions de prérequis de formation, programme, objectifs et déroulement pédagogique, une évaluation et donnant lieu à la délivrance d'une attestation, certification ou diplôme.

Formation complémentaire

Par la participation à des colloques, des congrès, conférences ou journées professionnelles ayant un lien direct avec l'activité professionnelle de l'architecte ;
Par l'animation de formations, la dispense d'enseignements, l'animation de colloques ou de conférences dans un cadre professionnel ou universitaire ;
Par la participation à des journées professionnelles d'information organisées par l'Ordre des architectes.

Vous trouverez dans le moteur de recherche des formations sur www.architectes.org une liste non-exhaustive des formations en lien avec votre activité professionnelle. Vous pourrez également trouver une formation qui réponde à vos besoins et vos exigences de compétences.

Cette déclaration se fait sur votre espace architecte accessible par le site architectes.org, dans la rubrique formation continue. Il vous permet si vous le souhaitez de déposer vos justificatifs, ceci n'est pas obligatoire. Il vous faudra par contre les conserver pendant 6 ans. Les heures faites au-delà du quota obligatoire sont capitalisées sur une durée de 4 ans.

Chaque année vous pourrez ainsi valoriser auprès des maîtres d'ouvrage l'actualisation de vos compétences grâce à une attestation mentionnant le thème des formations suivies et leur durée.

Vous pouvez être dispensé de formation dans certains cas (arrêt maladie de plus de 28 jours, congé maternité, inscription à l'Ordre un mois après le début de l'année civile).

Sachez que les formations se financent grâce aux fonds d'assurance formation auxquels vous cotisez ou qui reçoivent votre cotisation de l'URSSAF :

- ACTALIANS pour les salariés
- FIF PL pour les professionnels libéraux

Le crédit d'impôt peut être également sollicité par les gérants....

Le Conseil régional de l'Ordre procédera à des contrôles de formation par sondage aléatoire. Si le Conseil régional constate un défaut d'actualisation de compétences, il proposera à l'architecte de s'engager à mettre en œuvre un plan de formation pour compenser ce retard. ■

Béregère PY

Conseillère nationale
Séverine VERHAEGHE
Chargée de mission Formation
au Conseil national



Sur www.architectes.org retrouvez des précisions sur les formations et sur leur financement

Obtenez votre attestation Bbio RT 2012, gratuitement, avec OSCAR!

OSCAR, le logiciel d'aide à la conception thermique créé par le CNOA pour les architectes, permet désormais d'obtenir l'attestation de prise en compte de la RT 2012 au moment du dépôt de permis de construire.

Grâce à OSCAR, vous pouvez désormais calculer la valeur Bbio de vos projets de logement individuel, groupé ou collectif, puis produire l'attestation de prise en compte de la RT 2012. Et cela gratuitement.

Comment effectuer le calcul du Bbio dans OSCAR ?

Tous les architectes disposent d'un compte personnel gratuit pour accéder au logiciel de simulation thermique OSCAR présent en ligne à l'adresse <http://oscar.architectes.org> (récupérez automatiquement vos codes d'accès sur www.architectes.org/user).

Lors de la création dans OSCAR d'un nouveau projet de maison individuelle, de maisons groupées ou d'immeubles neufs, les architectes choisissent s'ils veulent calculer le Bbio pour leur projet.

Une fois votre projet créé et complété, vous pouvez lancer dans OSCAR le calcul pour évaluer la valeur Bbio de votre projet. OSCAR fournit alors des recommandations pour obtenir une valeur satisfaisant la réglementation.

Si cette valeur est inférieure à la valeur maximale Bbiomax, vous pouvez télécharger un fichier « OSCAR-Bbio ».

Comment obtenir l'attestation finale de prise en compte de la RT 2012 ?

Le fichier « OSCAR-Bbio » permet ensuite de générer l'attestation depuis l'un des logiciels réglementaires compatibles avec OSCAR. Seuls les logiciels réglementaires permettent aujourd'hui de générer cette attestation.

C'est pourquoi le CNOA a noué un partenariat avec l'éditeur CYPE qui propose à tous les architectes d'obtenir une licence gratuite de son logiciel CYPETHERM RT 2012.

Le téléchargement de CYPETHERM est proposé aux architectes depuis les projets OSCAR de logements, en cliquant sur le bouton « Générer l'attestation RT2012 Bbio », après que l'évaluation du Bbio a été faite par OSCAR.

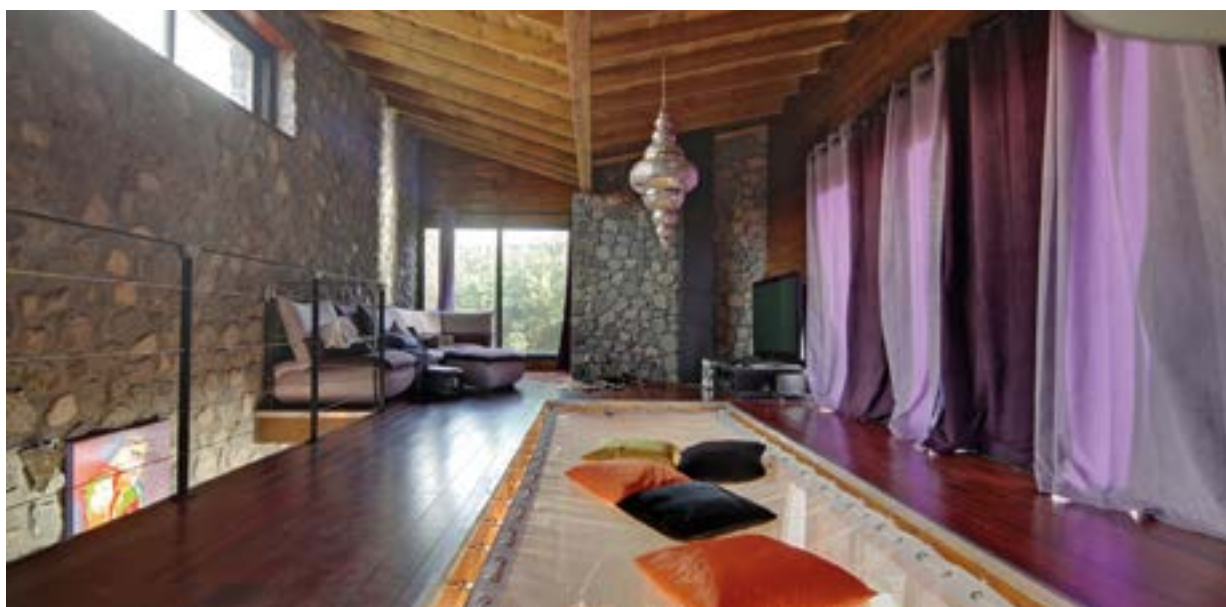
Une fois CYPETHERM RT 2012 installé, vous pouvez y importer le fichier « OSCAR-Bbio », compléter les données administratives du projet, et générer le Rapport Standardisé d'Étude Thermique (RSET) de manière à générer l'attestation de prise en compte de la RT2012 au dépôt de permis de construire du projet sur le site www.rt-batiment.fr.

Le tutoriel

Dans une vidéo en ligne sur www.architectes.org vous découvrirez comment obtenir l'attestation à partir d'un projet saisi dans OSCAR: www.architectes.org/actualites/obtenez-gratuitement-votre-attestation-bbio-rt-2012-avec-oscar ■



- OSCAR permet ainsi d'établir l'attestation de prise en compte de la RT 2012 lors du dépôt du permis de construire. Mais il ne permettra pas aux architectes d'obtenir la seconde attestation à établir à l'achèvement des travaux. Pour celle-ci une étude thermique complète doit être réalisée avant la consultation des entreprises, de manière à opérer les choix définitifs sur les systèmes constructifs et énergétiques.
- Le calcul du Bbio au sein d'OSCAR est aussi effectué à l'aide du logiciel CYPETHERM RT2012 (sans manipulation de celui-ci par l'architecte), avec le moteur de calcul THBCE version 7.1 du CSTB.
- Le fichier OSCAR est un format ouvert et pourra éventuellement à l'avenir être importé par d'autres logiciels réglementaires.



Villa ravine à malheur,
La Possession, 2011,
Nayen Ravalia arch.
© Hervé Douris

Social(e) architecture, le colloque national de la Branche professionnelle de l'architecture, espace Niemeyer à Paris

Le mot de la Présidence « Cet événement a été un temps de réflexion et une rencontre sans précédent dans l'histoire de la Branche Architecture. Le contexte actuel nous a incités à rappeler, sur le plan national, le rôle de la Branche, interlocutrice de choix pour gérer les solidarités comme le dialogue social au sein des entreprises d'architecture.

Nous avons invité des intervenants variés, spécialistes du droit du travail, négociateurs, architectes, opérateurs, journalistes, personnalités politiques, employeurs et salariés, afin d'alimenter une réflexion qui s'est articulée autour de la régulation des relations du travail et de la relation entre législatif et conventionnel ».

Thème et contexte / Mutations et réformes de la loi travail

À l'heure où le dialogue social et plus particulièrement l'un de ses outils privilégiés, la négociation entre acteurs (partenaires) sociaux représentatifs, est éclipsé par des dynamiques et volontés diverses d'une vision plus globale, la pertinence ou pas de la négociation de branche apparaît comme un socle de réflexion. La question politique et technique du sujet même du dialogue social est une nécessité pour l'avenir de la profession, pour l'avenir des entreprises et agences d'architecture, employeurs et collaborateurs.

Spécificité et singularité de la Branche professionnelle de l'Architecture

La Branche Professionnelle Nationale de l'Architecture gère le dialogue social, l'emploi et la formation professionnelle, la négociation collective et les accords collectifs des entreprises d'architecture. Créée en 2003 pour permettre une gestion paritaire des solidarités de ce secteur professionnel, elle travaille pour l'ensemble des entreprises d'architecture, soit plus de 12 000 structures. Les organisations professionnelles et syndicales qui la composent et l'administrent négocient et actent des accords qui doivent permettre un dialogue social de qualité et une efficacité des règles conventionnelles régissant les relations entre employeurs et salariés, pour une finalité double: une meilleure qualité de travail dans un cadre

légal conventionnel adapté à notre économie et nos objectifs. Ceux-ci vont de pair avec les objectifs du cadre de « Profession Réglementée » qui a, lui, un objectif de garantie de l'intérêt commun et public. Cet aspect est particulier car il est aussi bien porté par des employeurs que des salariés, tous architectes. C'est précisément cette conjonction d'objectifs qui donne le caractère si particulier et original à cette branche professionnelle. Le Dialogue Social doit lui aussi s'adapter et être créatif.

La Branche Architecture est une des rares branches professionnelles qui possède une structure juridique de format associative lui permettant d'avoir un siège social et une équipe de salariés. Son financement repose sur une cotisation au paritarisme correspondant à un pourcentage de la masse salariale. Ce financement permet de faire fonctionner les commissions nationales et territoriales, le comité technique de labellisation, les sous-commissions techniques, qui se réunissent paritairement et de mettre en œuvre les projets décidés par ces commissions au profit des entreprises composées des employeurs et des salariés de la branche.

Synthèse et prospective

La Branche Architecture, par son originalité et son travail de négociation, par la mise en œuvre d'un Dialogue Social de qualité, est, en plus de pouvoir créer les conditions d'une concurrence plus loyale, un outil majeur et un levier important de stratégie économique pour les entreprises. Il est la garantie

des emplois et de la Profession. On voit qu'elle est également un levier de stratégie intellectuelle et politique quant à la garantie et la préservation de notre profession réglementée et de ses spécificités quant à la garantie et la préservation de l'intérêt public et de la qualité de l'Architecture et de notre cadre de vie. Les relations entre l'Ordre National des Architectes et la Branche Nationale de l'Architecture doivent donc être plus étroites et modernes. Nos structures institutionnelles doivent être réformées et inventer de nouveaux rapports et échanges quand les intérêts convergent.

Tout notre avenir commun se situe donc dans un savant équilibre et des consensus intelligents et innovants. ■

Stéphane CALMARD,

Président

Jean-François CHENAIS,

Vice-président



Construisons notre avenir.



APGP – Branche Professionnelle Nationale de l'Architecture

8 rue du Chalet 75010 Paris

appg@branche-architecture.fr

www.branche-architecture.fr

Publication de deux décisions de la Chambre régionale de discipline d'Aquitaine

LA CHAMBRE DE DISCIPLINE DES ARCHITECTES RÉGION AQUITAINE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Audience du 18 septembre 2015
Décision du 1er octobre 2015
(extraits)

Le Conseil régional de l'Ordre reproche à M.C., architecte exerçant cette profession en qualité de fonctionnaire d'une importante collectivité locale d'Aquitaine, d'avoir accepté une mission de conception et de maîtrise d'œuvre confiée par des personnes privées et ce, en infraction avec les articles 14 et 16 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 et les articles 7, 12 et 32 du décret n° 80-217 du 20 mars 1980.

CONSIDÉRANT CE QUI SUIT :
M.C. est inscrit au Tableau de l'Ordre des architectes depuis 1994.

Après avoir exercé la profession à titre libéral, il est devenu en 2010 fonctionnaire d'une importante collectivité locale d'Aquitaine et est inscrit seulement à ce titre au Tableau de l'Ordre.

M.C. a accepté, en 2011, une mission complète de conception et de maîtrise d'œuvre au profit de particuliers de sa connaissance, moyennant une rémunération s'élevant à 8192,81 euros hors taxes. Il a utilisé, pour le contrat qu'il a signé avec les maîtres d'ouvrage, un modèle de contrat propre à un architecte libéral en utilisant le tampon de son ancienne activité libérale.

M.C. n'a jamais obtenu l'autorisation de son employeur d'accomplir

une telle mission alors que cette autorisation est obligatoire.

M.C. n'était pas couvert par une assurance à raison de la mission qu'il a ainsi acceptée. Cette violation d'une des règles les plus importantes de la profession d'architecte a été faite en toute connaissance de cause: M.C., qui a exercé l'activité d'architecte à titre libéral pendant 16 ans avant de devenir fonctionnaire, ne pouvait ignorer cette obligation d'assurance ni les conséquences résultant d'un défaut d'assurance. L'intéressé ne le conteste d'ailleurs pas, se contentant de préciser que, s'agissant d'un « petit chantier », il n'en a « pas vu l'utilité ».

Les infractions commises par M.C. justifient, eu égard à leur gravité,

et quand bien même l'intéressé aurait cédé, comme il le soutient, à des pressions amicales, que soit prononcée à son encontre une suspension de son inscription au Tableau des architectes.

DÉCIDE :

Il est infligé à M.C. une suspension de son inscription au Tableau régional des architectes pour une période d'un an.

Un extrait de la présente décision sera publié, aux frais de M.C., dans toutes les éditions du *journal Sud-Ouest* et dans « *les Cahiers de la profession* ».

LA CHAMBRE DE DISCIPLINE DES ARCHITECTES RÉGION AQUITAINE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Audience du 18 septembre 2015
Décision du 1er octobre 2015
(extraits)

Le Conseil de l'Ordre reproche à M.D., détenteur de récépissé, et à l'ÉURL J. d'avoir commis une signature de complaisance en infraction à l'article 5 du code des devoirs professionnels.

CONSIDÉRANT CE QUI SUIT :
M.D. exerce son activité par l'intermédiaire d'une ÉURL dont il est l'associé unique et le gérant, l'ÉURL J. La plainte reproche à M.D. et à l'ÉURL J. d'avoir cosigné un projet architectural dont ils ne sont pas l'auteur (extension d'un chai à Libourne pour un négociant en vins).

Le dossier de permis de construire fait apparaître l'ÉURL J. comme « maître d'œuvre inscrit à l'Ordre des architectes de Bordeaux », à côté de M.L., « maître d'œuvre concepteur »,

lequel n'est pas inscrit au Tableau de l'Ordre.

M.D. a produit une lettre du maître d'ouvrage, adressée à M.L., précisant que, compte tenu de la modicité du projet, il ne sera pas signé de contrat d'architecte. Cette même lettre indique que M.L. sera « chargé de la réalisation du relevé des existants avec photos sur place, en présence de M.D., la mise au net des plans, les contacts avec les services instructeurs », tandis que M.D. aura pour mission de réaliser « les esquisses, l'APD et le dossier de permis de construire », le tout pour un montant global de 2025 euros HT incluant 600 euros HT destinés à M.D.

Au cours de l'instruction de la plainte, M.D. a produit un croquis. Il est permis de présumer que M.D. a participé au projet, mais cette participation a été plus réduite. Ainsi, les plans du projet ont été dressés par le seul M.L. À supposer

même que M.D. soit l'auteur du croquis présenté au rapporteur, ce document a été réalisé à une date invérifiable et, en tout cas, ne constitue en aucune manière l'APD ou même les « esquisses » dont la réalisation lui aurait été confiée par le maître d'ouvrage. En outre, le projet soumis pour avis le 3 septembre 2014 au STAP a été présenté par M.L. « maître d'œuvre concepteur », seul, sans aucune référence à M.D. et sans que cette abstention puisse être imputée de façon certaine à une simple erreur matérielle.

La modicité des honoraires dévolus au détenteur de récépissé, qui représentent environ 30 % du montant total des honoraires de conception réclamés au maître d'ouvrage, constitue un autre élément tendant à démontrer la très faible participation effective de M.D. à l'élaboration du projet.

M.D. ne peut être regardé comme ayant pris part au projet en cause

dans une mesure suffisante pour qu'il puisse être regardé comme ayant participé à son élaboration au sens de l'article 5 précité.

Pour la détermination de la sanction, il y a lieu notamment de tenir compte de ce que le projet architectural concerné est de peu d'envergure, ainsi que de l'absence de tout précédent disciplinaire concernant M.D.

DÉCIDE :

Il est infligé à M.D. et à l'ÉURL J. une suspension de leur inscription à l'annexe et au Tableau des architectes pour une période de six mois dont quatre mois avec sursis.

La présente décision sera publiée, aux frais de M.D. et de l'ÉURL J. dans « *les Cahiers de la profession* ». ■

Réforme de l'épargne salariale : les impacts de la loi Macron

La Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite Loi Macron, a été définitivement adoptée le 10 juillet 2015 et est entrée en vigueur le 8 août 2015, au lendemain de sa publication au Journal Officiel. Voici un point sur les principales mesures en faveur de l'épargne salariale.

Les 4 principales mesures à retenir

- Le PEE devient l'option par défaut du versement de l'intéressement.
- Le forfait social est réduit pour les entreprises de moins de 50 salariés qui mettent pour la première fois en place, ou qui n'en ont pas conclu au cours des 5 dernières années, un accord de participation/ d'intéressement.
- La gestion pilotée devient l'option par défaut du PERCO.
- Le forfait social est allégé pour le PERCO dont la gestion pilotée est investie dans des titres de PME et ETI.

Focus sur les mesures dédiées pour les TPE/PME

Applicable depuis la publication de la loi

- L'ouverture de la renégociation de l'accord d'intéressement à la ratification par les 2/3 des salariés (actuellement, la renégociation est possible à la demande uniquement de l'employeur, des OS, du CE).
- La mise en place ou la prolongation d'un accord d'intéressement/de participation de branche jusqu'au 30 décembre 2017. Les entreprises de moins de 50 salariés pourront appliquer ce ou ces accords de branche.
- Les entreprises disposant d'un accord d'intéressement, et dont l'effectif vient à dépasser 50 salariés, pourront mettre en place un accord de participation à compter du troisième exercice clos après le franchissement de ce seuil, à condition que l'accord ait été appliqué sans discontinuité durant cette période.

Applicable depuis le 1er janvier 2016

- Un forfait social réduit à 8 % (au lieu de 20 %) pour les entreprises de moins de 50 salariés mettant en place, pour la première fois ou qui

n'en ont pas conclu au cours des 5 dernières années, un accord d'intéressement ou de participation. Ce taux est applicable pendant 6 ans, même en cas de franchissement du seuil des 50 salariés (sauf situations particulières).

- La modification du seuil d'assujettissement à la participation : le seuil des 50 salariés est constaté pendant 12 mois consécutifs ou non au cours des 3 derniers exercices (et non plus pendant 6 mois consécutifs ou non au cours de l'exercice considéré).

Zoom sur la fiscalité allégée de la Loi Macron

3 taux de forfait social

- **8 % (au lieu de 20 %) :** il est destiné à encourager les TPE/PME à la mise en place d'un accord de participation ou d'intéressement. À noter que tout accord de participation doit être adossé à un plan d'épargne entreprise.
- **16 % (au lieu de 20 %) :** il a pour vocation de favoriser une épargne dédiée à la retraite grâce au PERCO tout en encourageant le financement des PME-ETI. Toutes les entreprises peuvent avoir accès à ce forfait réduit.
- **20 % :** il reste inchangé en dehors des conditions indiquées par la loi Macron.

Suppression de la contribution de 8,2 % sur la fraction de l'abondement supérieure à 2300 €

Avec cette mesure et la création de l'abondement périodique à l'initiative de l'employeur, les entreprises se voient encouragées à participer à l'effort d'épargne de leurs salariés. Pour rappel, l'abondement est exonéré de charges patronales (hors forfait social), et déductible du bénéfice imposable de l'entreprise. ■



Lexique

PEE

Plan d'Épargne Entreprise

PERCO

Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif

PEI-PERCOI

Plan d'Épargne Interentreprises –

Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif

Interentreprises



entreprise-epargnesalariale@humanis.com

Loft à vision extra large, La Montagne, Saint-Denis, 2010, Georges Torcat arch. © Christophe Pit



Business et culture, Cannes et Venise

L'argent et l'architecture contemporaine se marient bien pourvu que leur relation soit équilibrée, c'est-à-dire une relation dans laquelle l'un et l'autre se désirent et se respectent. Depuis toujours, des « investisseurs éclairés » savent que l'architecture a une valeur économique dont se passer serait une erreur pour construire. L'architecture n'est pas une charge ; elle est comme toute culture, une ressource. Eugénie et Pierre Savoye, Solomon et Peggy Guggenheim comme Hibbard Johnson* et Bernard Arnaud, pour ne citer que quelques noms emblématiques, l'ont merveilleusement démontré aux yeux du monde et de l'histoire.

L'atout de l'architecture contemporaine est que sa culture est « miscible » dans tous les champs de la vie économique et sociale, l'entreprise, l'habitat, les ERP... Pourtant sa place n'est pas acquise dans toutes les affaires immobilières qui devraient la privilégier. C'est ainsi qu'il faut comprendre l'immixtion du Réseau des maisons de l'architecture au MIPIM 2016**.

* *L'Immeuble de la Johnson Wax (1936-1939) est le siège mondial et un bâtiment administratif de SC Johnson & Son, Inc à Racine, Wisconsin, a été conçu par l'architecte américain Frank Lloyd Wright. Ce lieu, d'après Hibbard Johnson, a permis une augmentation de 25 % de la productivité des employés.*

** <http://pressroom.mipim.com/press-release-fr-2016/larchitecture-dans-tous-ses-etats-au-mipim-2016-0225-4816>

Le ministère de la Culture et de la Communication, avec l'AFEX (Association des architectes français à l'export) et le Conseil national de l'Ordre des architectes ont créé le stand « Architecture (by) France ». Le Réseau des maisons de l'architecture a répondu à la demande du CNOA d'illustrer la création architecturale dans le domaine du logement collectif (le thème du MIPIM), dans les territoires français. Un diaporama bilingue, une éphéméride où figurent les 90 projets sélectionnés sur www.archicontemporaine.org ont été produits à cette occasion. Cette démarche vise à communiquer la valeur économique de la culture architecturale dans le « business immobilier » afin qu'elle atteigne en son sein un statut et une autorité comparables à celles des autres acteurs, métropoles, investisseurs, banquiers, etc.

À Venise, de juin à novembre 2016, le pavillon de la France présentera « une architecture du quotidien et de qualité qui peuple le territoire français mais qui ne bénéficie pas du même rayonnement à l'international que quelques grands projets », Le Réseau a là aussi été sollicité par les commissaires pour collecter des projets de qualité, peu médiatisés mais qui sont exemplaires de la capacité des architectes à inventer une écriture du XXIe siècle dans les contextes les plus ordinaires de tous les territoires.

Pour la biennale de Venise comme pour le MIPIM de Cannes, l'outil créé par le Réseau : www.archicontemporaine.org s'est confirmé être un outil stratégique pour sortir la création architecturale contemporaine de la marginalité, lui donner une visibilité nationale et porter un message collectif puissant sur la scène internationale. Tous les architectes engagés disposent de la faculté de publier leurs projets ; les Maisons de l'architecture les valident et les mettent en ligne. Dans ce catalogue savant, elles opèrent collégialement une sélection puis transmettent des dizaines de projets significatifs aux exposants.

Au quatrième trimestre 2016, le Réseau lancera une troisième édition du palmarès d'architecture contemporaine. Nous appelons les architectes, plus que jamais à se saisir de cet outil et à se rapprocher de leur Maison de l'architecture locale afin de soumettre leurs projets et participer à la mise en valeur de leurs créations.

Dominique TESSIER

Conseiller national
Président du Réseau des maisons de l'architecture
www.ma-lereseau.org
www.archicontemporaine.org
www.archipedagogie.org

Ecole élémentaire de Bras-Fusil, Saint-Benoît, 2011, Olivier Brabant arch. © Hervé Douris

