

**Permis de construire** : épisode 3

**BIM** : les architectes se préparent pour le rendez-vous  
du tout numérique

# les Cahiers *de la profession*

n°  
51  
3e-4e trimestre 2014





Humanisation du CHRS Le Prado, Nevers, Eric Arsenault arch.  
© Christophe Deschaud

# Architecture contemporaine en Bourgogne

Après avoir été à l'initiative du premier Mois de l'architecture en 2012, La Maison de l'architecture de Bourgogne a organisé en 2013 le premier Palmarès régional d'architecture contemporaine, avec le soutien de la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne et l'aide de partenaires privés. Présidé par l'architecte-urbaniste Jean Werlen, le jury était composé de cinq personnalités aux profils professionnels différents, tous extérieurs à la région, exception faite du représentant de l'État: deux architectes, le directeur de la DRAC, le directeur de l'ENSA de Nancy et un élu local. La Maison de l'architecture a reçu 99 projets répertoriés en six grandes catégories: activités, équipements, habiter ensemble, maison individuelle, réhabilitation et aménagement urbain. Un projet lauréat et un ou plusieurs projets mentionnés ont été récompensés dans chacun des thèmes, publiés sur [www.archicontemporaine.org](http://www.archicontemporaine.org) et aujourd'hui dans les *Cahiers de la profession*. Un des objectifs de ce palmarès se trouve rempli: faire connaître, partager et rendre publique la production architecturale contemporaine locale. La rendre accessible au plus grand nombre aussi, car l'exposition des projets sélectionnés est présentée dans toute la région. La prochaine édition sera organisée en 2015, cette année ayant été consacrée à la deuxième édition du Mois de l'architecture contemporaine en Bourgogne. ■



En savoir plus : [www.ma-lereseau.org/bourgogne/](http://www.ma-lereseau.org/bourgogne/)  
[www.archicontemporaine.org](http://www.archicontemporaine.org)  
Email: [mda.bourgogne@gmail.com](mailto:mda.bourgogne@gmail.com)

# Sommaire

---

**Portrait**

2 Architecture contemporaine en Bourgogne

---

**Édito**

3 Donner à l'architecture la place qui lui revient

---

**Débat**

4 Professions réglementées : préserver la spécificité du service d'architecture et l'indépendance des architectes

---

**Vie de l'institution**

**Conseil national**

7 Les Universités d'été de l'architecture .....

10 Une enquête sur le métier d'architecte et les attentes du public

**Conseils régionaux**

13 Le cycle des Rencontres Départementales entre architectes et élus a débuté en région Centre

14 Responsabilité des élus dans l'aménagement durable de leur territoire : un cycle d'information en Rhône-Alpes

---

**Dossier**

16 Délivrance, exécution et contrôle des permis de construire et d'aménager : épisode 3

26 Permis de construire, les pièces à fournir : écueils et jurisprudence

---

**Profession**

27 BIM : les architectes se préparent pour le rendez-vous du tout numérique

30 Actualités de la formation

---

**Juridique**

31 Courtiers en plans sur Internet : recadrage du CNOA

---

**International**

32 UIA : une nouvelle présidence malaisienne et un prochain congrès à Séoul en 2017

33 Les architectes européens appellent l'Union européenne, le Parlement et la Commission, à s'engager pour la régénération urbaine des villes

---

**Publi-reportage**

35 Portabilité améliorée : maintien de la couverture santé et prévoyance jusqu'à un an

---

**InfoDoc**

36 Deuxième édition réussie de *Vingt-quatre heures d'architecture* à Marseille!



Photo de couverture : Salle de musiques actuelles « le Silex », Auxerre, BMC2 architectes © Jean-Marie Monthiers

Les *Cahiers de la profession* sont disponibles en version Adobe PDF sur [www.architectes.org/Cahiers-de-la-profession](http://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](mailto:infodoc@cnoa.com) - Site internet : [www.architectes.org](http://www.architectes.org)  
Facebook : [www.facebook.com/conseil.national.ordre.architectes](http://www.facebook.com/conseil.national.ordre.architectes)

Directrice de la publication : Catherine Jacquot  
Rédacteur en chef : François Rouanet  
Coordination : Chantal Fouquet  
Maquette : Etienne Charbonnier  
Impression : publizM  
Dépôt légal : décembre 2014 - ISSN 1297-3688



# Donner à l'architecture la place qui lui revient

L'architecture n'occupe pas aujourd'hui la place qui devrait être la sienne dans les villes et les paysages de notre pays. Il suffit de regarder la médiocrité des aménagements périurbains, de beaucoup de constructions en entrée de ville et le mitage de nos campagnes.

C'est en effet une œuvre de longue haleine engageant pensée et réflexion que de construire le cadre de vie quotidien de nos concitoyens. L'enjeu est aussi bien économique, que culturel et environnemental.

Il est aussi social, c'est en effet un effort important que de construire pour tous un logement digne et les équipements de proximité indispensables aux familles. Devant le constat de ces carences manifestes, un effort national doit être entrepris pour que les périphéries des villes et bourgs soient autre chose que des zones pavillonnaires, des zones commerciales cernées d'infrastructures infranchissables.

Les architectes sont des acteurs majeurs de la mise en œuvre d'un cadre bâti de qualité, pourquoi n'ont-ils pas les moyens d'exercer leurs missions dans des conditions acceptables? Pourquoi tant de méfiance vis-à-vis d'une profession qui est la mieux à même de garantir un cadre de vie harmonieux et responsable? À qui les architectes font-ils peur?

Ils sont trente mille sur le territoire français, compétents, engagés et assurés, ils sont présents dans les collectivités territoriales, dans tous les métiers de la construction. Employons-les pour embarquer les travaux de la transition énergétique, assurer la mise en accessibilité des bâtiments et des espaces publics, et élaborer les plans locaux d'urbanisme communautaires. Toute intervention sur la ville, sur l'espace public, sur un bâtiment existant, est un projet architectural au même titre qu'une construction neuve; toute extension de maison est un projet comme l'est la construction d'un musée. « *Replacer l'architecte au cœur de la construction du quotidien* » nous dit Patrick Bloche dans son rapport.

Les architectes vont à la rencontre du public, ouvrent les portes de leurs agences. Ils sont force de propositions sur les grandes questions de société en débat, réforme territoriale et transition énergétique, relance de la construction du logement et innovation. Ils organisent la formation continue pour être compétents tout au long de la vie professionnelle, ils se battent pour leur déontologie et pour que l'exercice de leur mission s'accomplisse en toute indépendance dans le cadre de procédures vertueuses qui sont la garantie dans un cadre économique donné, de la qualité architecturale.

Pourtant, l'engagement de toute une profession ne suffit pas à enrayer la lente dégradation de notre environnement et nous avons besoin de la mise en place d'une véritable politique de l'architecture. Le rapport de Patrick Bloche en dessine les premiers contours et sur cette base la ministre de la Culture et de la Communication a annoncé à Marseille lors des Universités d'été de l'architecture, une « *Stratégie nationale pour l'architecture* » et l'élaboration d'une loi « *création, architecture et patrimoine* ».

Nous espérons, sous cet augure favorable, que l'ampleur des enjeux sera prise en compte et l'institution fera appel à tous les architectes pour être force de propositions auprès du ministère de la Culture.

Une loi ne suffit pas à rétablir la confiance en une culture professionnelle mal connue mais c'est une étape dans la longue reconquête qu'ensemble nous devons accomplir.

Bonne année à toutes et à tous !

**Catherine JACQUOT**

Présidente du Conseil national de l'Ordre des architectes



*Maison Charlotte,  
La Roche-en-Breuil,  
Daniel Deffner arch.  
© Daniel Deffner*

# Professions réglementées : préserver la spécificité du service d'architecture et l'indépendance des architectes

Commandé en 2012 par Pierre Moscovici, alors Ministre de l'Économie, le rapport de l'Inspection des Finances (IGF) sur les professions réglementées, répondait à une demande simple : favoriser la compétitivité, l'emploi, et l'exportation.

Jugé explosif, ce rapport est resté secret jusqu'à ce qu'Arnaud Montebourg, annonce en juillet dernier, dans un discours « pour le redressement de l'Économie » vouloir réformer certaines professions pour redonner 6 milliards d'euros de pouvoir d'achat aux ménages.

## Les solutions proposées par l'IGF

Ce rapport a été publié en septembre : 37 professions, dont les architectes, ou activités réglementées y sont analysées sur la base de leur poids économique et de leur rentabilité. 37 professions qui représentaient en 2010 un chiffre d'affaires cumulé de 235,8 Md€ et une valeur ajoutée de 6,4 % du PIB ; 37 professions qui en 2012 employaient plus d'un million de salariés ; 37 professions qui, selon le rapport de l'Inspection générale des Finances « se distinguent par des niveaux élevés de rentabilité, de revenus et des évolutions qui ne trouvent, dans certains cas pas d'autres explications que la réglementation en vigueur. »

Ce rapport a, on le sait, fortement mobilisé la presse et les professionnels. Ce n'est pourtant pas le premier puisqu'en effet, dès 1981 (rapport Augier) ou en 2008 (rapport Attali) l'inspection des Finances préconisait déjà, pour libérer la croissance, d'ouvrir certaines professions réglementées.

Il se situe également dans le droit fil des communications de la Commission européenne qui en juin et octobre 2013 appelait les États membres à « mettre en œuvre un exercice d'évaluation rigoureuse des professions réglementées, au cas par cas afin de recenser les domaines spécifiques dans lesquels les États membres réglementent de manière disproportionnée l'exercice d'une profession ou en bloquent l'accès ».

Il répond enfin, à une recommandation du Conseil de l'Union européenne en date du 2 juin 2014 relative « au programme national de réforme de la France pour 2014 et portant avis du Conseil sur le programme de stabilité de la France pour 2014 », qui engage fortement le gouvernement « à supprimer

*les restrictions injustifiées de l'accès aux professions réglementées et à l'exercice de ces professions et à réduire les coûts d'entrée et à promouvoir la concurrence dans les services ».*

Les préconisations du rapport de l'IGF constituent-elles un gage de bonne volonté du gouvernement vis-à-vis de l'Union européenne, on peut le penser, car les options envisagées visent à :

- Réduire les monopoles de certaines professions de santé et judiciaires,
- Supprimer certains tarifs réglementés,
- Poser le principe de la liberté d'installation,
- Alléger les exigences minimales de qualification dans le secteur de la santé,
- Ouvrir les restrictions d'accès au capital des structures d'entreprises,
- Supprimer le numerus clausus restreignant l'accès à plusieurs formations liées à la santé.

La mise en œuvre de ces options précise le rapport, « serait susceptible à un horizon de cinq ans de générer, selon la direction générale du Trésor, un surcroît d'activité de 0,5 point du PIB, plus de 120 000 emplois supplémentaires et un surcroît d'exportations de 0,25 point du PIB. »

## Qu'en est-il des architectes ?

À la suite de la déclaration d'Arnaud Montebourg, François Rouanet, vice-président du Conseil national, dans une Tribune publiée au *Moniteur* du 18 juillet 2014, rappelait quelques données objectives sur la profession d'architecte : absence de numerus clausus ; monopole limité, au-delà d'un seuil de 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

à l'établissement du projet architectural faisant l'objet d'une demande de permis de construire ; honoraires librement négociés et ce depuis l'Ordonnance du 1er décembre 1986 sur la liberté des prix et de la concurrence ; concurrence ouverte vis-à-vis de leurs homologues européens depuis 1985\*.

Enfin, loin d'une profession de « nantis » homogène et privilégiée, les architectes français, précisait François Rouanet, apparaissent durement touchés par la crise, puisqu'en effet, « la moitié d'entre eux déclarent des revenus annuels inférieurs à 25 000 euros ; quant au revenu moyen, il est de 45 000 euros, pour 6 ans d'études et après 15 ans d'expérience professionnelle. »

## La question du capital des sociétés d'architecture

Reste le capital des sociétés d'architecture. Aujourd'hui, près de 40 % des architectes exercent au sein de sociétés d'architecture. Celles-ci obéissent, aux termes de la loi sur l'architecture aux règles suivantes :

- Plus de la moitié du capital et des droits de vote doit être détenue par des architectes ou des sociétés d'architecture. Un des associés doit être une personne physique détenant 5 % minimum du capital social et des droits de vote.
- Les 49 % restants peuvent être détenus par des non-architectes, étant entendu que les personnes morales associées qui ne sont pas des architectes ne peuvent détenir de 25 % du capital. Cette dernière restriction

\* Date de publication de la première directive européenne fixant les conditions d'installation et de libre prestation de service des architectes à l'intérieur de l'Union européenne



Maison individuelle, Mancey, SCPA Perche-Bougeault arch. © Jérôme Beg

ne concerne pas les sociétés d'exercice libéral au sein desquelles la part des capitaux détenus par des non-architectes peut être, depuis le décret du 20 avril 2009, de 49 %.

On ajoutera que depuis 2011, les personnes physiques architectes ressortissantes d'un autre État membre peuvent librement entrer au capital des sociétés d'architecture, et que rien n'empêche une personne morale établie dans un autre État membre de venir réaliser une prestation de service en France dès lors qu'elle dispose en son sein d'un architecte qualifié qu'elle peut mandater pour réaliser ladite prestation après l'avoir assuré.

En d'autres termes, aujourd'hui une personne morale quel que soit son objet, établie en France ou en Europe, peut, soit être associée d'une ou plusieurs sociétés d'architecture à hauteur de 25 % ou 49 %, soit réaliser en France une prestation de service dès lors que cette prestation est remplie par un professionnel dûment qualifié et assuré.

Ces règles fixées par la loi sur l'architecture constituent un ensemble cohérent qui ne freine en rien les capacités de croissance, de libre circulation, de compétitivité et de concurrence des entreprises d'architecture.

Elles obéissent à des impératifs d'intérêt général, car en effet, l'architecte est le seul à réunir les conditions indispensables pour qu'une mission de construction soit correctement remplie :

- Il détient les qualifications et les compétences techniques lui permettant de traduire les besoins des usagers et des collectivités en matière de conception et de réalisation des constructions ;
- Partenaire obligé de l'administration en cas de demande d'autorisation, il est compétent en droit de l'urbanisme ;
- Inscrit à l'Ordre qui contrôle sa qualification et sa probité, il offre au consommateur toutes les garanties d'éthique et d'indépendance dans l'exercice de sa profession ;
- Il est assuré et donc solvable, condition essentielle pour assumer la responsabilité qui est la sienne dans l'exécution de sa mission.

**“ Vis-à-vis des usagers, l'architecte est le seul, en raison de sa formation initiale (et de son obligation déontologique d'entretien des compétences) à prendre en compte tous les impératifs de santé et de sécurité publique de la conception à l'achèvement du bâtiment.**

Il est le seul aussi, en utilisant des matériaux et des solutions constructives appropriées à prendre en compte la protection du patrimoine culturel et de l'environnement urbain.

Il est le seul enfin à obéir à des règles de déontologie qui le place au service de l'intérêt public.

**L'option prise par le gouvernement : le projet de loi sur l'activité prévu en 2015**

Ce sont ces arguments visant à préserver la spécificité du rôle de l'architecte et son indépendance, que le Conseil national et le ministère de la Culture ont fait valoir au

gouvernement lorsque celui-ci a envisagé d'ouvrir le capital des sociétés d'architecture françaises aux personnes morales établies dans un autre État et y exerçant une activité d'architecture.

**Message entendu:** le projet de loi sur l'activité qui devrait être présenté au Conseil des Ministres en décembre puis à l'Assemblée Nationale au début 2015 prévoit dans l'une de ses dispositions que le gouvernement sera autorisé à modifier par ordonnance les dispositions de la loi sur l'architecture relatives aux sociétés.

Le texte de cette ordonnance, réalisé en concertation avec le Conseil national et les services de l'État aboutit à assouplir les règles existantes tout en préservant la majorité du capital aux architectes: en effet seules les personnes morales établies dans un autre État de l'Union, exerçant l'activité d'architecte et détenues en majorité par des architectes, pourront entrer au capital des architectes, notamment par la voie de filiale. Cette mesure visera également à permettre la création de succursales pour des sociétés établies dans un État membre dès lors que la société mère

respectera les conditions de détention du capital fixées par la loi sur l'architecture.

S'agissant des sociétés d'exercice libéral, les règles restent les mêmes et les architectes conserveront la majorité du capital à hauteur de 51%. L'ordonnance devrait être adoptée après le vote de la loi sur l'activité, soit courant 2015. ■

**Isabelle MOREAU**

Directrice des relations institutionnelles et extérieures du Conseil national

*Quatre logements à Châlons, Atelier d'architecture Sénéchal-Auclair © Jérôme Beg*



# Les Universités d'été de l'architecture

Les premières Universités d'été de l'architecture, consacrées au logement, se sont conclues le 16 octobre dernier à Marseille.

Merci à tous les contributeurs, architectes, Conseillers nationaux et régionaux, parlementaires, maires, CAUE, enseignants, sociologues, philosophes, chercheurs, journalistes, avocats, qui, ils étaient plus de 300 au 16 octobre, se sont exprimés, sous la forme de contributions ou de commentaires, sur le site dédié aux Universités de l'architecture.

Merci aux 350 personnes, architectes, étudiants, collaborateurs de la mairie et de la métropole de Marseille, maîtres d'ouvrage,

membres d'association... qui sont venus participer aux conclusions de ces Universités au Silo à Marseille.

Merci enfin à tous les intervenants qui ont fait de cette journée une manifestation de grande qualité.

## Et maintenant ?

Tout d'abord, les actes de ces Universités seront publiés sous deux formes: format

papier, attendu pour mi-janvier 2015, et format numérique. Ils retraceront le déroulé de la journée du 16 octobre et intégreront l'ensemble des contributions adressées sur le Web.

Le blog [www.universites-architecture.org](http://www.universites-architecture.org) reste, quant à lui, ouvert jusqu'au 31 décembre 2014.

Enfin des vidéos retraçant les moments forts de Marseille seront disponibles au mois de janvier 2015.

La manifestation qui s'est tenue le 16 octobre à Marseille, a été ouverte par la présidente Catherine Jacquot et s'est conclue par une déclaration de la ministre de la Culture et de la Communication, Fleur Pellerin. Nous reproduisons leurs interventions ici.

## Et puis,

En route pour les Universités 2015 qui se tiendront à Lyon le 26 juin prochain!



Maison bressane contemporaine, Louhans, Séverin Perreaut arch. © Nicolas Waltefaugle

## Présentation de la journée par Catherine Jacquot, présidente de l'Ordre des architectes

“ Madame l'adjointe au Maire, Messieurs les parlementaires, Monsieur le Président du Conseil régional de l'Ordre des architectes, Mesdames, Messieurs, chers amis architectes,

Je suis heureuse et toute l'institution avec moi, que nous soyons réunis ici à **Marseille** pour la journée de clôture des premières Universités d'été de l'architecture initiées, il y a quelques mois, par le Conseil national de l'Ordre des architectes.

Marseille, creuset de la culture urbaine, laboratoire social et économique est un lieu particulièrement pertinent pour y traiter de

la fabrique de la ville et y mettre en question le logement.

Nous avons voulu que les Universités soient un moment de **rassemblement** pour tous les acteurs, à quelle que place qu'ils soient, et qui œuvrent pour une architecture de qualité dans la ville et pour un aménagement du territoire responsable.

Pour les 30000 architectes exerçant dans le pays, pour tous les architectes qui travaillent dans les collectivités locales, dans la maîtrise d'ouvrage, dans les CAUE, l'Ordre des architectes en partenariat avec les écoles d'architecture a voulu créer un

forum d'échanges d'où une pensée et une parole commune sur notre cadre de vie, se fassent entendre. Dans la société et auprès des pouvoirs publics, l'architecture est une question transversale qui embrasse le champ social, économique, environnemental et donc politique. Or ces champs sont en pleine évolution et la question est posée :

**Mutations et qualité architecturale et urbaine.**

Notre présence, ici est d'autant plus utile en ce moment que face aux évolutions de la société, de la commande publique et privée, face à la crise économique, **notre profession**

subit des **mutations** importantes. Nous devons anticiper et agir pour être en mesure, avec nos partenaires, avec les maîtres d'ouvrage, de construire sur tout le territoire, pour chaque citoyen, un habitat responsable et une architecture de qualité.

**L'exigence de la qualité architecturale et urbaine** est un chemin étroit qui ne naît pas du hasard. Le terrain, le contexte doivent être préparés: elle ne peut se développer et s'épanouir que lorsque les **conditions institutionnelles et législatives** sont réunies, que le public partage cette exigence et que les élus, les maîtres d'ouvrage ont la volonté de sa mise en œuvre.

**66 Alors que la transition écologique est un enjeu majeur et universel, que la crise du logement et de la construction sévit en France, que les financements publics se réduisent, nous sommes collectivement obligés de repenser nos manières de vivre et d'agir.**

La plus grande vigilance est de mise pour que les évolutions législatives et réglementaires ne se fassent pas sans discernement, au seul nom de la simplification, et au détriment de l'utilité publique.

Garantir la qualité de notre environnement et de notre cadre bâti, c'est sensibiliser les élus et les pouvoirs publics à un processus vertueux de la commande publique et privée. La loi sur l'architecture de 1977, la loi MOP de 1985 sont les fondements de l'exercice de notre profession.

Cependant force est de constater que plus de trente ans après leur promulgation, un tiers seulement des constructions sont construites en ayant recours à un architecte. Des pans entiers de la construction du logement, des bâtiments d'activité, des bâtiments commerciaux, formant des entrées de ville aux constructions médiocres sont édifiés sans architectes et malheureusement sans souci de la qualité architecturale, urbaine ou paysagère.

**Élargir le champ d'intervention des architectes** à la réhabilitation, à l'urbanisme, développer nos missions dans tous les secteurs de la construction, dans le conseil aux collectivités est une nécessité conjointe pour une culture architecturale et urbaine partagée et pour la viabilité économique de notre profession. La formation initiale, la formation continue mais aussi la recherche et l'expérimentation sont des outils de ce déploiement.

C'est pourquoi nous avons élaboré **le programme des Universités d'été de l'architecture autour de l'habiter**, sujet générique de tout acte, de toute réflexion autour de la ville et du territoire se décline de l'échelle la plus abstraite et philosophique jusqu'à l'usage le plus quotidien. Sa conception et sa réalisation portent la conscience d'une présence responsable au monde comme de l'harmonie d'une vie de famille.

**C'est le sujet de l'habiter, la fabrique de la ville, le logement en questions que les débats des Universités d'été veulent éclairer à travers les enjeux de l'actualité :**

- L'actualité de la réforme territoriale, de la création des métropoles, de la loi ALUR et de la loi sur la transition écologique ;
- L'actualité du mal logement en France avec l'objectif annoncé de construire 500 000 logements neufs par an et autant de logements à rénover, avec les décrets et ordonnances qui tentent de répondre l'urgence de construire plus sans toujours se soucier de construire mieux ;
- Enfin, à travers plusieurs lois, et avec le conseil de simplification, la volonté manifeste de simplifier les règles et de diminuer les normes, intention louable dans un pays où la fabrication de la norme a une longue et exigeante tradition, mais au risque que nous, profession réglementée, que l'architecture, expression de la culture, soyons perçus comme facteur de complexité et que les lois qui nous régissent soient menacées de disparition.

Soyons vigilants! Nous devons rappeler sans cesse qu'innovation et efficacité ne signifient pas la suppression de toutes règles. Bien au contraire la règle est la condition de l'équité et elle est au service de l'utilité publique.

Dans l'actualité également, **les récents rapports** Sueur et Portelli sur les PPP, Feltesse sur l'enseignement, et Bloche sur la création architecturale sont des apports précieux et argumentés à la cause de l'architecture. Mrs Sueur et Bloche nous font l'honneur d'être présents aujourd'hui et de participer aux deux tables rondes de la journée :

**"Habiter la métropole: vivre à Marseille ou ailleurs",**

**"Habitat: mutations et innovations".**

Conscients qu'il n'y a pas de réponses simples à ces sujets dont l'importance de l'enjeu se mesure à la diversité des domaines concernés, nous avons voulu multiplier les sources de réflexions, diversifier les paroles

des acteurs et appeler des compétences différentes.

Sur le blog des universités pendant tout l'été, plus de deux cents contributeurs ont écrit des textes sur ces deux thèmes, abondant la réflexion et constituant un corpus qui fera l'objet d'une première restitution aujourd'hui par **Damien Philippot**, directeur des études politiques à l'institut IFOP. Tout d'abord en début de matinée sur le thème « Habiter la métropole » et ensuite en début d'après-midi sur le thème « Habitat: mutations et innovations ».

À titre complémentaire, **une enquête IFOP** a été lancée pendant l'été pour mettre en miroir les réponses des architectes et du public sur la situation économique des architectes, les enjeux de la profession, notamment face à la rénovation énergétique.

La matinée consacrée à « Habiter la métropole » s'ouvrira sur la conférence de **Jacques Donzelot**, historien et sociologue et sera suivie par une table ronde animée par **Rémi Cambau**, rédacteur en chef du site cadredeville.com.

Elle se terminera par l'intervention d'un grand témoin: **Jean Viard**, sociologue et directeur de recherche CNRS au centre de recherches politiques de Science-Po.

L'après-midi est consacré au thème « Habitat: mutations et innovations ». Il s'ouvrira sur une conférence de **Daniilo Vespier**, architecte, associé de l'agence Renzo Piano Building Workshop qui nous présentera la création du quartier Albere à Trente en Italie. S'en suivra la table ronde de l'après-midi animée par **Jean-Paul Cassulo**, architecte, président du Conseil régional de l'Ordre des architectes de PACA.

Le public est invité à prendre part aux débats en posant des questions depuis la salle.

Enfin, la journée s'achèvera par une déclaration de **Fleur Pellerin**, ministre de la Culture et de la communication.

Je passe dès maintenant la parole à madame **Arlette Fructus**, adjointe au Maire de Marseille en charge du logement, de la politique de la ville et de la rénovation urbaine qui va ouvrir nos débats. » ■

## Fleur Pellerin annonce une stratégie nationale pour l'architecture

“ Lors de la restitution des Universités d'été du Conseil national de l'Ordre des architectes, placées sous le haut patronage du ministère de la Culture et de la Communication, Fleur Pellerin a salué la mobilisation des architectes pour répondre aux enjeux de notre société dans la conception et la réalisation de l'environnement quotidien de chacun d'entre nous.

La ministre a salué le travail considérable de concertation et de réflexion d'ores et déjà réalisé dans le cadre des rapports récents de Vincent Feltesse sur l'enseignement et la recherche en architecture et de Patrick Bloche sur la création architecturale, et va mettre en œuvre une stratégie nationale pour l'architecture, fondée sur la conviction de l'importance majeure de l'architecture dans notre pays.

La stratégie nationale pour l'architecture poursuivra trois objectifs prioritaires :

**Premièrement, sensibiliser :** l'architecture reste une notion trop lointaine dans l'esprit de beaucoup de nos concitoyens. Il faut créer du désir d'architecture.

Pour cela, il faut concevoir des actions de sensibilisation à destination du grand public et mener un travail de terrain avec les acteurs concernés, notamment les élus locaux. Cette ambition amènera à définir de nouvelles complémentarités entre acteurs territoriaux, en particulier les conseils régionaux de l'ordre des architectes, les maisons de l'architecture et les CAUE.

**Deuxièmement, développer :** le recours à l'architecte reste trop souvent l'exception alors qu'il devrait être naturel. À l'heure du choc de simplification, il convient de ne pas raisonner par contrainte mais de mettre en valeur l'apport de l'architecte par de nouvelles incitations. Valoriser le savoir-faire des architectes auprès des maîtres d'ouvrage et aménageurs et favoriser l'élargissement de leur champ d'intervention à de nouveaux secteurs de la construction est une nécessité. Soutenir l'exportation de notre architecture vers le marché européen et international est aussi une opportunité à saisir.

**Troisièmement, innover :** l'architecture est un art en mouvement et en dialogue permanent

tant avec la technique qu'avec la vie de la cité. La possibilité d'expérimentations favorisant l'ingéniosité, au bénéfice de la qualité architecturale et du cadre de vie sera étudiée. Le soutien aux écoles d'architectures et à la formation des architectes tout au long de leur vie sera une priorité.

“ **Trois groupes de travail seront constitués, ouverts à l'ensemble des acteurs concernés : architectes, aménageurs, professionnels de la construction, etc.**

Des parlementaires et élus locaux seront invités à participer. Des rapporteurs des administrations compétentes seront désignés dans chaque groupe. La restitution des premiers travaux aura lieu en janvier.

Ces travaux seront guidés par un fil rouge : trouver les leviers d'actions pour renforcer le rôle indispensable des architectes pour un urbanisme d'avenir et pour la « fabrique » de la ville durable, en France, en Europe et ailleurs. » ■

Logement individuel « Des airs de famille », Dijon, Atelier CALC architecture © architecte



# Une enquête sur le métier d'architecte et les attentes du public

À l'occasion des Universités d'été, le Conseil national de l'Ordre, a fait réaliser par IFOP une enquête d'opinion sur la plus-value apportée par les architectes. Cette enquête croisée interrogeait le grand public et les architectes français sur les mêmes questions. Les résultats font apparaître des différences d'opinion importantes qu'il convient de prendre en compte et d'analyser.

Si de manière attendue les architectes considèrent que leur apport essentiel réside dans la prise en compte des modes de vie des habitants, dans l'esthétique des constructions et l'approche fonctionnelle des bâtiments, les Français plus pragmatiques pensent que la plus-value de la profession se situe dans le respect des normes, la garantie de solidité et la réduction de la consommation d'énergie et des charges.

Les différences ne sont pas minimes dans les réponses allant même de 33 à 62 % sur la question de l'esthétique et de l'intégration au site.

Cette différence se confirme en matière de logements collectifs comme individuels où les Français se prononcent majoritairement pour l'isolation thermique et les économies d'énergie, alors que les architectes revendiquent une nouvelle fois une priorité sur la prise en compte des modes de vie des habitants.

Lorsqu'on interroge les Français sur les acteurs indispensables qui peuvent répondre à leurs exigences de confort et aux économies d'énergie, les architectes arrivent en quatrième position derrière les entreprises, les industriels du bâtiment et les ingénieurs.

## Quelles leçons tirer de ces fortes différences ?

Tout d'abord les Français reconnaissent l'apport de la profession sur les sujets essentiels : respect des normes, solidité des bâtiments et qualité environnementale. En second lieu, alors que les architectes en font un domaine de compétence privilégié, moins d'un quart de la population identifie comme essentielle la plus-value esthétique qu'ils apportent, un sujet par essence subjectif. Ensuite, en matière de qualité environnementale et d'économie d'énergie, les Français attendent beaucoup plus des architectes. En

effet 41 % des personnes interrogées nous demandent de mieux tenir compte des nouvelles exigences écologiques et seulement 9 % nous reconnaissent comme acteurs indispensables pour répondre au confort et aux économies d'énergie.

Les réponses des Français questionnent à la fois les pratiques professionnelles des architectes, leurs domaines de compétences mais également la communication d'une profession bien souvent focalisée sur les questions esthétiques et peut-être insuffisamment sur les savoirs, les savoir-faire et sur le fait que les architectes sont des maîtres d'œuvre. ■

### François ROUANET

Vice-Président du Conseil national



Les visuels sont extraits de l'enquête IFOP menée en juin et juillet 2014 sur trois thèmes : la situation économique de l'architecte, les enjeux du métier d'architecte aujourd'hui et les Français, les architectes et la rénovation énergétique. L'enquête est visible dans son intégralité sur [www.architectes.org/chiffres](http://www.architectes.org/chiffres)

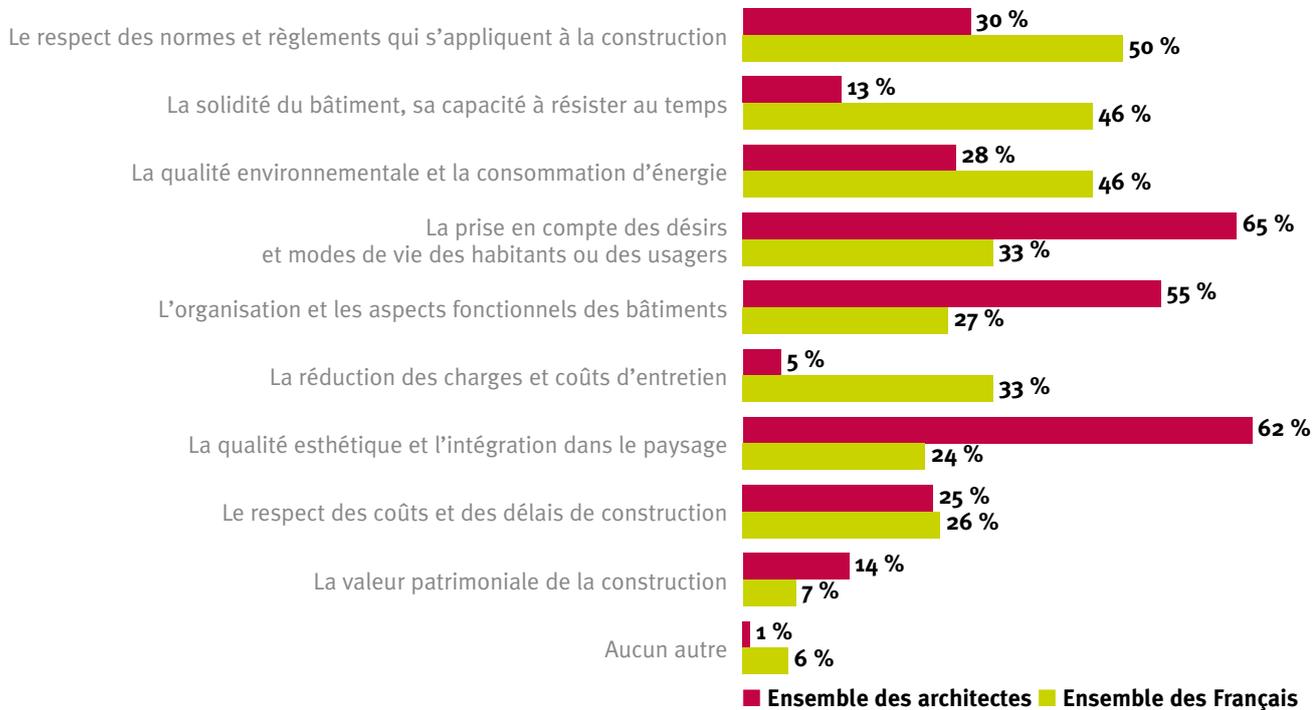


Gymnase du lycée Pierre-Gilles de Gennes, Cône-sur-Loire, ABW Warnant arch. © Ait Belcagem

## Les domaines où l'apport de l'architecte est le plus important

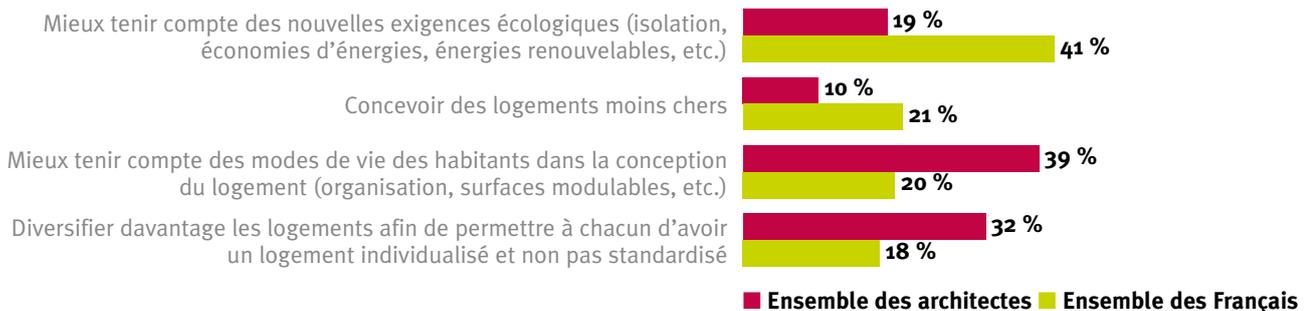
**QUESTION :** Parmi les éléments suivants, lors de la création, les réhabilitations ou l'agrandissement de bâtiments, quels sont selon vous les domaines où l'apport de l'architecte est actuellement le plus important ? En premier ? En deuxième ? En troisième ?

Récapitulatif « Total des citations »



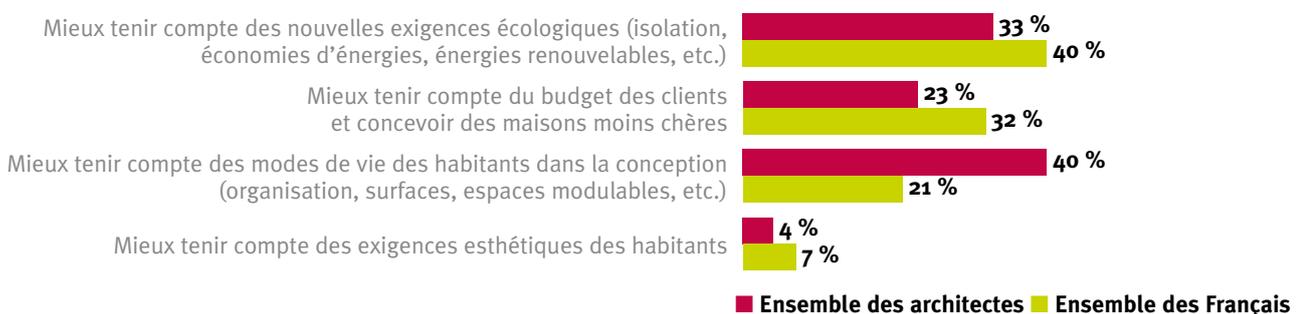
## Les sujets prioritaires pour les architectes en matière de logement collectif

**QUESTION :** En pensant maintenant plus précisément au logement collectif, sur quel sujet les architectes devraient-ils selon vous se pencher en priorité afin de mieux répondre aux besoins actuels des habitants ?



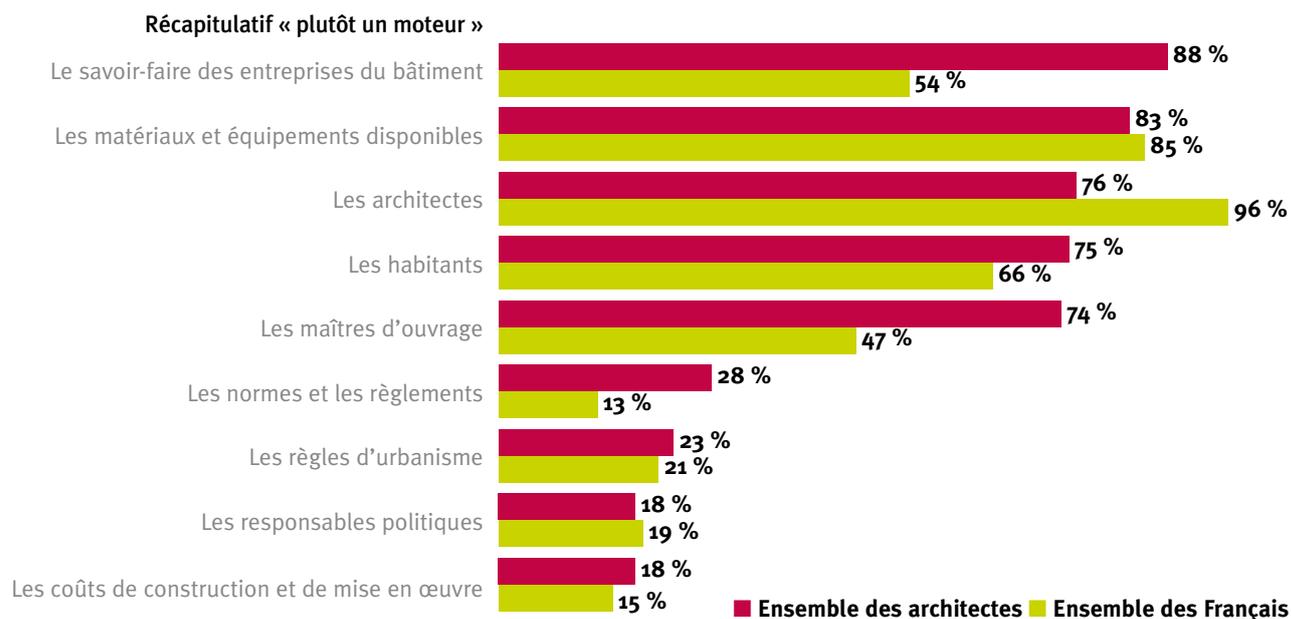
## Les sujets prioritaires pour les architectes en matière de maison individuelle

**QUESTION :** En pensant maintenant plus précisément à la maison individuelle, sur quel sujet les architectes devraient-ils selon vous se pencher en priorité afin de mieux répondre aux besoins actuels des habitants ?



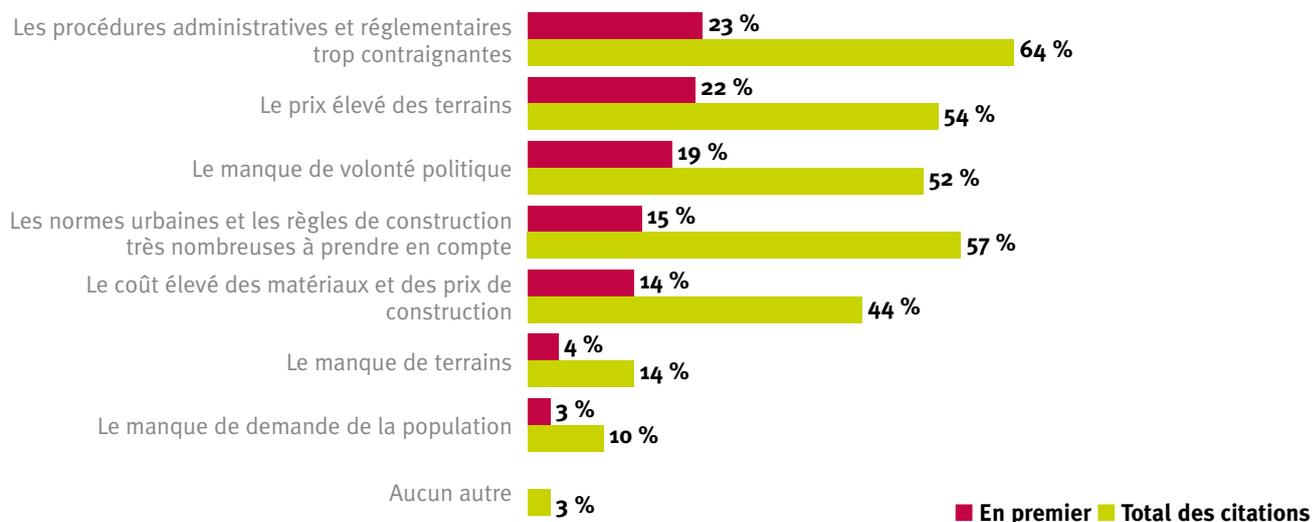
## Le rôle des différents acteurs et éléments dans l'innovation en matière de logement

**QUESTION :** Pour chacun des acteurs ou éléments suivants, diriez-vous qu'en matière de logement il est plutôt un moteur ou plutôt un frein à l'innovation ?



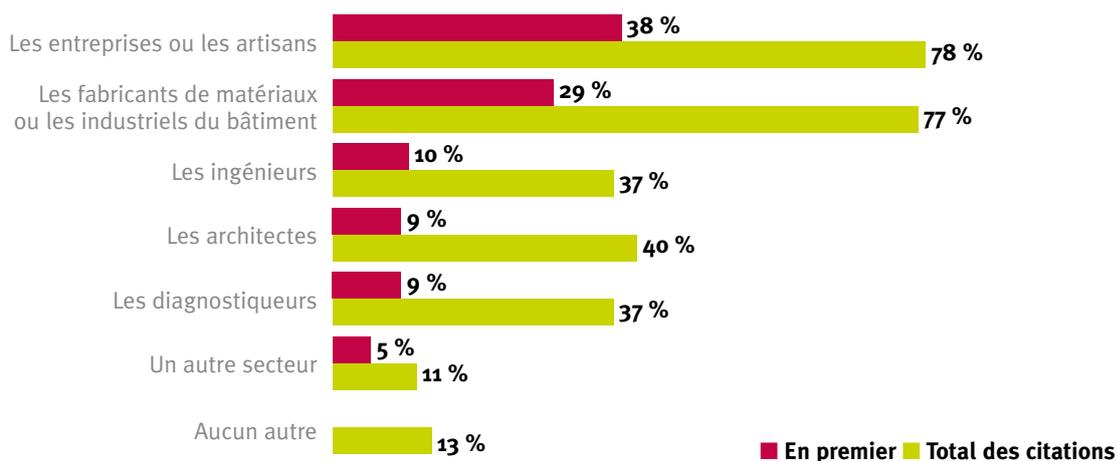
## Les principaux obstacles à la construction de logements en France

**QUESTION :** En pensant maintenant au logement de manière générale en France, pensez-vous que les principaux obstacles à la construction sont ? En premier ? En deuxième ? En troisième ?



## Les acteurs indispensables pour répondre au mieux au confort des habitants et aux économies d'énergie

**QUESTION :** Selon vous, quels sont les acteurs indispensables pour répondre au mieux au confort des habitants et aux économies d'énergie ? En premier ? En deuxième ? En troisième ?



# Le cycle des Rencontres Départementales entre architectes et élus a débuté en région Centre

Vendredi 24 octobre s'est déroulée à Châteauroux dans les locaux de l'école Balsan, la première rencontre départementale visant à entamer le dialogue entre les architectes et les élus des communes de l'Indre autour du thème fondateur *Architecture & Collectivités: commande publique et qualité architecturale*.

Organisée à l'initiative de la Direction Régionale des Affaires Culturelles et du Conseil régional de l'Ordre des architectes de la région Centre, ce premier rendez-vous avait pour vocation d'initier un cycle de rencontres annuelles dans les 6 départements de la région (Cher, Eure-et-Loir, Indre, Indre-et-Loire, Loir-et-Cher, Loiret).

Ces manifestations mobilisent les acteurs en charge de la politique architecturale du département (architectes, Conseil Général, CAUE, ABF, maîtres d'œuvre...) de manière à établir un dialogue avec les élus et les maîtres d'ouvrage, sur les outils disponibles et à mettre en œuvre, pour aboutir à une qualité architecturale, atout de nos territoires.

L'implication des acteurs locaux, élus, maîtres d'œuvre et architectes qui ont su communiquer leur expérience à travers des exemples de réalisations architecturales précis a permis le bon déroulement de la journée. La manifestation a réuni notamment une vingtaine de maires et d'élus dont le maire de Châteauroux ainsi que le président du Conseil Général de l'Indre.

Sylvie Le Clech, directrice de la DRAC Centre a présidé à l'ouverture de cette journée, affirmant ainsi la volonté de l'État de promouvoir la qualité architecturale, paysagère et urbaine, et de mettre en œuvre la réglementation relative à l'architecture.

## Commande publique : La démarche architecturale dans le contexte administratif et réglementaire

Sophie Grennerat, Architecte des Bâtiments de France de l'Indre et Dany Chiappero, architecte au Parc Naturel Régional de la Brenne ont présenté les outils adéquats pour tendre vers la qualité architecturale; alors même qu'Hervé Pigale, Directeur de l'Établissement Public Départemental Blanche de Fontarce, Alexandre Martin, Directeur du CAUE de l'Indre et Pascal Urtiaga, architecte de l'Indre, Conseiller à l'Ordre des architectes de la Région Centre, délégué départemental de l'Indre, ont abordé la commande publique et le code des marchés publics.

À ce stade, les différentes prises de paroles ont montré que les leviers de la qualité architecturale des constructions publiques se situaient en amont des opérations, à savoir lors de la commande initiale et de l'organisation du processus de désignation de maîtrise d'œuvre. Elles ont aussi mis l'accent sur la démarche qui consiste trop souvent aujourd'hui à déterminer et appliquer strictement telle ou telle procédure préformatée, en lieu et place de celle qui vise à se demander s'il est pertinent de procéder de façon à obtenir un bon résultat. Le seuil financier étant devenu le chiffre magique qui éclipse la question de la pertinence.

## La qualité architecturale

Ce thème a été présenté par Elke Mittman, Directrice de la Maison de l'Architecture de la Région Centre et Mathieu Julien, architecte en Indre et Loire et Président de la Maison de l'Architecture. Ce moment a permis de poursuivre le débat entre élus et architectes à propos de plusieurs réalisations en milieu rural: autour du site de La Châtre avec Nicolas Forissier, Maire de la Châtre, Bruno Robinne et Catherine Autissier, architectes dans l'Indre; autour du site du Magny, avec les témoignages de Pierre Julien, conseiller municipal, Bruno Robinne et Pascal Urtiaga, architectes.

Chacun de ces échanges, entre maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre a permis d'illustrer, non seulement la vitalité et la richesse de l'architecture contemporaine dans l'Indre, précédemment soulignée par Sylvie Le Clech, mais encore qu'un ouvrage ne saurait être réussi sans une rencontre et une collaboration confiante entre un maître d'ouvrage et un concepteur. Les facteurs déterminants pour obtenir un ouvrage de la meilleure qualité possible restant dans le

choix réfléchi du mode de consultation et l'état d'esprit avec lequel maître d'ouvrage public et candidats abordent l'ouvrage à venir.

Alchimie illustrée par la visite de l'École d'Ingénieurs, site de l'ancienne manufacture textile Balsan, dans les locaux de laquelle s'est déroulée la rencontre. Un site qui, selon Sylvie Le Clech, a réussi « à trouver le bon usage pour une bonne requalification de vastes bâtiments », à savoir, « former de jeunes ingénieurs travaillant dans le tissu industriel de la région et ailleurs » (cf. Interview réalisée par BIP TV.)

**66** Le Conseil régional de l'Ordre des architectes du Centre a mis à disposition des élus un « guide de la commande publique », destiné à faciliter la rédaction de leur dossier de consultation et le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Cet outil simple et pragmatique doit les accompagner afin de les aider à éviter les écueils des différentes procédures de mise en concurrence de la maîtrise d'œuvre.

Le Conseil régional de l'Ordre des architectes du Centre remercie les élus et les intervenants de leur participation en vue d'une meilleure prise en compte de la qualité architecturale dans un intérêt public. Il remercie tout particulièrement François Rouanet, vice-président du Conseil national pour sa présence qui montre l'intérêt que porte le CNOA aux régions et conforte les actions qui sont promues dans le Centre. ■

## Sandrine TRESBAILES

Conseillère du CROA Centre  
en charge de la communication  
Email : [ordre.archi-centre@wanadoo.fr](mailto:ordre.archi-centre@wanadoo.fr)

# R

## esponsabilité des élus dans l'aménagement durable de leur territoire

### Nouveaux mandats communaux et outils d'aménagement

Les élus du territoire, acteurs engagés dans l'acte de construire et dans l'aménagement du territoire ne sont pas nécessairement compétents en la matière.

En 2012, fort de ce constat et en vue des élections municipales futures, le Conseil de l'Ordre Rhône-Alpes a souhaité proposer une approche théorique et pratique sur les principaux sujets ayant trait à l'aménagement du territoire et pour ce faire s'est associé au CAUE du Rhône et à de nombreux partenaires<sup>(1)</sup> pour proposer un véritable cycle de formations aux élus locaux.

Du bâtiment public à la planification, architecture et urbanisme s'affirment comme les principaux vecteurs de l'action publique locale et engagent la responsabilité des élus à long terme et à des échelles qui dépassent souvent l'échelon communal.

Dans un contexte de changement permanent (réglementaire, administratif et organisationnel) et de resserrement budgétaire, ce processus met en œuvre des relations multiples (publiques, privées) et des intérêts souvent divergents. Cette complexité mérite donc d'être pensée pour mieux la maîtriser et garantir la réussite de cet engagement pour l'intérêt général.

#### Pour les élus : un cycle d'information

Depuis les lois de décentralisation, l'urbanisme est pour l'essentiel une compétence des communes. Même si le centre de ce pouvoir local tend à se déplacer avec le renforcement des structures intercommunales, le maire demeure compétent dans la délivrance des permis de construire et dans l'élaboration des documents réglementaires régissant le droit du sol sur sa commune.

Ce cycle d'information à l'adresse des maires et de leurs adjoints récemment élus ou réélus en mars 2014 a pour ambition de délivrer, au cours de sept modules, une culture générale de l'action publique d'aménagement. Ce cycle a été présenté lors d'un forum inaugural organisé le jeudi 16 octobre 2014.

#### Novembre 2014 - De la vision du territoire à l'aménagement

La programmation communale ou intercommunale constitue l'aboutissement où prennent

corps les objectifs de planification des échelles « supra » ; pour rendre cet enchaînement cohérent et bénéficier de ses effets multiplicateurs, il est important que le projet local sache s'inscrire dans la stratégie définie à l'échelle du territoire et s'en approprier les orientations. De ce double mouvement émergera la notion de « qualité territoriale » capable de valoriser les ressources naturelles, productives et culturelles locales. L'élaboration de cette pensée collective élargie à des compétences externes contribuera à structurer la collectivité et à renforcer les liens entre acteurs et territoire.

#### Connaître les outils fonciers

Matière première de toute opération d'aménagement, le foncier conditionne lourdement la faisabilité des initiatives publiques, par sa disponibilité comme par son coût. Ces dernières années, le foncier s'est imposé comme un sujet central dans les politiques locales comme nationales. Ce sujet d'actualité fait ainsi l'objet d'une intense activité législative, avec des évolutions considérables de la gamme et des modalités de mise en œuvre des outils dédiés. Il est donc important de maîtriser ces outils pour mener à bien ses politiques et ses projets.

#### Décembre 2014 - L'architecture, atout de valorisation de la commune

Le bâti participe à nos modes de vie et témoigne de nos échelles de valeur : c'est une marque essentielle de la culture. Garante de l'intérêt général, la collectivité, par l'exemplarité de ses bâtiments publics comme par la justesse de ses documents d'urbanisme, peut y contribuer en valorisant

son territoire par la qualité de son cadre de vie. Les espaces protégés au titre du patrimoine y participent et sont aussi l'occasion d'engager une réflexion plus exigeante sur la construction neuve. Relevant de l'autorité du maire, la délivrance du permis de construire engage sa responsabilité ; en définir les critères d'attribution tout en ouvrant le dialogue constitue donc un levier efficace pour engager sa commune dans une politique qualitative soucieuse du bien commun, capable d'associer projet contemporain et tradition locale.

#### Lutter contre le changement climatique à l'échelle de sa commune

Les transferts de compétences des lois de décentralisation ont considérablement accru le rôle des collectivités dans de nombreux secteurs concernés par le changement climatique. Ainsi, communes et intercommunalités s'emparent aujourd'hui des questions de déplacement, d'énergies alternatives, de réseaux de chaleur, d'efficacité énergétique des constructions afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Comme le soulignent les experts du giec, ces échelons locaux détiennent 50 à 70 % des marges de progrès ; du global au local, ils peuvent donc devenir les principaux leviers de la transition énergétique à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs de réduction de « facteur 4 ».

#### Janvier 2015 - Impliquer les habitants dans l'action communale

Si l'implication des citoyens aux projets d'aménagement fait consensus sur le principe, elle fait souvent débat dans sa mise en pratique

et dans son spectre, de la simple information à la démocratie participative : jusqu'où et comment intégrer l'utilisateur dans la prise de décision ? Ouvrir et partager son projet reste délicat pour l'élu, qui peut craindre une remise en cause de ses intentions. Pourtant la participation des citoyens, même si elle interroge le projet, est aussi capable d'en enrichir le contenu ; en rendant lisible la construction de l'intérêt général, elle peut même aller bien au-delà des objectifs réglementaires.

### À l'école de la maîtrise d'ouvrage : responsabilité des élus et marchés publics

Face à un dispositif complexe et évolutif, ce module permettra de faire le point sur les principales modalités d'attribution des marchés de maîtrise d'œuvre qui font régulièrement l'objet de réajustements et de transpositions du droit européen.

En procédure adaptée (mapa) pour des commandes en deçà de 207 000 € ht, la collectivité publique a aujourd'hui toute latitude pour

définir ses propres règles de choix de maîtres d'œuvre en les adaptant au contexte de sa propre opération et à ses attentes. Au-dessus de ce montant d'honoraires, la collectivité aura recours soit au concours, à la procédure négociée ou encore au dialogue compétitif souvent pertinent en projet urbain. Le choix parmi ces procédures formalisées constitue un espace de liberté qui privilégie les intentions et les objectifs de la collectivité et engage la responsabilité du maître d'ouvrage sur l'ensemble des phases de l'opération jusqu'à son utilisation et sa gestion. À ce titre, la capacité d'anticipation et la démarche de programmation initiée préalablement par la maîtrise d'ouvrage apparaissent comme les éléments clés d'une consultation réussie de maîtrise d'œuvre.

### Février 2015 - Comment financer ses projets d'aménagement ?

Face à la baisse significative des dotations de l'État aux collectivités locales, la réussite d'une opération communale implique la connaissance fine des différents outils de l'aménagement urbain et des mécanismes fonciers, fiscaux

et juridiques qui les accompagnent : choix de la procédure, du montage opérationnel, estimation prévisionnelle en coût global, stratégie de financement, maîtrise du risque de contentieux, sont autant de questions auxquelles la collectivité doit pouvoir répondre lors de l'élaboration d'un projet d'aménagement urbain ou d'équipement public. ■

#### Noël BRUNET

Président du Conseil régional de l'Ordre de Rhône-Alpes



Email :

[ordre.architectes@architectes-ra.org](mailto:ordre.architectes@architectes-ra.org)

1- Cycle réalisé avec : Association des Maires Ruraux de France - Mission Interministérielle pour la Qualité Des Constructions Publiques (MIQCP) - CERF Rhône-Alpes - HESPUL - CEREMA - Conseil régional de l'Ordre des Architectes Rhône-Alpes - CNEPT délégation Rhône-Alpes Lyon - Attitudes urbaines - URCAUE Rhône-Alpes

La grande halle, Luzu, Architectures Marc Dauber arch. © Kefir-Gaël & Cécile Romier



# Délivrance, exécution et contrôle des permis de construire et d'aménager : épisode 3

Après avoir présenté, dans les deux premières parties, le champ d'application des autorisations d'urbanisme et le contenu des demandes de permis de construire et de permis d'aménager, nous abordons ici les questions de délivrance (instruction, décision et publicité), d'exécution (durée de validité du permis, permis modificatif et de régularisation, transfert, retrait) et de contrôle des travaux.

Nous traiterons, dans le prochain numéro, du contentieux du permis et notamment des recours possibles à l'encontre d'un refus de permis.

**Gwénaëlle MASSONNET CRENO**  
Juriste au Conseil national

## I. L'instruction des permis de construire et d'aménager - Procédure et délais

La demande de permis (de construire et d'aménager) et le dossier qui l'accompagne sont établis en **4 exemplaires**. Le pétitionnaire doit fournir :

- **1 exemplaire** supplémentaire du dossier lorsque les travaux sont soumis à l'autorisation du ministre de la défense ou du ministre chargé des sites ou lorsque la décision est subordonnée à l'avis ou à l'accord de l'autorité compétente dans le domaine de l'architecture et du patrimoine ou de l'architecte des Bâtiments de France.
- **2 exemplaires** supplémentaires lorsque le projet est situé dans le cœur d'un parc national.

Le demandeur doit, en outre, fournir **5 exemplaires** supplémentaires des pièces suivantes :

Permis de construire	Permis d'aménager
<ul style="list-style-type: none"> <li>• le plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune</li> <li>• le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier</li> <li>• le plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• le plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune</li> <li>• le plan côté dans les trois dimensions faisant apparaître la composition d'ensemble du projet</li> </ul> <p>Ces plans précisent leur échelle et l'orientation du terrain par rapport au nord.</p>

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

### Enregistrement et transmission de la demande de permis

Le maire affecte un numéro d'enregistrement et en délivre un récépissé qui doit être établi conformément à un modèle (les modèles de récépissés peuvent être obtenus auprès des mairies ou des DDT).

Le récépissé précise :

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

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

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

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

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

### Demande de pièces complémentaires

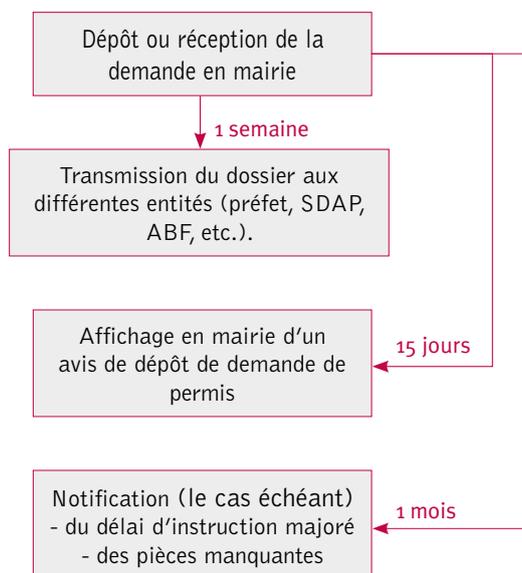
- En cas de dossier incomplet, le maire adresse au demandeur, **dans le délai d'1 mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier à la mairie**, une lettre recommandée avec demande d'avis de réception (*ou*

un courrier électronique si le demandeur l'a accepté) indiquant, de façon exhaustive, les pièces manquantes.

- Cette lettre doit indiquer :
  - que les pièces manquantes doivent être adressées à la mairie dans le délai de **trois mois** à compter de sa réception
  - qu'à défaut de production de l'ensemble des pièces manquantes dans ce délai, la demande fera l'objet d'une décision tacite de rejet
  - que le délai d'instruction commencera à courir à compter de la réception des pièces manquantes par la mairie.
- En l'absence de notification de la liste des pièces manquantes dans le délai d'un mois suivant le dépôt de la demande en mairie, le service instructeur ne peut légalement fonder son refus d'autorisation sur le caractère incomplet du dossier (TA Nancy, 7 avril 2011, n° 0901674).

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

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



### Délais d'instruction de droit commun

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

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

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

**NB :** le délai d'instruction du permis est un délai dit « non franc ». Par exemple, si le dossier de demande de permis a été enregistré le 23 janvier et que le délai d'instruction est de 2 mois, celui-ci commence à courir le 24 janvier et expire le 23 mars à minuit (CE, 7 juillet 2008, n° 310985).

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

### Majorations du délai d'instruction

Le délai d'instruction de droit commun est majoré d'**1 mois**

- lorsque le projet est soumis à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévues par d'autres législations ou réglementations que le code de l'urbanisme
- lorsque le projet est situé dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité
- en cas de consultation de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles
- pour les projets accompagnés d'une demande de dérogation aux règles du PLU admise sur l'ensemble du territoire
- pour les projets accompagnés d'une demande de dérogation aux règles du PLU en zone tendue.

Le délai est majoré de **2 mois**

- en cas de consultation d'une commission régionale ou départementale
- en cas de saisine du ministre de l'agriculture en vue de la protection d'une appellation contrôlée
- en cas de dérogation aux règles d'éloignement des bâtiments agricoles
- en cas de demande de dérogations aux règles de construction pour certains projets de surélévation.

Le délai d'instruction est de **5 à 6 mois** pour les projets situés dans un parc national.

Il est porté à **6 mois**

- lorsqu'il y a lieu de consulter une commission nationale ou l'assemblée de Corse
- lorsque le permis de construire porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques
- lorsque le projet est situé dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques
- pour les travaux portant sur les ERP et les IGH.

Lorsque le permis doit être précédé d'une autorisation de défrichement, le délai d'instruction de droit commun est porté à

- **9 mois** lorsque le défrichement fait l'objet d'une enquête publique
- **7 mois** lorsque le défrichement est soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains
- **3 mois** dans tous les autres cas.

La modification du délai d'instruction de droit commun doit être notifiée au demandeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, **dans le mois** qui suit le dépôt de sa demande. Une copie de la notification est adressée au préfet.

L'autorité compétente indique au demandeur :

- le nouveau délai et, le cas échéant, son nouveau point de départ
- les motifs de la modification de délai
- que le silence éventuel de l'autorité compétente à l'issue du délai vaudra refus du permis (dans les cas où le permis tacite est exclu).

## II. La délivrance du permis

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

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

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

### Autorité compétente pour délivrer le permis

L'autorité compétente pour délivrer les permis de construire ou d'aménager est :

- le maire, au nom de la commune, dans les communes qui se sont dotées d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ainsi que dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale après la date de publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. (*Dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale avant cette date, le maire est compétent, au nom de la commune, après délibération du conseil municipal. En l'absence de décision du conseil municipal, le maire est compétent, au nom de la commune, à compter du 1er janvier 2017. Lorsque le transfert de compétence à la commune est intervenu, il est définitif*)
- le président de l'EPCI (*établissement public de coopération intercommunale*), lorsque la commune qui en fait partie accepte de déléguer sa compétence
- le maire ou le préfet, au nom de l'Etat, dans les autres communes (*celles dépourvues d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, communes dotées d'une carte communale mais n'ayant pas décidé de prendre en charge l'instruction des demandes de permis*).

### Le permis express est accordé par arrêté

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

L'arrêté de permis de construire indique la collectivité au nom de laquelle la décision est prise, le prénom, nom et la qualité de son signataire en caractères lisibles, vise la demande de permis de construire et en rappelle les principales caractéristiques (nom et adresse du demandeur, objet de la demande, n° d'enregistrement, lieux des travaux), vise les textes législatifs et réglementaires dont il est fait application et les avis recueillis en cours d'instruction, ainsi que leur sens.

- Il doit indiquer si le permis est **accordé**, s'il est **refusé** ou s'il est **sursis à statuer**, si la décision est **assortie de prescriptions spéciales**, si elle accorde une **dérogation** ou une **adaptation mineure**, et si la décision met à la charge du bénéficiaire une ou plusieurs **contributions**. L'arrêté précise les circonstances de droit et de fait qui motivent la décision et indique les voies et délais de recours (*sauf dans les cas où le permis est accordé*).

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

- la durée de validité du permis
- l'information selon laquelle le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir adressé au maire une déclaration d'ouverture de chantier en 3 exemplaires et procédé à l'affichage sur le terrain
- l'information selon laquelle le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :
  - sa légalité peut en effet être contestée par un tiers dans le délai de **2 mois** à compter de son affichage sur le terrain. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours
  - le permis peut également être retiré par l'autorité compétente dans le délai de **3 mois** après la date du permis, si elle l'estime illégal. Dans



Restaurant scolaire, Givry,  
Atelier d'architecture Sénéchal-Auclair  
© Jérôme Beg

ce cas, elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations

- le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

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

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

**Cas dans lesquels le permis (de construire et d'aménager) tacite n'est toutefois pas possible (articles R. 424-2 et R. 424-3 du CU) :**

- lorsque les travaux sont soumis à l'autorisation du ministre de la défense ou à une autorisation au titre des sites classés ou des réserves naturelles

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

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

**Exigibilité des contributions financières en cas de permis tacite :** dans les 2 mois suivants l'intervention de la décision tacite, le maire peut, par arrêté, fixer les participations exigibles du bénéficiaire du permis.

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

### III. L'affichage du permis

#### La règle du double affichage

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

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

**NB :** le fait que le permis n'ait été affiché sur le terrain que le lendemain du jour où les travaux ont commencé est sans influence sur la légalité du permis accordé.

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

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

- visible d'une voie privée accessible au public (TA Paris, 2ème chambre, 6 février 1989)
- apposé sur un immeuble à démolir, puis, une fois l'immeuble démoli, sur la palissade de protection de chantier (CE, 23 juillet 1993, Sobal)
- implanté sur une parcelle de terrain située à l'intersection de 2 voies publiques (CE, 23 février 2004, Sté Juwi Energie Eolienne et a. c/Min Equipement).
- lisible depuis le parking d'un magasin qui est un espace ouvert au public, alors même qu'il ne le serait pas de la voie publique (CE, 6 juillet 2011, n° 344793 / CE, 21 juin 2013, n° 360860).

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

- le panneau est placé, non sur le terrain d'assiette du projet mais à près de

200 m, sur une voie privée non ouverte à la circulation publique - au fond d'une impasse bordée de deux maisons - et, qu'il n'est lisible ni d'une voie publique ni d'un espace ouvert au public (CE, 11 juillet 2013, n° 362977)

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

**En mairie :** dans les 8 jours de la délivrance expresse ou tacite du permis, un extrait du permis est publié par voie d'affichage à la mairie **pendant 2 mois**. L'affichage en mairie doit avoir lieu à l'emplacement réservé pour la publicité des actes administratifs. L'exécution de cette formalité fait l'objet d'une mention au registre chronologique des actes de publication et de notification des arrêtés du maire.

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

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

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

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

- si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel
- si le projet porte sur un lotissement, si le nombre maximum de lots prévus
- si le projet porte sur un terrain de camping ou un part résidentiel de

loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs

- si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

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

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

« Droit de recours :

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

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

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

### Conséquence d'un affichage incomplet

La régularité de l'affichage n'a pas d'incidence sur la légalité de la décision. Concernant les effets d'un affichage incomplet sur le déclenchement du délai de recours des tiers, la jurisprudence s'est assouplie. Dans un premier temps, elle avait considéré que le panneau d'affichage devait comporter toutes les mentions exigées par les textes pour faire courir le délai de recours. Mais par la suite, l'omission de certaines mentions n'a pas été jugée de nature à rendre l'affichage irrégulier et à empêcher le délai de recours contentieux de courir, dès lors que les indications portées sur le panneau destiné aux tiers permettent à ceux-ci d'identifier les références du permis afin d'aller ensuite consulter le dossier à la mairie pour prendre toute la mesure du projet (*CE, 14 novembre 2003, n° 254003*).

Seule l'omission d'informations substantielles relatives à l'importance et à la consistance du projet est de nature à entraîner l'irrégularité de l'affichage (*CE, 28 avril 2000, n° 198565*).

#### A été jugé régulier, un affichage qui

- indiquait de façon tronquée la raison sociale de la société bénéficiaire de l'autorisation, dès lors que cette lacune, compensée par l'inscription des coordonnées complètes de l'entreprise sur l'en-tête du panneau,

n'a pu fausser l'information des tiers (*CAA de Lyon, 19 juin 2012, n° 11LY01986*)

- ne mentionnait pas l'adresse de la commune où l'entier dossier pouvait être consulté, mais seulement le nom de la ville. Cette imprécision n'est pas de nature à vicier la régularité de l'affichage, dès lors que les autres indications permettaient aux tiers d'identifier le permis et que la consultation de ce dernier n'en avait pas été rendue plus difficile (*CAA de Marseille, 16 mai 2012, n° 10MA03049*).

#### A été jugé irrégulier (et n'a donc pas déclenché le délai de recours) un affichage

- ne comportant pas la mention relative à la hauteur du bâtiment, qui est une mention substantielle. Le fait que le panneau identifie le permis et permette la consultation du dossier en mairie est sans incidence sur le l'irrégularité de l'affichage (*CE, 6 juillet 2012, n° 339883*)
- ne comportant pas la mention relative au droit de recours ou affichant des informations erronées (*CE, 1er juillet 2010, n° 330702*)
- n'indiquant pas la surface du ou des bâtiments à démolir, lorsque le permis de construire vaut autorisation de démolition (*CAA de Nancy, 9 juin 2011, n° 10NC01632*).

### Effets de l'affichage

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

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

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

## IV. La déclaration d'ouverture de chantier

Lors de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire du permis de construire adresse au maire de la commune une déclaration d'ouverture de chantier (*Cerfa 13407\*02*) en 3 exemplaires.

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

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

## V. Le délai de validité du permis

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

**1- Si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 2 ans** à compter de la notification du permis ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Le juge apprécie s'il y a ou non commencement d'exécution des travaux en examinant leur nature et leur importance.

**Cas dans lesquels le juge a considéré qu'il n'y avait pas de commencement des travaux**

- en 4 ans, il n'a été construit qu'un pavillon sur les 500 maisons individuelles autorisées par le permis (CE, 2 décembre 1987, n° 56789)
- seuls ont été réalisés des travaux de faible importance, préparatoires à la construction, tels que des travaux partiels de nettoyage général du terrain, de décapage, de déblais, et, en ce qui concerne les réseaux, de travaux partiels de terrassement et de raccordement (CAA de Lyon, 6 avril 2010, n° 07LY00864)
- la simple pause de chéneaux a été faite (CE, 12 mai 1997, n° 126263).

**Cas dans lesquels le juge a considéré qu'il y avait commencement des travaux**

- des travaux de terrassement, de fondation et de dallage exécutés dans l'année qui suit la délivrance du permis, à condition d'être d'importance suffisante (CE, 10 juin 1994, n° 115054)
- la réalisation de sondages et de travaux d'encrochement (CE, 15 juillet 2004, 204244).

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

Seule une interruption volontaire des travaux émanant du constructeur peut entraîner la caducité du permis. L'interruption des travaux consécutive à un jugement judiciaire n'a, en revanche, aucun effet sur la validité du permis.

### Échelonnement des travaux

Aucun délai n'étant imparti au maître d'ouvrage pour achever les travaux, il est donc possible de les échelonner dans le temps à la double condition :

- que chaque interruption soit inférieure à un an

- que les travaux exécutés d'une année sur l'autre soient suffisamment importants pour ne pas être considérés par la juridiction administrative comme un simulacre destiné à éviter la péremption (*réponse ministérielle* n° 102076, JOAN Q, 24 mai 2011).

### Conséquences de la caducité

La caducité du permis interdit de commencer la construction et fait obstacle à toute demande de permis modificatif et à tout transfert.

### Le permis peut toutefois être prorogé

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

- la demande doit émaner du bénéficiaire du permis au moins **2 mois** avant l'expiration du délai de validité de 2 ans (elle est établie en 2 exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie)
- les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet ne doivent pas avoir évoluées de façon défavorable à son égard.

La demande de prorogation n'est pas une nouvelle demande. Elle ne doit pas être l'occasion d'en refaire l'instruction.

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

### Le délai de validité du permis peut également être suspendu

Il peut être suspendu au prononcé d'une décision juridictionnelle, en cas de recours devant la juridiction administrative (demande d'annulation de la décision) ou devant la juridiction civile (actions en démolition ou en dommages et intérêts).



Maison vigneronne, Jambles,  
Séverin Perreaut arch.  
© Olivier Amsellem

**NB :** un projet de décret prévoit de déroger, transitoirement, aux articles R. 424-17 et R. 424-18 du code de l'urbanisme, afin de porter, de **2 ans à 3 ans** prorogeable le délai de validité des autorisations d'urbanisme (permis de construire, d'aménager, de démolir et décisions de non-opposition à une déclaration préalable).

Cet assouplissement s'appliquerait aux autorisations en cours de validité à la date de la publication du décret ou délivrés au plus tard le 31 décembre 2015

Cet assouplissement temporaire des règles d'urbanisme devrait per-

mettre d'accélérer les constructions de logements sans mettre en cause les principes du développement durable, mais aussi éviter que des chantiers, dont la reprise est envisagée, restent en l'état en raison de contraintes liées à la procédure administrative.

Pour mémoire, la même mesure avait été prise dans le cadre du plan de relance de l'économie. Le gouvernement avait porté de 2 à 3 ans la durée de validité des autorisations d'urbanisme pour toutes les demandes en cours au 20 décembre 2008 ou délivrées au plus tard le 31 décembre 2010 (Décret n° 2008-1353 du 19 décembre 2008).

## VI. Le permis modificatif

### Un permis modificatif (Cerfa 13411\*03) ne peut être délivré qu'aux conditions suivantes

- un premier permis de construire doit avoir été délivré et doit toujours être en cours de validité
- le projet ne doit pas être fondamentalement modifié. Par leur nature ou leur importance, les changements doivent affectés de manière limitée le projet initialement autorisé, de manière à conserver son économie générale (CE, 3 avril 1987, n° 53869)
- la conformité ne doit pas être acquise (CAA Nancy 20 janv. 2011 N° 09NC01896) : la conformité est acquise à défaut de contestation de la conformité des travaux, par le maire, dans le délai de 3 mois à compter de la réception en mairie de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (5 mois en cas de récolement obligatoire).

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

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

- modification de l'implantation sans porter atteinte à la conception d'ensemble du projet (CE, 16 octobre 1992, n° 115337)
- légères modifications portant sur une façade, la hauteur d'une partie du bâtiment et la SHON ramenée de 121 à 118 m, sans changement fondamental de la nature, de l'importance, de l'agencement, ni de la composition des travaux d'agrandissement du logement (CAA Nancy, 1ère ch., 31 décembre 1997, Genin)
- changement de la destination des volumes déjà construits et modification de la répartition entre SHOB et SHON sans aggraver l'illégalité d'emprise affectant le PC initial devenu définitif (CE, 27 avril 1994, n° 128478).

### Cas où un nouveau permis est nécessaire

- construction de conception entièrement différente de celle ayant fait l'objet du PC initial (CAA de Lyon, 23 septembre 1997, n° 94LY01483)
- augmentation de moitié de la surface initiale et rehaussement du bâtiment (CE, 1er décembre 1993, n° 110339)
- déplacement d'implantation de 15 mètres (CE, 8 novembre 1985, n° 45417)
- suppression d'un bâtiment, réduction du nombre de logements et diminution du nombre d'étages (CE, 8 février 1999, n° 171946)
- suppression d'un bâtiment collectif, modification de 6 chalets d'alpage sur les 15 initialement prévus et création de 2 chalets supplémentaires, eu égard à la nature et à l'importance de ces changements (CE, 8 février 1999, Cne de la Clusaz)
- réduction importante du nombre de logements et de la superficie du terrain : programme de 43 habitations sur un terrain de 30 000 m<sup>2</sup>



Aménagement à l'entrée du bourg,  
Chasselas, Pascale Bas  
Atelier Architecture Urbanisme  
© Pascale Bas

ramené, en deux temps, à 3 habitations sur un terrain de 1863 m (CAA, Nantes, 19 fév. 1997, Kenedi)

- destination à usage commercial d'une partie de construction initialement affectée aux locaux d'habitation (Cass Crim, 6 octobre 1987, n° 86-96.174)
- demande d'adjonction d'une véranda alors que la construction est entièrement terminée (CE, 23 septembre 1988, n° 72387)
- édification d'une construction nouvelle à la suite de la démolition totale du bâtiment existant pour des raisons techniques, alors que le permis initial définitif n'autorisait que l'extension de 30 m de ce bâtiment (CE, 10 mai 1995, Besson et Cne de Barroux).

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

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

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

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

### Effets du permis modificatif

- le permis modificatif n'abroge pas, ne retire pas et ne rend pas caduc le permis initial. Il ne proroge pas non plus sa durée de validité.
- il peut **régulariser le permis initial** délivré en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées des formalités préalables à la délivrance du permis de construire (à titre d'exemple, en cas d'omission d'un avis obligatoire et préalable à la délivrance du permis, le fait de procéder à cette consultation à l'occasion de la demande de permis modificatif a pour effet de régulariser le permis initial en faisant disparaître le vice de procédure).
- enfin, il peut **permettre de rendre les travaux conformes au permis de construire**. En effet, dans le cas où l'autorité compétente constate la non-conformité des travaux (dans le délai de 3 ou 5 mois à compter de la réception en mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux), elle met le maître d'ouvrage en demeure de déposer un permis modificatif (il s'agit d'une reconnaissance explicite des permis modificatifs).

## VII. Permis de régularisation

Le maître d'ouvrage peut demander un permis de régularisation lorsque la construction ou les travaux ont été réalisés de manière irrégulière, soit sans l'obtention du permis, soit sans respecter le projet de construction autorisé (en méconnaissance des règles et conditions prescrites par le permis).

La délivrance d'un permis de régularisation ne sera possible que si les travaux sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur à la date à laquelle le permis de régularisation est accordé (et non à la date à laquelle les travaux ont été effectués). (CE, 18 juin 1969, Terry, req. n° 72045).

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

L'autorité compétente saisie d'une demande de permis destinée à régulariser une construction édifiée sans autorisation, doit procéder à l'instruction de celle-ci dans les conditions de droit commun.

La délivrance d'un permis de régularisation n'a pas pour effet d'effacer l'infraction commise. Le permis de régularisation est soumis aux mêmes procédures que le permis initial.

## VIII. Le transfert

Le permis (de construire et d'aménager) étant attaché au projet qui fait l'objet de la demande et non à la personne de son titulaire, il est donc possible de demander un transfert de permis (Cerfa n° 13412\*03).

### Conditions pour demander un transfert

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

d'informer le maire concerné lorsqu'il n'est pas l'autorité compétente pour prendre la décision).

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

### Effets du transfert

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

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

- lorsque le permis est frappé de péremption, il faut alors déposer une nouvelle demande de permis

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

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

- au motif qu'un changement de la réglementation est intervenu depuis la délivrance du permis initial
  - d'un permis illégal, dès lors que le permis est définitif.
- L'affichage du transfert du permis par le nouveau titulaire semble s'imposer dans la mesure où il y a transfert, à son profit, des droits et obligations du titulaire initial (*Ministère Equipement, juillet 1991*).

## IX. Le retrait du permis

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

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

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

#### Le permis obtenu par fraude peut toutefois être retiré à tout moment (*CE, 10 octobre 1990, n° 86379 / CE, 23 juillet 1993, n° 129391*)

#### Circonstances non constitutives de manœuvres frauduleuses

- la circonstance qu'un dossier de demande de permis comprenne des mentions erronées ne permet pas, par elle-même, de caractériser une fraude (*CE, 21 novembre 2012, n° 350684*)
- le fait que le pétitionnaire ait joint à sa demande un plan inexact ne permet

pas d'établir que celui-ci s'est livré à des manœuvres frauduleuses en vue d'induire en erreur l'administration. La fraude n'est pas établie dès lors que l'acte joint à sa demande était une copie du plan annexé à l'acte notarié de vente du terrain et certifié conforme par l'architecte-conseil et qu'il ne ressort d'aucun élément du dossier que le plan fourni et la certification de l'architecte-conseil auraient été acquis par fraude (*CE, 28 avril 1997, n° 133879*).

#### Circonstances constitutives de manœuvres frauduleuses

- la demande d'autorisation portant sur la réalisation de 3 habitations individuelles déposée par une société en vue de mettre en œuvre son projet initial d'habitat collectif de 18 logements, lequel avait fait l'objet d'un précédent refus (*CAA de Versailles, 16 juillet 2012, n° 10VE02591*)
- la demande d'autorisation faisant état de la rénovation et de la transformation en lieu d'habitation de 2 bâtiments existants, alors que les travaux pour lesquels était sollicitée l'autorisation avaient pour objet l'édification de 2 constructions nouvelles après démolition des ruines existantes, en vue de contourner les dispositions applicables du POS (*TA Amiens, 16 mars 2010, n° 0702518*).

#### Effets du retrait

Le retrait entraîne la disparition rétroactive du permis qui est censé n'avoir jamais existé.



Bâtiment d'accueil à vocation péri et extrascolaire, Mâlain, BQ+ A- Lenoble, Patrono, Quirot, Guichard arch. © Nicolas Waltefaugle

## X. Le contrôle des travaux

### Droit de visite de l'administration

Le préfet et l'autorité compétente pour délivrer le permis peuvent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments, en particulier ceux relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées. Ce droit de visite et de communication peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant **3 ans** (*article L. 461-1 du CU*).

Le maître d'ouvrage doit être informé de l'opération de contrôle.

### Déclaration d'achèvement et de conformité des travaux

A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, le maître d'ouvrage doit adresser à la mairie une déclaration attestant à la fois l'achèvement et la conformité des travaux au permis (*Cerfa 13408\*02*). Cette déclaration qui atteste à la fois de l'achèvement et de la conformité des travaux est établie et signée :

- soit par le bénéficiaire du permis
- soit par l'architecte, s'il a été chargé de la direction des travaux.

#### Cas dans lesquels c'est le maître d'ouvrage qui doit établir et signer cette déclaration

- la direction des travaux est assurée par une entreprise générale, un constructeur de maisons individuelles ou un maître d'œuvre
- la direction des travaux est assurée par le maître d'ouvrage (il ne fait appel à aucun professionnel)
- le maître d'ouvrage n'a confié qu'une mission partielle à un architecte ne comprenant la phase DET

#### Cas dans lesquels c'est l'architecte qui établit et signe la déclaration

- il s'est vu confier une mission complète (de l'esquisse à l'assistance aux opérations de réception)
- il a été chargé de la maîtrise d'œuvre d'exécution.

La déclaration précise si l'achèvement concerne la totalité ou une tranche des travaux. Lorsqu'un aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries, la déclaration le précise (*article R462-2*).

La déclaration d'achèvement est accompagnée de l'attestation que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité mentionnées à l'article R. 111-19-21 du code de la construction et de l'habitation, (*article R462-3*).

Lorsque les immeubles sont situés dans des certaines zones de sismicité, la déclaration d'achèvement doit être accompagnée d'un document, établi par un contrôleur technique attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et paracycloniques (*article R462-4*).

A partir de cette déclaration, le maire dispose d'un délai de **3 mois ou de 5 mois** dans les cas où le récolement est obligatoire pour contester la conformité des travaux au PC ou à la déclaration préalable et pour mettre en demeure le maître d'ouvrage (*par RAR*) soit de déposer un dossier

modificatif soit de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée (*article R.462-9*).

Passé le délai de **3 ou 5 mois**, le maire ne peut plus contester la conformité des travaux (*article L.462-2*).

En cas de non respect par les services instructeurs du délai de **3 ou 5 mois**, sur simple demande du maître d'ouvrage (ou de ses ayants droits), le maire doit délivrer, **sous quinzaine**, une attestation certifiant que la conformité des travaux (avec le permis ou la déclaration) n'a pas été contestée (*article R.462-10*). En cas de refus ou de silence du maire, cette attestation est délivrée par le préfet, sur demande du maître d'ouvrage.

Depuis 2007, le contrôle de la conformité par la mairie est facultatif, sauf dans les cas où le récolement est obligatoire (*article R.462-7 du CU*).

#### **NB:** Le récolement est obligatoire

**a)** Lorsque les travaux concernent un immeuble inscrit au titre des monuments historiques en application de l'article L. 621-25 du code du patrimoine, ou lorsqu'ils sont situés dans un secteur sauvegardé créé en application de l'article L. 313-1 du présent code ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ; il est alors effectué en liaison avec l'architecte des Bâtiments de France ou le cas échéant le représentant du ministre chargé des monuments historiques ou du ministre chargé des sites ;

**b)** Lorsqu'il s'agit de travaux soumis aux dispositions des articles R. 122-1 à R. 122-29 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux immeubles de grande hauteur, soit aux dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-55 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux établissements recevant du public ; dans ce cas, il est effectué en liaison avec le directeur départemental des services d'incendie et de secours, sauf lorsqu'il s'agit d'établissements recevant du public de 5e catégorie ne disposant pas de locaux d'hébergement ;

**c)** Lorsqu'il s'agit de travaux réalisés soit à l'intérieur d'un espace ayant vocation à être classé dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R. 331-4 du code de l'environnement, soit à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, soit à l'intérieur d'une réserve naturelle créée en application de l'article L. 332-1 du même code ;

**d)** Lorsqu'il s'agit de travaux réalisés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques établi en application du code de l'environnement, ou par un plan de prévention des risques miniers établi en application du code minier. Toutefois, le récolement n'est pas obligatoire lorsque le plan de prévention n'impose pas d'autre règle que le respect de normes paracycloniques ou parasismiques ou l'obligation de réaliser une étude préalable permettant de déterminer l'aptitude du terrain à recevoir la construction compte tenu de la destination de celle-ci.

Dans le cas où la mairie constate la non-conformité des travaux dans les délais (3 ou 5 mois), elle met le maître de l'ouvrage en demeure de déposer un dossier modificatif (*article L.462-2 du code de l'urbanisme*). ■

# Permis de construire, les pièces à fournir : écueils et jurisprudence

## Chronique du Collège National des Experts Architectes Français

### Déviations instructives

Les services instructeurs ont souvent tendance à exiger des pièces et études complémentaires. Or, la liste des pièces figurant à l'art. R.431-4 du Code de l'urbanisme est limitative. L'instructeur ne peut donc pas exiger la production d'autres pièces, de même qu'un PLU ne peut en prescrire de nouvelles. La fourniture de pièces complémentaires peut cependant être admise dans certains cas, mais sur ce point une erreur manifeste d'appréciation peut être sanctionnée par les juridictions (TA Nice 28/05/09 n° 06-03247). Le « principe de précaution » parfois invoqué (Code de l'environnement art. L.110-1) n'est pas suffisant (CAA Marseille 19/03/10 n°07MA02945). En revanche, la ville de Paris a, par exemple, exigé une analyse complémentaire du risque d'effondrement pour un permis situé dans une zone truffée de cavités souterraines et le Conseil d'État lui a donné raison (C.E.14/04/03 n° 233545). Le rapport du contrôleur technique peut par ailleurs être exigé lorsque l'intervention de celui-ci est obligatoire, notamment dans les secteurs concernés par les normes parasismiques et paracycloniques (CCH art. R.111-38).

### Deux poids, deux mesures

Les pièces à fournir varient en fonction de la nature et de l'importance des projets soumis à permis de construire. Plus le projet est complexe, plus les exigences d'information seront fortes. Mais, parfois, un service instructeur est exigeant lorsqu'il s'agit d'un projet d'architecte, et très laxiste pour un particulier griffonnant sa demande sur un coin de table, ou même un constructeur de M.I. C'est une attitude qui doit être dénoncée... mais dont tout architecte doit, malheureusement, tenir compte. Certains services ont leur propre interprétation des textes. Il existe des dérives regrettables : par exemple, la prise en compte des saillies de toitures et auvents dans la notion d'emprise au sol alors que la circulaire du 03/02/2012 précise l'exclusion des débords de toits. L'extrême sévérité de certaines administrations et l'excès de pouvoir ont été plusieurs fois sanctionnés (CE 12/12/84 - CE 14/03/80 - CE 04/11/81). Mais le préjudice plus ou moins grave subi par les victimes n'est jamais pris en compte.

Le rejet d'un dossier incomplet, souvent pratiqué par certains est illégal : le service doit obligatoirement demander de le compléter, car l'absence de pièces ou leur insuffisance ne peut pas rendre un dossier irrecevable. Cette demande doit être faite dans un délai de 15 jours... mais aucune sanction n'est prévue et il n'existe pas de « *recevabilité tacite* » en l'absence de demande complémentaire.

Le Code de l'urbanisme ne fixe aucun délai de réponse ; cependant, la circulaire 72-71 du 5/05/1972, toujours en vigueur, et constituant une règle informelle, fixe ce délai à deux mois, le service pouvant à l'issue retourner le dossier en le mentionnant « *sans suite* ». Une application souple de cette règle informelle doit être faite : le pétitionnaire peut en particulier demander un délai supérieur en le justifiant.

Lorsque les indications données sont insuffisantes et ne permettent pas de vérifier la conformité du projet au regard des dispositions d'urbanisme, des compléments peuvent être exigés. Mais il convient de noter à cet effet que le Code de l'urbanisme ne donne aucune précision sur « *l'insuffisance* » des pièces, d'où des rejets ou acceptations discutables dont il faut se méfier. La jurisprudence montre que l'insuffisance d'une pièce peut être compensée par les autres.

### Quelques exemples

- Le C.E. (11/01/13 n° 343179) a jugé que, malgré l'insuffisance des indications portées, les documents remis permettaient une vision suffisante du projet présenté ;
- C.A.A. Marseille (20/06/13 n° 10MA00555) : l'insuffisance lacunaire de la notice décrivant le terrain était compensée par la qualité informatrice des autres pièces ;
- C.A.A. Nantes (19/04/13 n° 11NT02491) : l'absence d'indication sur les plantations détruites et conservées était compensée par la photo du terrain avant travaux qui montrait un simple herbage sans aucun arbre ;
- CE (14/10/83 n° 405) : pour apprécier la conformité du projet aux règles régissant le lotissement, il appartenait à l'autorité compétente, non de rejeter la demande, mais de demander au pétitionnaire de compléter son dossier ;

- CAA Lyon (25/04/00 n° 96LY00006) : la servitude de passage, qui n'était pas indiquée, a entraîné le refus du permis sollicité... et pourtant l'administration n'a pas à se préoccuper des servitudes privées ;
- CAA Bordeaux (26/04/11 n° 10BX01940) : vouloir trop bien faire comporte des risques : bien que ne concernant que la réalisation de deux logements, le pétitionnaire a fourni une notice succincte de sécurité qui n'était pas due. Le service instructeur a refusé le dossier, la notice étant insuffisante ;
- CE (06/02/80 n° 6248) : Le préfet devait inviter le pétitionnaire à fournir les pièces manquantes et non prendre une décision de refus ;
- J.O. 19/04/11 réponse ministérielle. Un simple défaut de lisibilité peut entraîner un rejet : il rend la pièce inexploitable ;
- Insertion du projet dans son environnement (PC 6-7-8) : la position d'un projet dans le cadre urbain peut rendre impossible la vue de loin plaçant le projet dans son environnement. Une végétation dense peut entraîner la même impossibilité. Ne s'appuyant que sur l'absence de la photo PC8 (Art R 431-10d du CU), un agent instructeur a refoulé le dossier malgré les explications données ;
- État initial et futur (PC 9 : Art R431-11 du CU) : bien qu'un dossier de déconstruction ait été réalisé précédant le dépôt du projet, le service instructeur a exigé les plans de l'état initial, non fournis car ayant fait l'objet du précédent dossier. ■



### Formations du CNEAF

Formation à l'expertise judiciaire à Paris

14-15 janvier 2015

10-11 juin 2015

Tables rondes nationales techniques et juridiques

Le 22 janvier : Les règles de l'Art

Le 26 mars : La médiation

Renseignements : 07 86 91 02 20

ou [cneaf.experts@gmail.com](mailto:cneaf.experts@gmail.com)



Archives de la Nièvre, Nevers,  
Architecture Patrick Mauger  
© Didier Boy de la Tour

# BIM : les architectes se préparent pour le rendez-vous du tout numérique

Le déploiement massif de la maquette numérique 3D et du BIM\* dans le secteur de la construction a été élevé en 2014 au rang de priorité nationale par le Gouvernement. C'est à l'ancien président du CSTB\*\*, Bertrand Delcambre, nommé en mars dernier Ambassadeur du numérique dans le bâtiment par la ministre du Logement et de l'Égalité des Territoires, Sylvia Pinel, qu'il revient de proposer une feuille de route opérationnelle.

L'ambition est clairement affichée. Tous les acteurs de l'acte de construire doivent dans les prochaines années se saisir des nouveaux outils numériques pour permettre au secteur de gagner en productivité. C'est à cette condition que le plan du Gouvernement « Objectifs 500 000 » pourra être atteint. Bertrand Delcambre a rendu son rapport à la ministre le 2 décembre après avoir entendu toutes les parties prenantes, dont les architectes à travers une contribution écrite remise par le Conseil national.

Pour la profession, l'enjeu est de taille. Il s'agit ni plus ni moins que de se préparer pour le rendez-vous annoncé du tout numérique. La méthode et le calendrier restent à définir mais l'obligation de concevoir dès 2017 certains bâtiments de l'État sous forme de maquette numérique pourrait être annoncée dans les prochains mois. La mesure serait étendue quelques années plus tard à tous les bâtiments publics.

La maquette numérique et le BIM constituent une belle avancée pour le monde du bâtiment. Ils font souffler un vent de modernité sur un secteur aujourd'hui encore peu pénétré par les nouvelles technologies. Les architectes n'ont rien à craindre de ces

nouveaux outils, bien au contraire. Au fil des projets, la profession aura l'opportunité de se former et de gagner en compétence. L'objectif ne doit pas être de réaliser du jour au lendemain l'ensemble des projets de l'agence avec une maquette numérique BIM compatible. La stratégie recommandée est plutôt celle de la montée en puissance progressive.

“ **Des maîtres d'ouvrage publics exigent dès maintenant pour des concours d'architecture ou des appels d'offres de missions techniques la remise de tout ou partie des rendus sous forme de maquette numérique.** ”

\* BIM est un acronyme pour *Building Information Modeling*. En français, la modélisation des données du bâtiment.

\*\* Centre scientifique et technique du bâtiment.

La maîtrise d'ouvrage privée s'approprie aussi l'outil en multipliant partout en France les projets immobiliers conçus numériquement. Aujourd'hui, seuls quelques centaines de projets ont recours à la maquette numérique mais le procédé va dans les années à venir s'imposer.

Les maîtres d'ouvrage et les agences ayant testé l'outil ne reviendront plus en arrière. À l'horizon d'une décennie, tous les projets d'architecture, peu en importe la taille, seront conçus avec une maquette numérique dont la sophistication ira croissante au fil des avancées technologiques.

### Maquette numérique ou BIM ?

Mais qu'est-ce que la maquette numérique et le BIM exactement ? Pour résumer, la maquette numérique est un outil de dessin, de conception, alors que le BIM est un outil de gestion et de management du projet. La maquette numérique peut être définie comme la représentation virtuelle, la modélisation en 3 dimensions, d'un bâtiment ou d'un ouvrage d'art. Le BIM est un processus beaucoup plus puissant puisqu'il s'agit d'une maquette numérique intelligente où toutes les composantes du projet sont renseignées et couplées à des bases de données.

“ Si la maquette numérique permet de produire en quelques clics les plans de coupe et d'élévation d'un bâtiment, le BIM offre, grâce à l'interopérabilité des bases données, la possibilité d'en connaître instantanément les caractéristiques et les spécificités.

Avec le BIM, concepteur et maître d'ouvrage peuvent comparer, en fonction du procédé constructif utilisé ou des matériaux choisis, le coût de construction, les spécifications thermiques, la résistance au feu, le cycle de vie mais aussi les modalités de déconstruction pour ne citer que quelques exemples. De la même façon, le BIM permet d'évaluer dès la phase de conception la conformité du projet avec les exigences de certification environnementale. Le BIM, c'est la puissance des nouvelles technologies de l'information et des communications appliquée à la conception architecturale.

### L'intérêt de la maquette et du BIM pour les architectes

La maquette numérique ne doit pas être perçue comme une contrainte mais au contraire comme un moyen d'optimiser le projet. Elle permettra par exemple dès la phase de l'esquisse de vérifier la conformité

des partis-pris architecturaux avec les règles de PLU et donc de tirer le meilleur profit des règlements d'urbanisme. Cette souplesse se retrouve tout au long du projet depuis la conception jusqu'à la réception. Lors des revues de projet, la maquette numérique éclairera le maître d'ouvrage sur les propositions architecturales préconisées, la prévisualisation des espaces et l'insertion du projet dans son environnement urbain.

“ La puissance de l'outil BIM n'est pas limitée aux seules phases de conception et d'exécution. Il facilite la coordination et la gestion du chantier mais aussi l'exploitation et la maintenance d'un bâtiment une fois celui-ci livré.

La maquette numérique au sein d'un projet BIM n'est pas une armoire à plans figée ou une plateforme collaborative. Contrairement au modèle de conception classique où chaque acteur intervient sur le projet de façon séquentielle, la conception d'une maquette numérique BIM repose le travail collaboratif et intégré de tous les partenaires. En fonction des droits qui lui sont accordés, un bureau d'études aura la possibilité d'intervenir en temps réel sur le projet et ainsi de tester et de proposer les solutions techniques les plus optimisées. Avec le BIM, le projet gagne en intelligence.



Maison des sciences  
de l'homme, Fijon,  
Nicolas Guillot arch.  
© Erik SAILLET

## De nouvelles missions pour les architectes

Le recours au numérique ne va pas restreindre le périmètre de la mission confiée aux architectes. En tant que concepteur de la maquette, l'architecte reste au centre du projet avec pour mission à la fois de concevoir, de coordonner et de valider l'apport des autres partenaires de la maîtrise d'œuvre. La mission classique de conception architecturale n'est pas menacée.

Travailler avec le BIM laisse plutôt au contraire entrevoir de nouvelles missions pour la profession dont celle de « BIM Management ». Elle consiste pendant la phase de conception, et d'exécution à assurer la gestion et l'exploitation de la maquette numérique. C'est au BIM Manager qu'il revient de veiller à la bonne modélisation des données. Après la livraison du projet, l'accompagnement du maître d'ouvrage pour le suivi et la maintenance du bâtiment constitue une autre mission qui pourrait être confiée aux architectes.

Comme concepteur, l'architecte a toute légitimité pour prétendre alimenter la maquette numérique tout au long de la vie de l'ouvrage. Par leur facilité d'utilisation après quelques jours de formation, les logiciels de conception numérique sont aussi un moyen de récupérer quelques-unes des missions réalisées dans le passé par des architectes mais aujourd'hui confiés à d'autres professionnels. Citons par exemple, les missions de chiffrage mais aussi une partie des études énergétiques.

Contrairement à d'autres acteurs de la maîtrise d'œuvre qui vont certainement voir leur mission bouleversée, voire menacée, par l'arrivée du BIM, aucune révolution n'est donc à craindre pour la profession.

### La formation et l'investissement financier

La profession dispose de tous les atouts nécessaires pour prendre rapidement en marche le train du numérique. L'informatique a déjà largement pénétré les agences depuis l'arrivée des logiciels de conception assistée par ordinateurs (CAO) : travailler avec les outils numériques fait désormais partie de leur quotidien.

L'enjeu de la formation n'en demeure pas moins crucial car le maniement des logiciels de conception de maquette numérique ne s'improvise pas. Le saut générationnel avec



Parc de la Creuzotte, Beaune, Mayot & Toussaint paysagistes et Patrick Bidot arch. © Pascal Reydet

les logiciels classiques est tel qu'il n'est pas envisageable de prétendre réaliser une maquette numérique sans avoir suivi au préalable une formation.

« **L'investissement nécessaire pour s'équiper d'un poste de travail capable de concevoir une maquette numérique est estimé à 10 000 euros.**

Ce montant comprend le matériel informatique, les logiciels et la formation associée. L'investissement peut être amorti sur 3 ans. Penser à se former et à équiper son agence dès maintenant, c'est assurément disposer demain d'une longueur d'avance.

### Des pistes pour la suite des travaux

La maquette numérique et le management BIM de projet ne vont pas révolutionner la profession. Cela doit être répété.

Certaines précautions, principalement contractuelles, sont toutefois à prendre. Le recours à la maquette numérique impose par exemple de revoir certaines clauses des contrats classiques de maîtrise d'œuvre. La mission confiée aux architectes pour la conception et le renseignement de la maquette numérique devra faire l'objet d'une redéfinition du montant des honoraires mais aussi de l'échéancier des paiements. La conception de la maquette demande en effet une charge de travail accrue pour l'architecte dans la phase

amont du projet. Le CNOA travaille sur la reformulation des contrats types en ce sens.

Le BIM soulève aussi des questions sur la responsabilité des architectes par rapport aux données insérées dans la maquette par les autres partenaires de la maîtrise d'œuvre. La traçabilité des données est un point sur lequel il conviendra par conséquent d'être vigilant.

Toutes les implications en termes d'assurance ne sont pas encore connues. Des questions liées à la propriété intellectuelle et aux droits d'auteur ne manqueront aussi certainement pas d'émerger.

Le Conseil national a constitué depuis quelques mois un groupe de travail pour réfléchir sur les implications pour la profession du déploiement de la maquette numérique et du BIM. Nous utiliserons régulièrement les tribunes de l'institution, *Cahiers de la profession* et le *BlocNet*, pour vous tenir informés de l'avancée de ses travaux. ■

**Frédéric DENISART**  
Conseiller national  
**Stéphane LUTARD**  
Chargé de mission



Pour télécharger le rapport de Bertrand Delcambre  
[www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/rapport\\_mission\\_numerique\\_batiment.pdf](http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/rapport_mission_numerique_batiment.pdf)  
Email : [infodoc@cnoa.com](mailto:infodoc@cnoa.com)

# Actualités de la formation

En 2015 de nouvelles formations *FEE Bat Maîtrise d'œuvre* seront proposées aux architectes : repensées par et pour la maîtrise d'œuvre, elles permettront aux architectes de développer leurs compétences dans les projets de rénovation énergétique des bâtiments existants.

## Définition et rappel historique

FEE Bat\* est un dispositif de formation construit sous l'égide des Pouvoirs Publics (DGEC, DHUP, ADEME, ATEE \*). Créé en 2008, comme un dispositif destiné exclusivement aux entreprises et aux artisans, il s'est ouvert, en 2011, à la maîtrise d'œuvre et aux industriels.

Ces formations visent au développement de compétences sur les économies d'énergie, élément essentiel d'une politique globale fixée à l'époque par le Grenelle de l'Environnement et portée financièrement par les Certificats d'Économie d'Énergie.

Sur la précédente période 2011-2013, les 4 programmes développés pour la maîtrise d'œuvre (MOD-MOE 1, 2, 3 et 4) ont remporté un vif succès. De nouvelles orientations plus ambitieuses sont envisagées pour les années à venir dans la ligne de mire de la politique de la Transition Énergétique.

L'objectif global de ce dispositif de formation

- Réduire la consommation énergétique moyenne des bâtiments, de 38 % d'ici 2020,
- Construire 100 % des bâtiments avec une consommation en énergie primaire inférieure à 50 kWh/an/m<sup>2</sup> à partir du 1er janvier 2013,
- Construire 100 % des bâtiments à énergie positive, à partir de 2020.

## FEE Bat MOE aujourd'hui

Dans la nouvelle convention signée en 2014, les signataires (le ministère de l'Écologie du Développement Durable et de l'Énergie, le ministère du Logement et de l'Égalité des territoires, EDF, la FFB, la CAPEB, la Fédération Scop BTP, l'ATEE et l'ADEME) se sont, entre autres, engagés à « *consolider les acquis et/ou développer un parcours-phare orienté vers les prestations d'études et d'ingénierie et destiné à soutenir l'offre global de travaux de rénovation énergétique* ».

Après une brève interruption du dispositif de formation pour la Maîtrise d'œuvre, FEE Bat MOE revient dans l'actualité avec une refonte complète des programmes.

## Un parcours phare constitué de trois nouveaux programmes

Élaborés pour répondre aux orientations nationales du ministère du Logement, ces programmes devront permettre aux architectes et à la maîtrise d'œuvre de participer au marché grandissant de la rénovation énergétique dans l'existant. Conçus par les acteurs de la maîtrise d'œuvre (CINOV, UNTEC, CNOA, UNSFA, SYNTEC Ingénierie, SYNAMOME) ils répondent pour partie aux obligations du RGE Études et à ce titre, doivent permettre aux stagiaires de :

- Connaître et comparer des solutions techniques existantes pouvant être proposées lors de la mise en œuvre d'un projet de réhabilitation avec des objectifs de performance énergétique,
- Favoriser le dialogue et la transversalité entre les professionnels de la maîtrise d'œuvre et les entreprises de travaux sur leurs pratiques et les enjeux de l'approche globale énergétique du bâtiment,
- Mettre en perspective le renouveau du rôle de prescripteurs auprès des maîtres d'ouvrage.

Deux des programmes couvrent les aspects techniques, stratégiques d'une rénovation énergétique :

- Module MOE\_5a « *Rénovation à faible impact énergétique de bâtiments existants : analyse du bâti, élaboration d'un programme et conception de l'enveloppe* »,
- Module MOE\_5b « *Rénovation à faible impact énergétique de bâtiments existants : équipement et stratégie de rénovation* ».

Le troisième module aborde les approches et outils collaboratifs dans ce type de projet.

- Module MOE\_6 « *Développer les aptitudes collaboratives dans la rénovation énergétique de bâtiments existants* ».

## Une prise en charge financière spécifique et attractive

Ce dispositif de formation s'assure de la qualité du contenu pédagogique des formations et il encadre le coût journalier d'une formation à 220 euros HT/jour. Chacune des formations

suivies par les stagiaires sera cofinancée par EDF dans le cadre des certificats d'économie d'énergie (CEE). Ce cofinancement d'EDF (obligé CEE) et du fond de formation FIF-PL ramène le coût final pour l'architecte à un niveau symbolique.

## 66 Un appel d'offres des formations FEE Bat pour la Maîtrise d'œuvre (MOE) vient d'être lancé aux organismes de formation spécialisés dans le bâtiment

Actuellement, l'appel d'offres est ouvert et la phase d'habilitation des organismes de formation débute. Au premier trimestre 2015, une liste de tous les organismes habilités FEE Bat MOE sera diffusée sur les sites internet : [architectes.org](http://architectes.org) et [feebat.org](http://feebat.org). Nous invitons tous les architectes, dès le début du mois de février 2015, à consulter ces sites pour trouver les formations FEE Bat MOE dispensées au plus près de leur agence. ■

## N'oubliez pas de faire votre déclaration de formation continue pour 2014 !

### Béregère PY

Conseillère nationale

**Séverine VERHAEGHE**

Chargée de mission formation



Email : [formation@cnoa.com](mailto:formation@cnoa.com)

- FEE Bat - Formation aux économies d'énergie dans le bâtiment
- DGEC – Direction générale de l'énergie et du climat
- DHUP – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
- ADEME – Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
- ATEE – Association technique énergie environnement

# Courtiers en plans sur Internet : recadrage du CNOA

Face à la création de sites Internet mettant en vente des plans d'architectes à prix cassés, galvaudant le travail de l'architecte, le Conseil national de l'Ordre réagit.

L'activité des courtiers spécialisés dans la vente de plans d'architectes sur Internet n'est pas réglementée.

Le CNOA est donc particulièrement attentif aux initiatives menées en la matière et à leurs conséquences en ce qui concerne les questions de port du titre, de transfert des droits d'auteur et de protection du consommateur. Depuis plusieurs mois, il a adressé des courriers visant à interpeller des sites Internet comme [archionline.com](http://archionline.com) ou [architecte-online.fr](http://architecte-online.fr) qui commercialisent des plans en ligne.

## Rappel des règles de la profession

- Il lui est apparu notamment nécessaire que ces sites modifient la présentation de leurs activités et qu'ils ne fassent pas un usage du titre d'architecte dans des termes de nature à entretenir la confusion dans l'esprit du public et pouvant laisser croire qu'ils puissent être des sociétés d'architecture.
- Au-delà de ces questions de protection des consommateurs, le CNOA estime qu'il est inacceptable que des sociétés qui ne sont pas inscrites au Tableau de l'Ordre puissent emprunter et solliciter à des fins publicitaires, la réputation, la qualification et les obligations professionnelles réglementées des architectes pour réaliser la promotion de leurs prestations.
- Le CNOA a par ailleurs expressément demandé à [archionline.com](http://archionline.com) de ne pas légitimer sa démarche commerciale, tant auprès des architectes, qu'auprès de ses prospects, en prétendant bénéficier d'une quelconque caution de l'Ordre des architectes.

## Rappel des règles de la propriété intellectuelle

- Les interventions du CNOA ont également porté sur des rappels réglementaires relatifs à la propriété intellectuelle et plus spécifiquement au droit moral de l'architecte.

Le CNOA a ainsi indiqué que conformément à la législation en vigueur en matière de modèle type, le nom de l'architecte qui est l'auteur des plans types proposés doit systématiquement être présent sur ces documents.

## Rappel de l'interdiction de la signature de complaisance

Par ailleurs, dans la mesure où ces sites ne donnent aucune garantie que les plans diffusés ne puissent servir à l'exécution de travaux, ni à la constitution d'un dossier de permis de construire sans l'architecte auteur du projet, le CNOA les avertit contre toute démarche assimilable à de l'incitation à la signature de complaisance.

L'activité d'[architecte-online.fr](http://architecte-online.fr) semblait être la plus problématique sur ce point. Ce site n'est plus en service à ce jour.

Ses conditions générales prévoyaient en effet que « si l'utilisateur exécute ou fait exécuter par un tiers ou une entreprise du bâtiment le croquis d'architecte-online, il a pour obligation de faire approuver, au préalable, ledit croquis par un architecte DPLG inscrit à l'Ordre des architectes et disposant des assurances de la profession. »

Ce schéma était fondé en grande partie sur la violation de l'interdiction de signature de complaisance faite aux architectes et était contraire à l'article 15 de la loi sur l'architecture qui prévoit que « tout projet architectural doit comporter la signature de tous les architectes qui ont contribué à son élaboration » et à l'article 5 du code des devoirs de la profession d'architecte qui dispose qu'« un architecte qui n'a pas participé à l'élaboration d'un projet ne peut en aucun cas y apposer sa signature, ni prétendre à une rémunération à ce titre; la signature de complaisance est interdite ».

- En ce qui concerne [archionline.com](http://archionline.com), le président de cette société s'est rapproché du CNOA pour lui donner des garanties sur les points évoqués dans les courriers qui lui ont été adressés.

Plus généralement, le Conseil national reste vigilant sur la question des sites Internet spécialisés en courtage de plans et continue son travail de veille.

Il compte adresser rapidement de nouveaux courriers à d'autres sites Internet dont [Houzz.fr](http://Houzz.fr) et [architectes-france.com](http://architectes-france.com).

Il paraît nécessaire de réagir vite car on observe aujourd'hui des affaires litigieuses dont des architectes sont victimes. Dans la mesure où la profession est touchée par la baisse de l'activité économique, il paraît important d'avertir et puis sévir au cas où! ■

## François ROUANET

Vice-Président du Conseil national



Hangar réinterprété, Marigny l'Eglise, atelier Correia arch. & associés  
© Emmanuel Correia

# UIA : une nouvelle présidence malaisienne et un prochain congrès à Séoul en 2017

C'était la première fois que l'Union Internationale des Architectes organisait son congrès en Afrique subsaharienne. Mission accomplie et la ville de Durban qui a fortement soutenu ce congrès peut être fière : 4 500 visiteurs, architectes bien sûr mais aussi de nombreux étudiants sont venus participer aux ateliers, manifestations, conférences et écouter parmi les nombreux intervenants, Francis Kéré, Wang Shu Toyo Ito, porteurs d'une démarche singulière, venus présenter leurs travaux sur la responsabilité sociale et environnementale de l'architecte.

Comme à l'accoutumée le congrès se clôt par une assemblée générale de 3 jours qui réunit près de 300 délégués.

C'est l'heure des bilans : rapports des Commissions (Formation, Concours, Exercice professionnel), rapports d'activités des différentes régions et de leurs principaux groupes de travail, présentation des comptes et du prochain budget, exposé du président sortant, Albert Dubler, sur sa vision de l'organisation pour les trois années à venir.

C'est aussi le moment d'échanges, de débats - l'UIA n'échappe pas aux tensions politiques qui secouent le monde - mais évoqués sans heurt. L'UIA reste un lieu apaisé.

À mettre à l'actif de cette assemblée générale, l'adoption d'une nouvelle répartition de la cotisation qui se traduira pour les prochaines années par une contribution plus équilibrée entre pays considérés comme riches (USA, Europe qui sont les gros cotisants) et certains pays d'Asie (Chine, Inde notamment) dont la faible cotisation commençait à faire grincer quelques dents.

Au passif, la frustration de plusieurs pays européens (certains comme l'Autriche, la Belgique l'Allemagne ont quitté l'UIA), qui souhaiteraient voir cette organisation, dont tous reconnaissent l'importance et la nécessité, se rajeunir, se moderniser et être davantage en prise avec les réalités économiques du monde d'aujourd'hui.

C'est ainsi que les sections françaises, italiennes, anglaises, suisses, grecques, bulgares, des pays nordiques (Danemark, Suède, Norvège, Finlande, Islande et îles Féroé), palestiniennes ont déposé une déclaration appelant les sections membres à :

- Renforcer sa collaboration avec les grandes organisations internationales et les organisations régionales d'architectes pour encore mieux faire reconnaître la spécificité culturelle de l'architecture et les conditions nécessaires à son exercice au service des populations ;
- Veiller à être en prise avec les réalités politiques et économiques de la profession en prenant mieux en compte les nouvelles évolutions techniques, ainsi que les nouveaux modes de dévolution de la commande d'architecture ;

- Utiliser au mieux et le plus souvent possible les nouvelles méthodes de communication pour assurer une information complète et transparente de ses membres ;
- Moderniser sa structure notamment au regard de son financement pour permettre aux pays émergents de participer activement au fonctionnement de cette institution, et étudier sérieusement la péréquation des cotisations en tenant compte des profondes mutations économiques et politiques qui ont généré l'apparition de nouvelles grandes puissances (Chine, Brésil Inde...).

Message entendu par le Président et le Bureau nouvellement élus qui se sont engagés à mettre en œuvre une réforme sérieuse de cette Institution, créée en 1948 à l'initiative de la France.

## Le nouveau Bureau de l'UIA

### Président

Esa Mohamed (Malaisie)

### Président sortant

Albert Dubler (France)

### Secrétaire Général

Thomas Vonier (USA)

### Trésorier

Fabian Llisterra (Espagne)

### Vice-président région I

David Falla (Royaume-Uni)

### Vice-président région II

Deniz Incedayi (Turquie)

### Vice-président région III

Carlos Alvarez (Mexique)

### Vice-président région IV

Yolanda David-Reyes (Philippines)

### Vice-président région V

Ali Hayder (Soudan)

Le prochain congrès se tiendra à Séoul en 2017, le suivant, comme l'a voté l'Assemblée générale de Durban, en 2020 à Rio de Janeiro ■

### Isabelle MOREAU

Directrice des relations institutionnelles et extérieures du Conseil national

[www.uia.archi](http://www.uia.archi)

Pour voir ou revoir les principales manifestations du congrès de Durban, connaître le stand français et les activités de la délégation française présente au congrès, consultez le site de la section française de l'UIA : [www.ciaf.fr](http://www.ciaf.fr)  
Email : [ciaf@cnoa.com](mailto:ciaf@cnoa.com)

# Les architectes européens appellent l'Union européenne, le Parlement et la Commission, à s'engager pour la régénération urbaine des villes

Profitant de la présidence italienne de l'Union européenne, le Conseil national des architectes italiens (CNAPPC Consiglio nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori) a organisé les 7 et 8 novembre dernier, pendant la Triennale de Milan, un colloque sur « les villes européennes : stratégies pour la régénération urbaine », en collaboration avec le Conseil des architectes d'Europe (CAE) et le Forum Européen des Politiques Architecturales (FEPA).

La Présidente du Conseil national de l'Ordre français qui participait à ce colloque a présenté, dans le cadre d'une table ronde portant sur « le nouveau paradigme urbain : entre réduction des sols et ville dense » quelques exemples de bonne pratique française de « la ville passante » à savoir une ville publique où l'intérêt général prévaut, une ville mixte dans ses fonctions, une ville accessible à tous et offrant aux citoyens l'accès à un logement digne, une ville enfin qui se développe en ménageant les sols sans s'étendre inconsidérément sur les terres agricoles et naturelles en recyclant les terrains imperméabilisés et pollués. Une ville qui se reconstruit sur elle-même.

Selon le Centre de recherche économique et social du marché de la construction et du territoire italien (CRESME), la régénération urbaine qui comprend, au regard du marché du bâtiment, la requalification et l'entretien, représente aujourd'hui 23,5 % du marché

mondial et 50 % du marché européen. En 2025, précise cet organisme, elle représentera 70 % du marché mondial.

La question de la régénération des villes qui n'est à ce jour pas de la compétence de l'Union européenne, devient donc urgente. Face au déficit de politique publique menée dans un certain nombre d'États membres, en particulier en Italie, les architectes européens lancent un cri d'alarme et appellent le Parlement et la Commission par un Manifeste que nous reproduisons ici, à :

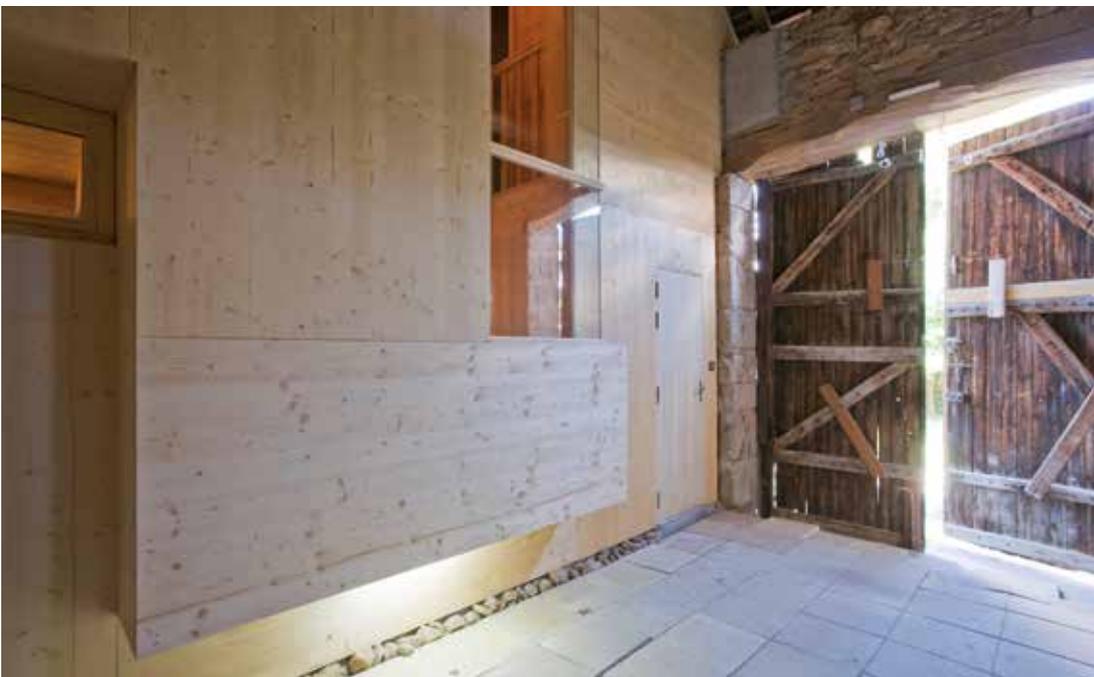
- Mettre en œuvre une politique européenne cohérente sur ce sujet en s'intéressant tout particulièrement aux villes exclues des grandes infrastructures de transport ;
- Encourager les gouvernements nationaux à assouplir le pacte de stabilité là où il empêche des investissements publics ;
- Rééquilibrer les investissements communautaires en en faisant bénéficier davantage les villes plutôt que les grandes infrastructures ;

- Encourager la qualité architecturale publique et privée dans les villes en réduisant l'étalement urbain ;
- Privilégier l'utilisation des fonds structurels pour des projets.

Ce Manifeste, cosigné du CAE, du Conseil des architectes italiens et du FEPA (qui regroupe à l'intérieur d'un même réseau, autorités gouvernementales nationales en charge de l'architecture, organisations professionnelles et centres d'architecture), devrait aboutir soit pendant la présidence lettone (qui court du 1er janvier au 30 juin 2015) soit pendant la présidence luxembourgeoise (1er juillet-31 décembre 2015) à une résolution adoptée par le Conseil des Ministres de l'Union européenne, en charge de l'architecture. ■

## Isabelle MOREAU

Directrice des relations institutionnelles et extérieures du Conseil national



Réhabilitation d'une grange,  
Alligny-en-Morvan,  
atelier Correia Architectes & Associés  
© Emmanuel Correia

EU  
CITIESRELO-  
ADINGSTRATEGIES AND POLICIES FOR URBAN REGENERATION  
MILANO 7-8.11.2014 TRIENALE DI MILANO

Attendu que :

- Les villes d'Europe sont le gisement d'histoire, d'innovation, d'idées, de socialité, d'art et de capacité de développement ce qui rend différente l'Union Européenne du reste du monde : c'est des villes que l'Europe est née
- Les citoyens européens qui vivent dans des zones urbaines ou "intermédiaires", les mêmes où les du PIB continental sont produits, sont entre 50 % et 80 %
- Les villes d'Europe sont constituées pour la plupart d'un patrimoine de bâtiment en décadence, ces maisons et lieux de travail auxquels sont confiés : la sécurité et la santé des citoyens, leur milieu quotidien et les possibilités de réduction radicale des consommations énergétiques
- Les politiques européennes des dernières années ont privilégié les investissements communautaires et nationaux dans les infrastructures de transport par rapport à la régénération urbaine durable, malgré la décadence progressive de la qualité et de la sécurité de la vie en ville
- Les politiques européennes des dernières années ont été des politiques sectorielles, alors que les politiques urbaines sont par leur nature intégrées, ayant à répondre aux problèmes de l'environnement, de l'espace public, de l'habitat social, de la mise en valeur des centres historiques, des problèmes de mobilité et du cycle des déchets, des économies énergétiques et sismiques, de la défense des risques naturels comme les séismes et les inondations
- L'architecture est l'instrument capable d'intégrer les différentes connaissances et compétences pour résoudre les problèmes des communautés des citoyens, en relançant le développement et en sauvegardant l'environnement.

Nous demandons au Parlement européen, à la nouvelle Commission et à la Présidence Italienne de l'Union :

- De mettre en œuvre une politique intégrée pour la régénération des villes européennes, petites et grandes, notamment en ce qui concerne les communautés exclues, comme les villes loin des couloirs infrastructurels et les quartiers périphériques ou dégradés des grandes villes
- D'encourager la même politique auprès des Gouvernements nationaux, en assouplissant le pacte de stabilité là où il empêche des investissements publics qui assurent des standards minimaux de sécurité et de santé des citoyens et de respect de l'environnement
- De rééquilibrer le rapport entre les investissements communautaires et nationaux entre les grandes infrastructures et les villes, en faveur de ces dernières, où vivent les citoyens européens, où les malaises sociaux s'atténuent, où l'innovation et le développement sont encouragés
- D'encourager la qualité de l'architecture publique et privée dans les villes, en réduisant la consommation du sol, en encourageant la réutilisation des zones urbanisées et en mettant en valeur les biens culturels et les espaces publics
- De financer dans les fonds structurels non seulement les œuvres mais aussi les projets, sinon la faillite de l'"économie de la connaissance" sera totale, si des politiques d'encouragement de l'innovation et des talents ne sont pas mises en œuvre les Pays de l'Union, bloqués par le Pacte de Stabilité, n'auront pas de projets à proposer pour accéder aux fonds mêmes



Place Galilée, Dijon, Atelier  
d'architecture Sénéchal-Auclair ©  
Jérôme Beg

# Portabilité améliorée : maintien de la couverture santé et prévoyance jusqu'à un an

La loi du 14 juin 2013, relative à la sécurisation de l'emploi, transpose les dispositions de l'ANI du 11 janvier 2013 dont les premiers articles ont pour objectif de « sécuriser » la couverture sociale de tous les salariés du privé, tout au long de leur parcours professionnel. En ce sens, la loi prolonge la durée maximum de la période de portabilité et assure au salarié, le cas échéant à sa famille, qui quitte l'entreprise le maintien de la couverture santé et prévoyance sous certaines conditions.

## Le principe de la portabilité

En cas de rupture de contrat de travail ouvrant droit à l'assurance chômage, le salarié quittant l'entreprise bénéficiera du maintien de sa couverture santé et prévoyance jusqu'à 1 an après avoir quitté l'entreprise (durée maximum en fonction du dernier contrat de travail). Pour bénéficier de la portabilité des droits le salarié doit être bénéficiaire de l'allocation-chômage et ne pas avoir été licencié pour faute lourde.

## La portabilité améliorée avec l'ANI 2013

La durée maximale du maintien de cette couverture passe de 9 mois à 1 an. Le calcul s'effectue par mois entier supérieur (un CDD de 45 jours équivaut à 2 mois de portabilité). De plus, l'ancien salarié en bénéficie sans cotisation supplémentaire quand il quitte l'entreprise.

Cette disposition est effective pour la garantie Santé depuis le 1er juin 2014 et pour la garantie Prévoyance à compter du 1er juin 2015.

Au-delà de la période de portabilité, l'organisme assureur se doit d'adresser une proposition de maintien de couverture à l'ex-salarié, dans un délai de deux mois conformément à la loi Evin.

## Qu'en est-il pour la branche des entreprises d'architecture ?

Dans la branche des entreprises d'architecture, ce même dispositif a été mis en place depuis le 1er avril 2014 pour les couvertures Santé et Prévoyance.

- Pour toute demande liée au régime conventionnel ou à votre démarche d'adhésion, du lundi au vendredi de 9h à 19h.



[ReseauCommercialPoleCCNRennes@humanis.com](mailto:ReseauCommercialPoleCCNRennes@humanis.com)

- Pour contacter la gestion :



<http://accord-de-branche.humanis.com/>

Rubrique « Architectes »

## Pour Humanis, vous protéger c'est avant tout nous engager.

Notre Action sociale accompagne les salariés et les retraités, ainsi que les entreprises, sur nos expertises :

- Santé
- Bien vivre et bien vieillir
- Maintien à domicile et perte d'autonomie
- Aide aux aidants
- Deuil
- Handicap

## Visitez nos sites

- [travailleursante.fr](http://travailleursante.fr)
- [generation-plus.fr](http://generation-plus.fr)
- [ehpadhospiconseil.fr](http://ehpadhospiconseil.fr)
- [humanis.com](http://humanis.com)

Socialement engagée à vos côtés, retrouvez l'équipe de professionnels d'Humanis par téléphone au



ou rendez-vous sur nos sites internet pour plus d'informations :

[travailleursante.fr](http://travailleursante.fr) • [generation-plus.fr](http://generation-plus.fr) • [ehpadhospiconseil.fr](http://ehpadhospiconseil.fr)  
[humanis.com](http://humanis.com)

# Deuxième édition réussie de *Vingt-quatre heures d'architecture* à Marseille !

Plus de 10 000 entrées dans l'ensemble des manifestations, soit près de 7 000 visiteurs qui ont arpenté la Friche La Belle de Mai et ses 45 000 m<sup>2</sup>, pour vivre *Vingt-quatre heures d'architecture* à Marseille les 17 et 18 octobre dernier. Orchestré par le Réseau, par André Jollivet son commissaire, et par six Maisons de l'architecture pilotes qui ont coordonné les productions de toutes les associations, l'événement coproduit avec ses partenaires institutionnels et privés a mis en lumière les actions de toutes les Maisons de l'architecture sur le territoire.

## Désirs de ville

C'est sur ce thème que le Réseau et les maisons de l'architecture se sont adressés aux visiteurs et aux publics de tous horizons. Scolaires, familles, curieux, amateurs et professionnels étaient invités à célébrer la culture architecturale contemporaine sous toutes ses formes : expositions, cinéma, tables rondes et conférences, balades urbaines et visites au départ de la Friche en bus ou à pied, actions et ateliers pédagogiques, palmarès, nuit festive.

Il y avait du In et du Off comme tout festival qui se respecte et une scénographie légère et efficace, fondée sur l'utilisation de matériaux industriels (palettes et films plastiques), grâce à laquelle l'agence PAN Architecture est parvenue à tracer un fil bleu dans les entrailles de la Friche.

C'est donc sous les meilleurs auspices et à midi pétantes qu'a démarré cette deuxième édition inaugurée par Laure-Agnès Caradec, adjointe au Maire de Marseille, Agnès Vince directrice chargée de l'architecture au ministère de la Culture et de la Communication, Cloud de Grandpré, président du Réseau des maisons de l'architecture et André Jollivet, commissaire.

## L'architecture en scène, en images, en mots, en musique... en boîte !

*Vingt-quatre heures d'architecture* a été l'occasion de découvrir plus de vingt expositions ; de tomber sur le film « *Themroc* » de Claude Faraldo (1973) au beau milieu d'une boucle de vingt-quatre heures de cinéma ; de se demander, au détour des tables rondes et conférences qui ont réuni quelque 1800 participants, si,

dans le fond, Marseille est une ville comme les autres avec Franck Geiling, François Leclercq, Pascal Urbain, Michel Péraldi et Nicolas Memain, entre autres urbanistes ; de se familiariser avec la nouvelle « *scène Sud* » et notamment Stéphane Fernandez, Olivier Riga et Bita Azimi ; de revenir sur l'aventure architecturale et urbaine qu'est la Friche la Belle de Mai avec Fabrice Lextraite, radio Grenouille et autres initiateurs, directeurs et architectes, et de bien d'autres rencontres nocturnes comme Architecture Studio ou Rudy Ricciotti qui a fait salle archi-comble.

Tour à tour événementielle, réflexive et contemplative, créative (650 personnes aux ateliers et visites scolaires et jeune public) et pédagogique (1100 élèves, enseignants et architectes pour la Journée de l'architecture dans les classes), rock et Hip-Hop, constructive (Battle de Kapla® pour adultes) et participative (la question des résidences d'architectes comme dynamique de territoire), la programmation s'est adressée à tous les publics, à l'instar du travail patient et ambitieux mené au quotidien par les Maisons de l'architecture.

## Les choix du public : le Palmarès grand public Archicontemporaine

L'annonce du Palmarès Archicontemporaine était un temps fort de *Vingt-quatre heures d'architecture* et l'occasion d'applaudir les huit lauréats du seul vote du public organisé à l'échelle nationale : Patrick Charoin et Marina Donda (Baignade naturelle de Montagny-lès-Beaune) également largement plébiscités par les collégiens invités à voter sur place, Corinne Chiche & Eric Dussol (Passerelle & place-balcon), Parc architectes (Auditorium de

Bondy), Giovanni Pace (Centre de vinification Oiry), Encore Heureux architectes (Ciné 32), Babin+Renaud (Logements à Nantes), Sophie Delay (résidence Machu Picchu à Lille), RH+ (logements Plein Soleil à Paris). Que les absents se rassurent : les projets lauréats et les vingt-quatre projets nominés par le jury seront exposés du 20 janvier au 9 mars prochain à la Cité de l'architecture et du patrimoine, comme le prévoit notamment la convention signée lors de l'événement par le Réseau des Maisons de l'architecture et la Cité.

L'exposition sera ensuite présentée dans les Maisons de l'architecture.

## Rendez-vous en 2016 ?

Après Strasbourg en 2012 et Marseille en 2014, quelle capitale régionale accueillera la prochaine édition ? Les paris sont lancés ! ■

### Cloud DE GRANDPRÉ

Président du Réseau des maisons de l'architecture



[www.ma-lereseau.org](http://www.ma-lereseau.org) pour les infos sur le Réseau et les actions des Maisons de l'architecture

[www.24harchi.org](http://www.24harchi.org) pour voir le détail de la programmation 2014 toujours en ligne et une sélection de photos de l'événement.

[www.archipedagogie.org](http://www.archipedagogie.org) pour lire l'édito de l'Académie d'Aix Marseille et voir les restitutions des ateliers du 2 octobre

[www.archicontemporaine.org](http://www.archicontemporaine.org) pour découvrir les projets lauréats des Palmarès 2012 et 2014.

Email : [contact@ma-lereseau.org](mailto:contact@ma-lereseau.org)