

2e trimestre 2018



63

les Cahiers de la profession



**Coûts, concours, conventions :
tout savoir avant de passer au BIM**

Grand Prix AFEX 2018 de l'architecture française dans le monde

Dans le cadre de ses missions, l'AFEX, Architectes français à l'export, organise depuis 2010 le Grand Prix AFEX de l'architecture française dans le monde.

Remis tous les deux ans à Venise, à l'ouverture de la Biennale internationale d'architecture, il distingue pour ses qualités de conception et de réalisation un bâtiment construit sur un territoire autre que le territoire français.

L'agence des concepteurs, régulièrement inscrits au tableau de l'Ordre national des architectes français, est domiciliée en France. Ils ne sont pas obligatoirement membres de l'AFEX.

Le Grand Prix AFEX de l'architecture française dans le monde contribue au rayonnement national et international de la profession d'architecte, riche de personnalités singulières qui font de l'architecture une culture.

Palmarès

Grand Prix AFEX 2018 au Musée Yves Saint Laurent par Studio KO

Cette reconnaissance vient couronner le travail d'une jeune agence fondée en 2000 par Karl Fournier et Olivier Marty et qui compte une cinquantaine de collaborateurs entre Paris, Londres et Marrakech.

Prix spécial du Jury aux Ateliers Jean Nouvel pour l'ensemble de l'œuvre à l'export.

Ce Prix spécial vient saluer une œuvre très importante à l'international d'une agence qui vient de livrer, en partenariat avec Hala Warde, le Louvre d'Abu Dhabi, mais dont l'AFEX a souhaité mettre en valeur la diversité des productions depuis une vingtaine d'années.

Mentions au Palmarès du Grand Prix AFEX 2018 (par ordre alphabétique d'agence)

AW², Ani Villas & Ani Art Academy, Dickwella, Sri Lanka
Brunet Saunier Architecture avec Odile Seyler & Jacques Lucan - Gérold Zimmerli, Hôpital Universitaire, Genève, Suisse
Chaix & Morel et Associés, Paris avec JSWD, Cologne, Maison de l'Histoire Européenne, Bruxelles, Belgique
Fabre & Speller, Salon de musique, Repino - Saint-Petersbourg, Russie
Frédéric Garrigues et Bernhard Maurer Architectes, Crématorium, Bâle, Suisse
Martin Duplantier Architectes, Lycée français, Luanda, Angola
Nathanael Dorent Architecture avec Lily Jencks Studio, Maison individuelle, Dumfries, Ecosse
Patrick Schweitzer & Associés, Faculté d'architecture, Kigali, Rwanda
S'Pace, Usine de traitement et de recyclage, Leeds, Angleterre

Le Grand Prix AFEX est organisé en partenariat avec le ministère de la Culture, le ministère de la Cohésion des territoires, le ministère de l'Europe et des Affaires étrangères et le Conseil national de l'Ordre des architectes, avec le soutien de Everlite et Tarkett.

Les illustrations de ce nouveau numéro des Cahiers de la profession sont issues du palmarès du Grand Prix AFEX 2018.

- 2 Grand Prix AFEX 2018 de l'architecture française dans le monde
- 3 Accès à la commande, points de repère
- 4 Collectif Ambition Logement
- 6 Loi ELAN au Sénat : évitez le mal-logement !
- 8 Une campagne pour faire du logement "la grande cause permanente"
- 9 Journée de mobilisation nationale du 17 mai, retour sur les débats en régions
- 12 Nouvelles conséquences pour la profession du projet de loi ELAN
- 16 Une charte avec les plateformes Internet
- 17 Inauguration de la Biennale 2018 de Venise
- 18 Le BIM ! Combien ça coûte ?
- 20 La convention BIM
- 22 BIM et concours publics de maîtrise d'œuvre
- 24 Le BIM, c'est aussi pour des projets sur l'existant !
- 26 Trois questions sur les appels à projets urbains
- 28 Les éléments d'équipement dissociables installés sur existant et la responsabilité décennale
- 29 L'Ordre des architectes répond aux questions les plus fréquemment posées
- 31 Une réforme s'engage pour les ENSA : éclairage sur le contenu de ces nouveaux décrets et regard critique d'Anne-Sophie Kehr, conseillère nationale
- 34 Des MOOCs pour la rentrée
- 35 PARI, 4e Biennale du Réseau des maisons de l'architecture
- 36 Les architectes ouvrent les portes : inscrivez-vous !



Photo de couverture : Grand Prix AFEX 2018 - Musée Yves Saint Laurent - Marrakech (Maroc) - Studio KO © Dan Glasser

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

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

Directeur de la publication : **Denis Dessus**
 Rédacteur en chef : **Julien Vincent**
 Coordination : **Camille Prouvost**
 Maquette : **Étienne Charbonnier**
 Impression : **publi2M**
 Dépôt légal : juillet 2018 - ISSN 1297-3688



Accès à la commande, points de repère

Les lignes de l'accès à la commande d'architecture sont en train de bouger et si architecture et candidatures se donnaient la rime, les grands poètes ne les auraient pas mariées !

Tout d'abord les concours qui se multiplient pour les projets publics d'ampleur, critiqués par quelques-uns et plébiscités par tous les autres. Profiter de l'esprit de compétition pour tirer le meilleur de chaque équipe et choisir un projet plutôt qu'un portfolio de références va dans l'intérêt des usagers et de l'argent public. Peut-être est-il temps, grâce au numérique, d'inventer de nouveaux concours, plus participatifs et plus simples à organiser, de manière à pouvoir les généraliser davantage ? Et pourquoi pas élargir les décideurs aux usagers ?

Justement, les plateformes web explorent de nouveaux modes de candidatures et de concours, plus simples, en permettant aux architectes d'accéder facilement à la commande. Le CNOA a mis en place une charte visant à faire respecter les règles par ces services en ligne, dans l'intérêt du consommateur. Mis à part l'outil gratuit architectes-pour-tous.fr, créé par l'Ordre, l'architecte règlera sur les autres plateformes une prestation « de mise en relation » généralement calculée, si l'affaire aboutit, sur un pourcentage de ses honoraires (5 à 10 %).

Est-ce cher ? Oui et non. OUI, car cette méthode du pourcentage est aussi obsolète que la nôtre et il serait plus agréable de ne rien payer (mais il suffit d'adapter ses tarifs) et NON, car l'acquisition de travail a presque toujours un coût. Pour démarrer avec les clients privés, soit les architectes paient de la publicité, un portfolio, des cartes de visite, des panneaux de chantier, soit ils vont sur une plateforme. D'un architecte seul à une grosse agence, une structure en développement dépense environ 5 à 10 % de son chiffre d'affaires en investissements destinés à avoir du travail. Pour démarrer ou pour se concentrer sur le métier d'architecte plutôt que sur la communication, peut-être faut-il passer par là ?

Encore plus libre et flexible, la commande des promoteurs paraît néanmoins peu objective. Et si souvent peu qualitative, ambitieuse, durable. Penser que les architectes sont des dessinateurs plutôt que les chefs d'orchestre de l'acte de construire, c'est se priver des meilleurs. Heureusement, nous sommes aussi les garants de la qualité, du bien-construire, du confort et de l'innovation. Les villes ont compris qu'il faut pousser les promoteurs à faire mieux, ces derniers se tournent alors vers nous. Sommes-nous tous prêts à monter en compétences en nous formant, pour rester au top, face à ces enjeux ? C'est indispensable.

Quel est le meilleur marché pour les architectes ?

Pas de bonne réponse. Car tout ceci est technique, secondaire. Le plus important pour commencer un projet du bon pied, pour créer une bonne réponse architecturale, c'est le plaisir.

Il n'y a pas de meilleur projet que celui créé dans le plaisir. Pas de meilleur architecte que celui trouvant le plaisir.

Sois en certain : tu as toujours le choix. Même quand tu as l'impression du contraire.

Tu as le choix de remplacer une prochaine candidature peu passionnante par une autre action destinée, non pas à « trouver du travail », mais à chercher (ou à créer) LE projet dont tu rêves depuis longtemps.

Avec de l'envie et de la motivation, tout est possible. T.O.U.T !!!

Et comme nous sommes charrettes pour changer le monde, si ton projet pouvait y participer, ce serait bien.

Dix-huit ans au Tableau en moyenne, la vie d'architecte est courte.

Mords-la à pleines dents, réalise tes rêves et prends un max de plaisir¹ ! ■

Julien VINCENT

Conseiller national de l'Ordre des architectes, rédacteur en chef des Cahiers de la profession

¹ (le reste suivra...)

Mention au palmarès du Grand Prix AFEX 2018 - Ani Villas & Ani Art Academy - Dickwella (Sri Lanka) - AW² © Mikael Benard





Collectif **Ambition Logement**

Face aux risques pour nos concitoyens que porte en lui le projet de loi ELAN actuellement en cours d'adoption par le Parlement, 12 fédérations, associations d'usagers et d'étudiants, de personnes en situation de handicap, organisations syndicales et professionnelles, d'architectes, d'artisans et PME ont uni leurs forces **au sein du collectif Ambition Logement**.

Rassemblés pour promouvoir un cadre de vie de qualité pour tous, les membres du collectif Ambition Logement s'accordent sur la nécessité de construire des logements sociaux qui restent fidèles à leur objet initial : loger dignement ceux qui y ont droit, dans des logements bien construits, bien situés et accessibles à tous. La production des logements et le développement des villes ne doivent pas être prisonniers d'une approche uniquement comptable, sans ambition sociale, culturelle et environnementale !

Par l'intermédiaire du collectif Ambition Logement, ce sont des centaines d'organisations (associations, syndicats, amicales...) réparties sur l'ensemble du territoire et représentant des centaines de milliers d'acteurs qui sont mobilisées pour demander une politique du logement ambitieuse et durable, concertée et équilibrée, et au service de l'ensemble de nos concitoyens.

Le collectif Ambition Logement regroupe :

APF France Handicap

APF France handicap est une organisation, reconnue d'utilité publique, de défense

et de représentation des personnes en situation de handicap et de leurs proches. Elle rassemble aujourd'hui 100 000 acteurs : adhérent.e.s, élu.e.s, salarié.e.s, bénévoles et volontaires, usager.e.s, sans compter ses dizaines de milliers de donateurs, donatrices et sympathisant.e.s.

CNL

(Confédération nationale du Logement)

La CNL est la première organisation nationale de défense des intérêts des habitants et des consommateurs. La CNL, c'est 70 000 familles adhérentes. L'association est présente dans 21 régions et est organisée en 89 fédérations départementales qui regroupent plus de 4 600 amicales de locataires sur tout le territoire français.

DAL

(Droit au Logement)

L'association Droit Au Logement a été créée en 1990, à la suite du campement durant quatre mois de 48 ménages, essentiellement des familles avec enfants, expulsés en mai 1990 de deux immeubles squattés. À cette action fondatrice ont

succédé des centaines d'autres actions collectives de mal-logés et sans-logis organisées au sein de l'association Droit Au Logement et des centaines d'actions en justice pour défendre les droits des exclus du logement.

FNCAUE

(Fédération nationale des CAUE)

La FNCAUE représente, sur le plan national, les CAUE (conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) et leurs intérêts auprès des pouvoirs publics, des collectivités territoriales, des milieux professionnels et des différents organismes ayant à connaître des questions d'architecture, d'urbanisme et d'environnement.

FNE

(France nature environnement)

Fondée en 1968, reconnue d'utilité publique en 1976, France Nature Environnement se bat pour la protection de la nature et de l'environnement. Elle réunit 44 associations territoriales (qui sont souvent elles-mêmes des fédérations d'associations), 14 associations nationales, qui se mobilisent pour une cause environnementale spécifique et

12 associations correspondantes, qui partagent ses préoccupations. Elle rassemble les centaines de milliers de militants, bénévoles ou salariés, qui s'engagent dans les 3500 associations du mouvement.

GIHP

(Groupement pour l'insertion des personnes handicapées physiques)

Depuis plus de 50 ans, reconnu d'utilité publique, le Groupement pour l'insertion des personnes handicapées physiques (GIHP) est un groupement d'associations créées et gérées par des personnes en situation de handicap moteur ou sensoriel qui militent et gèrent des services pour répondre aux besoins des personnes qui vivent des situations de handicap.

Ordre des architectes

L'Ordre des architectes, créé par la loi du 3 janvier 1977, rassemble 30000 professionnels nécessairement inscrits au Tableau de l'Ordre pour porter le titre et exercer la profession dans le respect de leurs règles de déontologie. Placé sous la tutelle du ministère de la Culture, l'Ordre est chargé d'une mission de service public et veille ainsi à la protection du consommateur. Il a également pour rôle de représenter la profession auprès des pouvoirs publics et œuvre à la promotion de la qualité architecturale.

SA

(Syndicat de l'architecture)

Créé en 1978, le Syndicat de l'Architecture se donne comme tâche essentielle de rassembler tous les architectes qui, sans dédaigner la défense des conditions de leur exercice professionnel, se reconnaissent dans sa charte et dans une certaine conception du métier.

SPPEF

(Société pour la Protection des Paysages et de l'Esthétique de la France)

Fondée en 1901, la SPPEF - Sites & Monuments est la plus ancienne association agissant pour la protection du patrimoine naturel et bâti en France. Elle s'appuie, notamment pour ester en justice, sur sa reconnaissance d'utilité publique et sur son agrément pour la protection de l'environnement.

SNSO

(Syndicat National du Second œuvre)

Le SNSO est un syndicat représentant 4000 PME et entreprises de spécialité, essentiellement familiales qui structurent le territoire. Il regroupe tous les métiers de second œuvre, du plaquiste au plombier, en passant par l'électricien, le peintre et le chauffagiste. Il a notamment pour vocation de défendre l'accès direct aux marchés publics des PME par la promotion de l'allotissement afin d'assurer la pérennité

de ses membres et de l'emploi local qui en découle.

UNEAP

(Union Nationale des Étudiants en Architecture et Paysage)

L'Union Nationale des Étudiants en Architecture et Paysage (UNEAP) est une association loi 1901 dite mono disciplinaire. Créée en 2011, elle a pour objectifs de représenter tous les étudiants en architecture et en paysage de France devant les institutions, commissions ayant une influence sur leurs études ou sur leurs filières, de former les membres de leurs associations et leurs élus locaux.

UNSA

(Union nationale des Syndicats Français d'Architectes)

L'Unsa est la première organisation syndicale professionnelle des architectes. Elle est apolitique et a pour vocation de valoriser le rôle des architectes et la défense de leurs intérêts matériels et moraux. Très concrètement impliquée sur tous les sujets qui conditionnent, orientent et organisent la fonction d'architecte, l'Unsa œuvre depuis près de 50 ans à l'amélioration des conditions d'exercice.

CAPEB (Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment) a également participé aux actions en région.

Retrouvez le collectif sur ambitionlogement.org

Mention au palmarès du Grand Prix AFEX 2018 - Maison de l'Histoire Européenne - Bruxelles (Belgique) Chaix & Morel et Associés, Paris / JSWD, Cologne © C.Fabris



Manifeste du Collectif Ambition Logement

Loi **ELAN** au Sénat : évitez le mal-logement !

La loi ELAN, qui veut créer un hypothétique « choc de l'offre » en accélérant l'acte de construire, met en pièces le modèle français du logement social et toute la chaîne du logement. Un mot d'ordre : casser les obligations, lever les freins, supprimer les normes, déréguler.

Après un simulacre de concertation, nous, associations d'usagers (personnes mal logées, locataires, personnes en situation de handicap), associations de protection du patrimoine et de l'environnement, et professionnels du secteur de la construction (architectes, CAUE, artisans et PME) avons très vite manifesté notre incompréhension face à un projet de loi déséquilibré, obéissant à une logique strictement comptable au mépris de considérations qualitatives tant sur le plan social, que patrimonial, environnemental et architectural.

Pour nous, la production de logements ne peut se placer dans un temps court ; elle n'est pas un jeu de Monopoly mais bien une grande cause permanente. Si le texte était voté en l'état par le Sénat, voici, ce qui attendrait les Français :

Fini le "droit au logement pour tous", le logement est désormais une marchandise ! Regroupés en mégastructures, les bailleurs sociaux ne sont plus là pour loger les habitants, mais pour revendre leur patrimoine. Même les communes carencées en logements sociaux sont invitées à les céder. On en reconstruira peut-être ... mais plus tard, et plus loin... Aujourd'hui un Français sur deux vit, ou a vécu, dans un logement social ; d'ici 2030, soyons assurés qu'il n'y aura plus de logements sociaux mais de lointains ghettos où entasser les plus pauvres !

Fini aussi le droit à un logement stable, le bail mobilité de 3 à 10 mois, déjà appelé bail précarité, a toute les chances de se substituer progressivement au bail classique de 3 ans dans les zones touristiques et les zones tendues ... Une aubaine pour les bailleurs, la précarité pour les locataires.

► Le Collectif Ambition Logement demande la suppression des articles 29 et 34 du projet de loi autorisant la vente de logements sociaux et le bail mobilité.

Finie l'accessibilité universelle ! Demain seuls 4 % des logements seront accessibles, le quota de 10 % prévus par la loi ne s'appliquant qu'aux logements de quatre étages et plus. Ainsi, en limitant drastiquement la part des logements neufs accessibles, le gouvernement condamne à l'exil ou à une structure médico-sociale, personnes âgées et personnes en situation de handicap qui ne pourront s'offrir, en temps voulu, les travaux nécessaires pour transformer leur logement « évolutif ». Même le Défenseur des Droits dénonce avec vigueur cette disposition contraire à la Convention internationale des Droits des personnes handicapées que la France a pourtant ratifiée.

► Le Collectif Ambition Logement demande la suppression de l'article 18 du projet de loi limitant le quota de logements accessibles.

Finie la protection du littoral et du patrimoine ! Le foncier protégé, porteur de l'image de la France, est livré aux bétonneurs. En zone littorale, de nombreux « hameaux » pourront être densifiés et accéder au statut de « village » librement extensible. Dans les centres anciens, l'architecte des bâtiments de France n'émettra plus qu'un avis de pure forme pour le bâti dégradé, celui qui en a pourtant le plus besoin. Le centre-ville de Perpignan par exemple, classé patrimoine remarquable, pourrait ainsi être démoli aux deux-tiers contre la volonté des services du patrimoine. Où est le bon sens quand on sait que la beauté de son littoral, la qualité de ses paysages naturels, son urbanisation contenue, font de la France la première destination touristique du monde ?

► Le Collectif Ambition Logement demande la suppression de l'article 12 quinquies autorisant la densification des zones d'urbanisation diffuse du littoral. Il demande la suppression des alinéas 1 et 10 à 18 de l'article 15 afin de maintenir les prérogatives des architectes des bâtiments de France dans les zones protégées.

Finies la qualité et l'habitabilité des logements ! Les logements collectifs redeviennent « des boîtes à ranger les personnes ». Le constat est unanime, sous la pression financière, la qualité des logements se détériore : en 10 ans la surface des appartements s'est réduite de 15 à 20 %, les espaces communs n'ont plus de fenêtre, les matériaux ne sont pas durables. Bref, la qualité n'est plus un objectif. Après le vote de la loi, le pire est à venir : plus de contrôle des travaux par les concepteurs, et généralisation de l'achat par les bailleurs sociaux de « logements de promoteurs » (VEFA) construits à la chaîne et à l'économie.

► Le Collectif Ambition Logement demande la suppression des alinéas 23 et 24 de l'article 5 autorisant les aménageurs à réaliser des bâtiments publics avec des fonds publics tout en étant exonérés de la loi MOP ;

► Il demande la modification de l'alinéa 105 de l'article 28 afin de supprimer la possibilité pour les bailleurs sociaux d'acheter en VEFA un programme entier de construction ;

► Il demande la modification des alinéas 149 à 151 de l'article 28 afin de préserver l'intégrité de la loi MOP ;

► Il demande la suppression de l'alinéa 152 de l'article 28 afin de maintenir l'obligation du concours d'architecture.

Finis les PME et les artisans de la construction ! En réorganisant le secteur, la loi réserve le marché aux grands groupes du BTP. Près de chez vous, ce sont pourtant les artisans qui irriguent le tissu économique des territoires, particulièrement des territoires ruraux. En généralisant la conception-réalisation ou en dérogeant à l'interdiction du paiement différé, le gouvernement les prive, de facto, de l'accès aux marchés publics de

proximité. Des dizaines de milliers d'emplois sont appelés à disparaître.

- ▶ Le Collectif Ambition Logement demande la suppression des alinéas 1 et 2 de l'article 20 afin de ne pas généraliser la conception réalisation à l'ensemble des constructions publiques ;

- ▶ Il demande la suppression de l'article 28 septies supprimant l'interdiction de paiement différé pour les marchés publics passés par les bailleurs sociaux.

A l'heure où de nombreux pays européens voient dans le modèle du logement social français le vecteur d'une culture du bâti alliant qualité d'usage et développement

de savoir-faire locaux traditionnels et innovants, la loi ELAN dynamite son organisation au détriment des plus démunis.

Ne l'oublions pas, **le mal-logement est une arme de destruction massive**. Nous payons suffisamment cher aujourd'hui les erreurs de la construction bâclée des années 50.

**Mesdames les Sénatrices, Messieurs les Sénateurs,
vous pouvez encore construire une politique du logement durable !**

FAISONS DU LOGEMENT LA GRANDE CAUSE PERMANENTE

L'examen du projet de loi par le Sénat en séance publique se tient du 16 au 24 juillet. A cette occasion, le collectif Ambition Logement a appelé à manifester contre le projet de loi le 17 juillet afin d'inciter les sénateurs à poursuivre et amplifier leur travail d'amendements du texte.

Mention au palmarès du Grand Prix AFEX 2018 - Salon de musique - Repino - Saint-Petersbourg (Russie)
Fabre & Speller © Xavier Fabre & Yazu Toyota





Une campagne pour faire du **logement** "la grande cause permanente"

À l'occasion de la Loi ELAN, l'Ordre des architectes et le collectif Ambition logement ont lancé une campagne de communication pour alerter l'opinion publique sur la manière dont le gouvernement traite la question du logement.

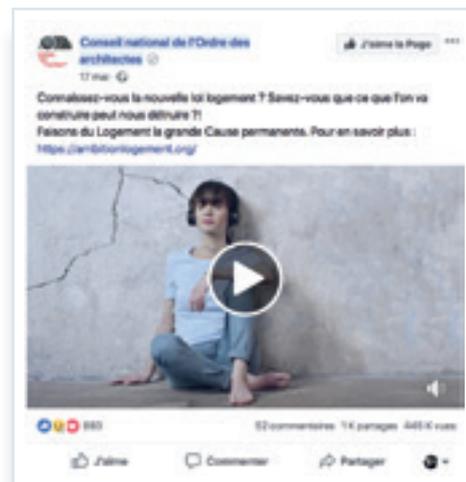
Le collectif demande que le logement, au regard de son importance dans notre société et des difficultés irrésolues depuis des décennies, devienne « la grande cause permanente ».

Cette campagne a eu pour objectif de mobiliser le plus grand nombre à travers une exposition plus personnelle des conséquences possibles de la loi ELAN, dénoncées par les organisations du collectif.

Elle met en scène de manière métaphorique le risque de fragilisation de nos vies par le mal-logement ou par la mauvaise conception des nouveaux logements.

Elle est déclinée en une série de visuels : affiches, flyers et film, diffusés sur les réseaux sociaux et s'adosse au Blog Ambitionlogement.org. Ambition logement est une plateforme destinée à présenter les propositions de la société civile en matière de politique du Logement.

- L'audience cumulée de la campagne sur Facebook et Twitter a atteint 1,9 million d'impressions pendant la première phase de déploiement de la campagne
- En moins d'un mois, le film a été vu 562 000 fois sur Facebook
- Plus de 700 messages ont été adressés aux élus et aux journalistes sur Twitter



Journée de **mobilisation nationale** du 17 mai, retour sur les débats en régions

Le manque de concertation et de dialogue avec l'ensemble des acteurs du cadre bâti caractérise le projet de loi ELAN. Pourtant la question du logement est au cœur des sujets de préoccupation des Français. Pour lui redonner la place qu'elle mérite dans le débat public et pour sensibiliser le plus grand nombre aux conséquences possibles de la loi ELAN, l'Ordre des architectes a organisé le 17 mai dernier une grande journée de mobilisation et de débats.

Aux côtés d'associations représentant la société civile et d'organisations professionnelles et syndicales, l'Ordre des architectes a pris la parole sur l'ensemble du territoire pour faire du logement la grande cause permanente. Tables rondes, visites de sites, rencontres avec les médias, rassemblements... plus de 30 événements ont été organisés par le Conseil national et les Conseils régionaux de l'Ordre des architectes.

Voulue comme un dialogue, cette journée a eu, selon Christine Leconte, présidente du Conseil régional de l'Ordre d'Ile-de-France, pour ambition de demander au gouvernement de « prendre de la hauteur »

pour « créer les conditions de la qualité du logement dans la ville de demain ».

Au cœur des débats, les inquiétudes soulevées par un projet de loi qui laisse « craindre que le logement social devienne un produit financier et perde ses spécificités car la citoyenneté, le vivre-ensemble, la culture en sont absents », explique Joël Soury, secrétaire général du Conseil régional de l'Ordre de Normandie. Une analyse complétée par Françoise Berthelot, présidente du Conseil régional de l'Ordre Provence Alpes Côte d'Azur, pour qui « la loi Elan, sous ses aspects vertueux, cache une libéralisation totale de l'acte de construire. Un jour, la commande publique pourrait ne plus exister ».

Face à un projet de loi qui « engage directement l'avenir de toute la filière architecture », l'objectif de ce mouvement national et collectif est notamment d'« incarner aujourd'hui une force de proposition crédible, constructive et unie dans un nouvel ELAN plus ambitieux qui place au cœur de cette réforme la qualité architecturale et l'amélioration du cadre de vie de tous nos concitoyens », comme le souligne Jean-Marc Charlet, président du Conseil régional de l'Ordre Grand Est. « L'architecte n'est pas un frein, il donne du sens, une plus-value à notre cadre bâti. Il participe à la construction du patrimoine de demain. »

Mention au palmarès du Grand Prix AFEX 2018 - Lycée français - Luanda (Angola) - Martin Duplantier Architectes ©Edson Azevedo



Près de 100 intervenants et partenaires mobilisés partout en France

Auvergne-Rhône-Alpes

Lyon, Saint-Etienne, Clermont-Ferrand et Grenoble: conférences/débats dans les écoles d'architecture de la région

Bourgogne-Franche-Comté

Retransmissions de la conférence du Palais des Congrès de Reims de la région Grand Est avec :

À Besançon, la participation de 17 architectes en présence de Barbara BESSOT-BALLOT & Eric ALAUZET, députés LREM à Vesoul et à Besançon

À Chalon-sur-Saône, la participation de 17 architectes en présence de Maxime PLAT attaché parlementaire de Benjamin DIRX, député LREM à Mâcon

Interventions en réunion publique avec : **À Besançon**, le secrétaire d'état aux affaires étrangères, Jean-Baptiste LEMOYNE.

À Dijon, le secrétaire d'état auprès du ministre de la transition écologique et solidaire, Sébastien LECORNU

Bretagne

Rennes

Café-débat avec les étudiants de l'ENSAB

Corse

Ajaccio

Conférence de presse - table ronde animée par les élus du CROA en présence de Jean-Christophe ANGELINI, conseiller exécutif et président de l'Office Foncier de Corse, Michèle BARBE, architecte, présidente de la maison de l'architecture de Corse et présidente de la commission urbanisme et environnement du CESEC de Corse, Lucienne GERONIMI, directrice de l'ADIL de Corse

Intervention lors de la présentation du bilan du Gouvernement aux élus locaux et représentants des services de l'Etat et des institutions par la ministre Jacqueline GOURAULT

Grand Est

Reims, retransmission de la conférence/débat « Pour un nouvel ELAN » au siège du CROA GE à Nancy dans les pôles de Nancy et Strasbourg.

Discours d'introduction par Arnaud ROBINET, maire de la Ville de REIMS et Jean-Marc CHARLET, président du CROA Grand Est

Synthèse de la loi par Sylvie FREY, juriste du CROA GE

Conférence-débat sur la loi ELAN et son impact sur le logement et la qualité de l'habitat. Animée par Emmanuel CAILLE, rédacteur en chef d'a,

Intervenants à la table ronde : les architectes Christian de PORTZAMPARC (en liaison directe depuis son agence à Paris) et Florence LIPSKY; Adrien HACQUART, président de l'Union Nationale des Étudiants en Architecture et Paysage (UNEAP); Anne-Sophie KEHR, enseignante à l'ENSA de Strasbourg et présidente du Réseau des maisons de l'architecture; Jean-Lucien GUENOUN, vice-président de l'Association des Architectes des Bâtiments de France (ANABF); Jean-Philippe CAUQUELIN, représentant de la DRAC Grand-Est; Louis-Xavier FOREST, secrétaire général de la FFB Grand Est ; Laure-anne GEOFFROY- DUPREZ, Présidente de l'Union Marnaise des Architectes (UMA-UNSA) et avec l'intervention en direct de Denis DESSUS, président du CNOA, depuis Paris

Guyane

Cayenne

Débat en présence de parlementaires, élus locaux, partenaires de la profession, bailleurs sociaux, architectes, syndicats, associations d'usagers, urbanistes, paysagistes, fédérations et organisations, parlementaires

Hauts-de-France

Lille

Conférence de presse en présence des élus de l'Ordre et de l'UNSA

Table ronde: « Loi ÉLAN: un dialogue à reconstruire »

Avec Marguerite DEPRES-AUDEBERT, députée de la 9e circonscription du Pas-de-Calais; Sylvie RUIN, directrice de l'URH Hauts-de-France; François ANDRIEUX, directeur de l'ENSAPL; Renaud BELLIERE, président du syndicat U2A; Régis THÉVENET, président du CROA Hauts-de-France; modératrice: Julie DUMEZ, rédactrice en chef de la Chronique du BTP

Ile-de-France

Paris

Conférence de presse commune avec des associations de la société civile et des organisations professionnelles.

Rassemblement place du Palais Royal, à l'appel de l'UNSA, de la SFA, de DpA, de l'UNEAP et de Synamome.

Paris et Gentilly

Organisation de **deux visites** d'opérations de logements à destination de la presse. Recueil des témoignages de bailleurs, d'habitants, d'architectes et d'élus autour de projets de qualité à coûts maîtrisés, et répondant aux attentes des usagers.

À Gentilly, **présentation de la réalisation de 29 logements locatifs sociaux**, avec Patricia TORDJMAN, maire de Gentilly; Michèle ATTAR, directrice de Toit et Joie; Alain BLOSSEVILLE, architecte, agence ACAUR.

À Paris, dans le XIe, **présentation de 54 logements sociaux** avec Patrick BLOCHE, conseiller du XIe arrondissement, délégué à l'Urbanisme, maire adjoint de Paris délégué à l'Éducation, à la petite enfance et aux familles; Hélène SCHWOERER, directrice générale adjointe de la maîtrise d'ouvrage de Paris Habitat ; Alix HÉAUME, architecte, agence rh+ architecture

Normandie

Rouen

Table ronde : « Construire mieux? Avec quels objectifs? Pour répondre à quels enjeux? »

Modération : Christophe TREHET, journaliste

En présence de : Olivier BLANDIN, économiste, maître de conférences Université Paris-VII ; Boris BOURGET, SCOP Les chantiers de demain ; Hélène DEVAUX, psychosociologue, accompagnement habitat participatif ; Marie GAIMARD, historienne, maître de conférences à l'ENSA Paris-la-Villette et l'ENSA Normandie ; Mylène GAJIC, architecte, membre de l'ARPE et du réseau Eco-bâtir ; Olivier GOSSELIN, architecte, directeur du CAUE 76 ; Sabine GUITEL, urbaniste, directrice du CAUE 27 ; Jérôme MOUCHEL, SCOP Les chantiers de demain ; Joël SOURY, architecte, secrétaire général de l'Ordre des architectes de Normandie ; Isabelle VALTIER-FOUQUET, architecte, directrice adjointe du CAUE 76

Nouvelle-Aquitaine

Bordeaux

Visite d'une maison témoin et de l'atelier du chantier de la Cité Claveau, guidée par Nicole CONCORDET, architecte et **table ronde/débat** « le logement social n'est pas un produit financier » avec Virginie GRAVIÈRE, présidente de l'Ordre Nouvelle-Aquitaine ; Bernard BLANC, directeur général d'Aquitaine ; Joël LE GOFF, directeur général d'Agén Habitat ; Aline Rodrigues LEFORT et Rafael SANTAMARIA, architectes de l'Atelier Provisoire. Modérateur : Benoît LASSERRE, grand reporter à Sud-Ouest

Conférence « La culture architecturale des Français », présentation de l'ouvrage sur la culture architecturale des Français. (Guy TAPIE, Patrice GODIER et Caroline MAZEL)

Limoges

Table ronde organisée avec la Maison de l'architecture autour d'élus de la FFB et des bailleurs sociaux sur le thème « le logement n'est pas un produit »

Poitiers

Table ronde organisée par l'Ordre, la Maison de l'architecture, l'ODBTP et l'UNSFA.

Avec Ekidom, Stéphanie BONNET, directrice ; CAPEB ; FFB 86, Jérôme BEAUJANEAU, président ; ODBTP ; Habitat de la Vienne, Pascal AVELINE, directeur ; UNSFA Poitou-Charentes, Jean-Pierre RENAUD, président ; mairie de Poitiers. Modérateurs : Frédérique BUA et Patrick VETTER

Occitanie

Toulouse, retransmission à Montpellier

Table ronde "Loi ELAN", organisée en collaboration avec l'USH Midi-Pyrénées

En présence de parlementaires, élus locaux, partenaires de la profession, bailleurs sociaux, architectes, syndicats, associations d'usagers, urbanistes, paysagistes, fédérations et organisations, parlementaires...

Montpellier

Journée débat à l'ENSA Montpellier organisée par USALR-UNSFA, CINOV, CAPEB, UNEAP, suivie d'un rassemblement et d'une marche silencieuse

Pays de la Loire

Nantes

Table ronde à l'École d'architecture de Nantes, présentation du contexte de la loi Elan, puis débats avec le public.

Provence-Alpes-Côte d'Azur

Marseille

Conférence de presse « Loi ELAN : quelles conséquences pour la construction de logements? »

En présence de Françoise BERTHELOT, présidente du CROA PACA ; Gianfranco PORCELLA, vice-président du Syndicat des Architectes des Bouches-du-Rhône ; Patricia BLANCHET-BHANG, présidente de la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment des Bouches-du-Rhône ; Xavier LEJEUNE pour la Fédération des syndicats des métiers de la prestation intellectuelle du conseil, de l'ingénierie et du numérique (CINOV PACA Corse)

Rencontre « Quand il n'y aura plus d'architecte. Réflexions sur la loi ELAN »

En présence de Sandra MEYNIER, responsable d'opération en maîtrise d'ouvrage, architecte DPLG ; Pascal CASERTA, habitant, président de l'association de défense des locataires solidaires (ADDLS 13) ; Jean-Luc ROLLAND, architecte DPLG ; Sophie BALDASSARI, architecte DEA HMONP ; Coline PHILLY, titulaire DEA HMONP

Cours public d'architecture « C'est un bon plan » avec Gilles SENSINI, architecte

Nouvelles conséquences pour la profession du projet de loi ELAN

Le projet de loi ELAN a été voté par l'Assemblée nationale le 12 juin et comporte de nouvelles régressions pour la profession.

Le Sénat a examiné le projet de loi en commission des affaires économiques début juillet et l'a significativement amélioré. Le projet de loi va être examiné au Sénat en séance publique du 16 au 24 juillet, puis ce sera au tour de la commission mixte paritaire, à partir du 31 juillet.

NB : La CMP est une commission composée de 7 députés et 7 sénateurs qui a pour mission d'aboutir à la conciliation des deux assemblées sur un texte commun. En cas d'échec de la CMP (elle n'est pas parvenue à l'élaboration d'un texte commun ou celui-ci n'a pas été approuvé par les assemblées), la navette reprend, à la demande du Gouvernement, devant l'Assemblée nationale.

Explications

Cet article présente le projet de loi tel qu'il a été voté par l'Assemblée nationale, en mettant en exergue, en encadré, les modifications adoptées par la Commission des affaires économiques du Sénat. Ces modifications ne seront définitives que si

elles sont adoptées à l'issue de la réunion de la commission mixte paritaire.

Le projet de loi ELAN comporte 4 titres

- **titre 1er :** Construire plus, mieux et moins cher
- **titre II :** Evolutions du secteur du logement social
- **titre III :** Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale
- **titre IV :** Améliorer le cadre de vie

Ce sont plus particulièrement les dispositions figurant dans les titres I et II du projet de loi qui emportent des conséquences négatives pour la profession.

Qui sont les bailleurs sociaux concernés par le projet de loi ELAN

Il s'agit des organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L.411-2 du CCH :

- les offices publics de l'habitat qui sont des établissements publics industriels et commerciaux ;

- les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
- les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré ;
- les fondations d'habitations à loyer modéré.

Et des sociétés d'économie mixte agréées en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux (article L.481-1 du CCH).

Les principales conséquences du projet de loi ELAN pour la profession

- Démantèlement de la loi MOP
- Suppression de l'obligation d'organiser un concours pour la construction de logements sociaux
- Elargissement des compétences des bailleurs sociaux (compétences propres ou création de filiales de prestations de services intervenant dans le champ concurrentiel)

Prix spécial du Jury du Grand Prix AFEX 2018 aux Ateliers Jean Nouvel pour l'ensemble de l'œuvre à l'export Louvre Abu Dhabi - Abu Dhabi (Émirats arabes unis) - Ateliers Jean Nouvel (en partenariat avec Hala Warde) © Photography Roland Halbe



- Généralisation de la conception-réalisation
- Généralisation de la VEFA
- Fin de l'interdiction des clauses de paiement différé pour les offices publics de l'habitat
- Nouvelle dérogation au recours à l'architecte
- Recours obligatoire partagé avec les paysagistes-concepteurs pour l'établissement du PAPE d'un permis d'aménager

1. Un démantèlement encore plus accru de la loi du 12 juillet 1985 dite loi MOP

Le projet de loi ELAN adopté par l'Assemblée nationale confirme un démantèlement encore plus accru de la loi MOP, par la modification de son article 1er relatif à son champ d'application.

Tout d'abord les deux nouvelles dérogations (article 3-V et article 5-III du projet de loi) ont été maintenues et demain la loi MOP ne s'appliquera pas :

- aux ouvrages d'infrastructure situés dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme ou d'une opération d'intérêt national au sens du chapitre II du titre préliminaire du livre I du code de l'urbanisme (article 3-V) ;
- aux ouvrages de bâtiment dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par le concessionnaire d'une opération d'aménagement mentionnée à l'article L 300-4 du code de l'urbanisme (article 5-III).

La commission des affaires économiques (COM ECO) du Sénat a maintenu ces deux dérogations dans le projet de loi.

Ensuite, le projet de loi maintient la sortie du titre II de la loi MOP pour l'ensemble des bailleurs sociaux (article 28-V). Ils ne seront donc plus tenus de confier une mission de base à une équipe de maîtrise d'œuvre.

Et c'est nouveau, les députés ont décidé que les offices publics de l'habitat qui étaient jusqu'à présent, soumis à la loi MOP pour la réalisation de tout type d'opération (logements locatifs, accession à la propriété ou autre) ne seront plus soumis à la loi MOP que pour la réalisation de logements locatifs aidés par l'Etat.

Le régime juridique des OPH est aligné sur celui, moins contraignant, applicable

aux organismes privés d'habitations à loyer modéré et aux SEM qui ne sont soumis à la loi MOP que pour la réalisation de logements à usage locatifs aidés par l'Etat.

La commission des affaires économiques (COM ECO) du Sénat a réécrit cet article.

Les bailleurs sociaux ne sortent plus du titre II de la loi MOP, le nouvel article prévoit de définir par décret le contenu d'une mission adaptée comprenant au moins la conception de l'ouvrage et le suivi de la réalisation des travaux, y compris des réserves pendant la garantie de parfait achèvement.

L'article 28-V (alinéas 135 et 136) est désormais rédigé de la manière suivante : L'article 10 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée est complété par un 4° ainsi rédigé :

4° Pour les offices publics de l'habitat mentionnés à l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation, le contenu de la mission confiée à une équipe de maîtrise d'œuvre comprenant au moins la conception de l'ouvrage et le suivi de la réalisation des travaux, y compris des réserves pendant la garantie de parfait achèvement. Le contenu de cette mission adaptée est également applicable aux maîtres d'ouvrage mentionnés au 4° de l'article 1er de la présente loi.

2. La suppression de l'obligation d'organiser un concours pour la construction de logements sociaux

La rédaction de l'article 28-VI du projet de loi ELAN qui prévoit de modifier l'article 5-1 de la loi de 1977 pour dispenser l'ensemble des bailleurs sociaux de l'obligation d'organiser un concours n'a pas été modifiée par les députés.

La commission des affaires économiques (COM ECO) du Sénat a étendu la suppression de l'obligation d'organiser un concours aux centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) au motif « *qu'ils sont les principaux contributeurs des plans gouvernementaux visant à augmenter significativement le nombre de logements en faveur des étudiants* ».

3. De nouvelles compétences pour les offices publics de l'habitat

Lors de la séance publique, les députés ont modifié l'article 28-I du projet de loi pour permettre aux offices publics de l'habitat de « *réaliser, pour le compte de leur collectivité territoriale de rattachement, toute opération de construction ou d'aménagement relevant de la compétence de cette dernière* ».

Il ressort des débats parlementaires que cette nouvelle disposition a pour objet « *de sécuriser les conventions de transfert de maîtrise d'ouvrage* ». Les OPH dans ce cadre agiront donc en tant que maîtres d'ouvrages (et pas en tant que mandataire de leur collectivité de rattachement), sans être tenus de respecter le titre II de la loi MOP.

La commission des affaires économiques (COM ECO) du Sénat a étendu aux SA d'HLM et aux sociétés anonymes coopératives de production d'HLM ces nouvelles compétences.

4. La création par les bailleurs sociaux de filiales de prestations de services intervenant dans le champ concurrentiel est maintenue

Les dispositions de l'article 28 -I du projet de loi ELAN permettant à l'ensemble des bailleurs sociaux de créer des filiales ne comportent toujours pas de précision concernant les règles et modalités de constitution de ces structures.

Ces filiales auront pour objet de :

- construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel ;
- réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires ;
- réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou leurs groupements des études d'ingénierie urbaine ;
- fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement aux personnes âgées ou en situation de handicap

locataires ou occupants d'un logement social répondant à des besoins non ou partiellement satisfaits.

Lors des débats en séance publique à l'Assemblée nationale, la question des conditions d'exercice des filiales qui sont de nature à générer un déséquilibre concurrentiel a été abordée, le ministère ayant pris l'engagement de proposer des solutions à l'occasion de la navette parlementaire.

La commission des affaires économiques (COM ECO) du Sénat a transféré l'ensemble des compétences dévolues aux filiales directement aux bailleurs sociaux. Ce sont donc les bailleurs sociaux qui feront directement concurrence au secteur privé. Ils conservent également la liberté de créer des filiales concurrentielles. Si le projet de loi n'encadre toujours pas les conditions de création de ces filiales, les débats des sénateurs en COM ECO apportent un éclairage: « *Les filiales des organismes d'HLM sont des sociétés de droit privé qui ne peuvent être créées et financées qu'à l'aide de fonds hors de l'activité du service d'intérêt économique général du logement social et qui ne bénéficient donc d'aucune aide publique* ».

5. Généralisation de la conception-réalisation

La conception-réalisation devient une procédure de droit commun pour les bailleurs sociaux (article 20 alinéa 1)

Actuellement, les organismes d'HLM mentionnés à l'article L. 411-2 du CCH et les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux pour la réalisation de logements locatifs aidés par l'Etat, peuvent, jusqu'au 31 décembre 2018, recourir librement à la conception-réalisation, sans justification. Le projet de loi ELAN leur permet d'utiliser cette procédure librement en supprimant purement et simplement le verrou du 31 décembre 2018.

La commission des affaires économiques (COM ECO) du Sénat a étendu, jusqu'au 31 décembre 2021, aux centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) le libre recours à la conception-réalisation. Toutefois, au cours des débats, les sénateurs se sont interrogés sur les conséquences pour les petites entreprises qui ont du mal à répondre seules à des cahiers des charges trop complexes, et ont donc besoin de recourir à des tiers. Ils ont proposé de réfléchir à cette question d'ici la séance publique.

Le recours à la conception-réalisation est étendu aux constructions neuves lorsqu'il y a « engagement contractuel sur un niveau de performance énergétique »

L'article 20 alinéa 2 modifie l'article 18 de la loi MOP qui définit les conditions dans lesquelles il est possible de recourir à la conception-réalisation, procédure qui déroge au principe selon lequel « *la mission de maîtrise d'œuvre est distincte de celle de l'entrepreneur* ».

Seuls deux motifs rendent possibles le recours à la conception-réalisation : « des motifs d'ordre technique » ou, dans le cas d'opérations de réhabilitation d'ouvrages existants, « *un engagement contractuel sur un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique* ».

La modification de l'article 18 par les députés en séance publique pourrait conduire à une utilisation « détournée » de la conception-réalisation au motif du seul respect de la réglementation thermique en vigueur. Dans les faits, la conception-réalisation devient une procédure de droit commun pour la réalisation de tout type de bâtiment public, quel que soit le maître d'ouvrage. Cette généralisation est contraire aux principes posés par le Conseil Constitutionnel (Décision n° 2008-567 DC du 24 juillet 2008) précisant (au sujet de contrat de partenariat) « *que la généralisation de telles dérogations au droit commun de la commande publique ou de la domanialité publique serait susceptible de priver de garanties légales les exigences constitutionnelles inhérentes à l'égalité devant la commande publique, à la protection des propriétés publiques et au bon usage des deniers publics (...)* ». Elle est également contraire au principe de l'allotissement et aux règles européennes visant à favoriser l'accès aux marchés des PME et des artisans, puisqu'elle va restreindre de manière significative l'accès à la commande publique des PME, des TPE et des artisans qui ne pourront plus avoir de commande directe dans le secteur du logement social.

La commission des affaires économiques (COM ECO) du Sénat a supprimé cet article car « *il permet, de fait, de généraliser cette procédure (...). Les jeunes architectes, mais aussi le tissu économique local – artisans, TPE et PME – en souffriraient. Seules les entreprises du bâtiment d'une capacité financière suffisante pour assumer ce type de marché pourront y accéder* ».

6. Généralisation de la VEFA (article 28-I)

Actuellement, l'article L.433-2 du CCH autorise un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 ou une société d'économie mixte à acquérir en VEFA « *des logements inclus dans un programme de construction, à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient déjà été déposées* ».

Les députés en séance publique ont modifié cet article pour permettre aux bailleurs d'acquérir « *tout ou partie d'un programme* » et donc d'acheter la totalité d'un immeuble à un promoteur privé.

Cette généralisation de la VEFA est totalement paradoxale. Elle est en contradiction avec les dispositions de l'article 28-V qui visent à sortir les bailleurs du titre II de la loi MOP et de l'obligation de concours afin de leur permettre de construire plus, et donc ne pas avoir recours à la VEFA.

On peut par ailleurs s'interroger sur la légalité de cette extension au regard des règles européennes de passation des marchés publics. Comment en effet garantir que le bailleur social, acheteur, n'interviendra pas pour modifier le programme, condition pourtant essentielle pour que l'opération ne soit pas requalifiée en commande publique.

Jusqu'en 2009, les différentes circulaires de la DGUHC relatives à la mise en œuvre de la politique du logement, rappelaient systématiquement que la réalisation de logements locatifs sociaux par la procédure de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) était autorisée sous certaines conditions, notamment que « *la VEFA présente un caractère minoritaire, aussi bien pour l'organisme que pour le promoteur, ou par rapport à l'opération d'ensemble* ».

Par le biais de l'Observatoire de la Qualité Architecturale du Logement, par leur participation aux jurys de concours, aux études de faisabilité ou par le biais de la formation, les CAUE qui sont en relation étroite avec les bailleurs sociaux ont constaté avec eux les limites du recours systématique à la VEFA pour la production du logement social, qui entraîne une perte de compétence des bailleurs et une perte de maîtrise dans l'utilisation de l'argent public, ayant des conséquences négatives sur la gestion des logements sociaux à long terme. Il est donc nécessaire de contenir le développement de l'achat en VEFA plutôt que d'inciter au « *tout VEFA* ».

La commission des affaires économiques (COM ECO) du Sénat a supprimé cet article, relevant que « *les conditions de recours à la VEFA ont été encadrées pour pouvoir s'inscrire dans le cadre des règles de la commande publique. Cet article pourrait poser des difficultés aux organismes HLM* ».

7. La fin de l'interdiction des clauses de paiement différé pour les offices publics de l'habitat (article 28 septies)

La règle d'interdiction du paiement différé constitue un principe de la commande publique depuis les années 1950, trouvant une première formalisation réglementaire dans l'article 350 de l'édition du Code des marchés publics de 1964 et reprise dans ses versions successives.

Elle a été réaffirmée avec force par le Conseil d'Etat en 1999 (Conseil d'Etat, 7/10 SSR, du 8 février 1999, n°150931, Préfet des Bouches-du-Rhône et Conseil d'Etat, 30 juin 1999, n° 169336 et 169545, Département de l'Orne c/ Société Gespace France), sa jurisprudence venant rationaliser l'utilisation abusive du paiement différé dans les marchés d'entreprises de travaux publics (METP, ancêtres des marchés globaux).

Dans son rapport annuel pour l'année 1999, procédant à l'analyse des METP conduits par la région Ile-de-France, la Cour des comptes notait que cette pratique a pour effet de limiter la concurrence, en écartant de facto les PME.

Sur la pratique du paiement différé, le ministère de l'Économie a très récemment rappelé qu'un critère d'évaluation des offres qui contournerait le principe d'interdiction du paiement différé serait discriminatoire à l'égard des entreprises qui ne disposent pas de fonds propres suffisants ou de disponibilités de crédit leur permettant de différer l'envoi des factures à leur client (réponse du ministère de l'Économie, de l'Industrie et du Numérique publiée dans le JO Sénat du 16/06/2016 - page 2689). La présence d'une clause de paiement différé écarte de facto les PME, qui ne disposent pas des capacités de financement suffisantes pour assurer le préfinancement des ouvrages qui font l'objet du marché. Elle a donc pour conséquence immédiate de réduire la concurrence aux seuls groupes en capacité de financer eux-mêmes la réalisation de l'ouvrage ou d'apporter les

garanties financières nécessaires à un tiers financeur et de se rémunérer par la suite lors de la maintenance et l'exploitation de l'équipement.

De surcroît, l'autorisation légale du paiement différé dans les marchés publics va se trouver en contradiction avec un considérant de principe de la directive 2014/24 de l'UE sur la facilitation par les états membres de la participation des petites et moyennes entreprises à la commande publique. Elle sera également contraire aux dispositions de la loi de 1975 sur la sous-traitance qui impose le paiement direct des sous-traitants par le maître d'ouvrage.

La commission des affaires économiques (COM ECO) du Sénat a supprimé cet article, relevant que « *Les OPH restent, par principe, des organismes publics ; leur appliquer l'interdiction de clauses de paiement différé est assez logique. Du reste, conformément au droit de l'Union européenne, les pouvoirs adjudicateurs de droit public sont placés dans une situation différente de ceux de droit privé. Surtout, le préfinancement du marché désavantagerait les PME, qui n'ont pas forcément les disponibilités financières suffisantes, même si la faculté du paiement différé ne s'appliquait pas aux opérations concernées* ».

8. Une nouvelle dérogation au recours à l'architecte (article 18 A)

L'article 18 A vise à introduire une nouvelle dérogation au recours à l'architecte en faveur des coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA).

Cet article qui a été adopté sans débat par les députés permettra à ces coopératives de construire sans architecte en dessous du seuil de 800 m². Les CUMA n'ont rien de comparable avec des exploitations agricoles, et couvrent des champs trop vastes. Rien ne justifie donc cette nouvelle dérogation, surtout qu'il s'agit bien de réaliser des constructions en milieu rural qui vont avoir un fort impact visuel et paysager.

Les territoires ruraux ont également droit à la qualité architecturale, et ce ne peut être qu'un plus dans les territoires où le tourisme se développe au profit d'urbains en recherche de paysages ruraux. Le recours à l'architecte est un moyen efficace

pour atteindre cet objectif de maintien de la qualité des paysages ruraux.

La commission des affaires économiques (COM ECO) du Sénat a supprimé cet article relevant que « *que les CUMA ne sont pas agriculteurs, qu'il y a 7 000 CUMA en France et que leurs hangars mériteraient sans doute une meilleure intégration dans nos paysages* ».

9. Un recours obligatoire partagé avec les paysagistes-concepteurs pour l'établissement du PAPE d'un permis d'aménager (article 1 bis nouveau)

Cet article adopté par les députés modifie l'article L. 441-4 du code de l'urbanisme afin de permettre aux paysagistes concepteurs de pouvoir participer, au même titre que les architectes, à l'élaboration du projet architectural, paysager et environnemental (PAPE) nécessaire à l'obtention d'un permis d'aménager concernant les projets de lotissements.

Ce qui signifie qu'à compter de la publication de la loi ELAN, le recours soit à un architecte, soit à un paysagiste-concepteur (soit aux deux) sera obligatoire pour l'établissement du PAPE d'un permis d'aménager lorsque la surface de terrain à aménager est supérieure à 2500 m².

La commission des affaires économiques (COM ECO) du Sénat a supprimé cet article, la rédaction de l'article L.441-4 du code de l'urbanisme permettant l'intervention des paysagistes-concepteurs.

Lydia DI MARTINO

Directrice du service juridique du Conseil national

Une charte avec les plateformes Internet

Le Conseil national de l'Ordre propose à toutes les plateformes Internet référençant les services d'architectes une charte de partenariat destinée à garantir la protection du titre d'architecte et à promouvoir de bonnes pratiques.

Pourquoi une charte de partenariat avec les plateformes numériques ?

Depuis quelques années, l'économie numérique a révélé de nouvelles plateformes sociales et d'intermédiation consacrées à l'architecture. Moteur d'une certaine mutation opérée dans la mise en relation des clients particuliers avec les architectes, ces plateformes ont rapidement éveillé de nombreux questionnements pour le Conseil national de l'Ordre des architectes. Parmi les principales problématiques figure la garantie du port du titre d'architecte dans l'espace numérique.

À de nombreuses reprises, le CNOA et ses services ont constaté que nombre de professionnels revendiquaient sur ces plateformes un titre d'architecte qu'ils ne détenaient pas. Le cadre juridique à peine renforcé par la récente loi sur la République numérique reste indifférent à la notion de profession réglementée et offre un nombre limité d'outils permettant de répondre efficacement aux pratiques illégales. Dans un environnement dématérialisé, mouvant et extraterritorial, le CNOA a privilégié une approche préventive, fondée sur la recherche de partenariats vertueux avec les plateformes qui acceptent de se conformer à des règles simples, notamment : le contrôle par la plateforme du titre d'architecte lors de l'inscription, la vérification régulière de cette qualité, le respect des droits des architectes en matière de propriété intellectuelle, la mise en place de mécanismes permettant la suppression des comptes des professionnels ne pouvant pas ou plus revendiquer ce titre.

Cette approche a été encouragée à la suite d'échanges avec la DGCCRF qui a récemment enquêté sur le sujet, concluant par ailleurs à l'absence d'usurpation du titre sur les sites internet analysés. Le CNOA n'a aucune vocation à interférer dans les différents modèles économiques adoptés par les plateformes. La charte mise à disposition a pour objectif de les aider à

respecter le cadre légal de la profession d'architecte et les inciter à adopter des pratiques vertueuses.

Une charte ouverte à toutes les plateformes numériques

Cette démarche initiée par l'Ordre prend acte de ce que la numérisation croissante de l'économie a fait émerger de nombreuses plateformes de services dans les domaines de l'habitat avec pour corollaire la nécessité de transparence pour les consommateurs, qui doivent pouvoir identifier clairement les professionnels avec lesquels ils sont mis en relation.

Cette charte aide les plateformes à respecter le cadre légal de la profession d'architecte et les incite à adopter et à respecter des pratiques vertueuses. En particulier elle demande aux plateformes partenaires de :

- respecter l'ensemble du cadre juridique d'exercice de la profession d'architecte ;
- distinguer l'architecte des autres catégories professionnelles (architectes d'intérieur, décorateurs, autres maîtres d'œuvre...) ;
- vérifier la qualité d'architecte (l'inscription à l'Ordre) des personnes qui s'inscrivent dans leur service comme architectes ;
- contrôler cette qualité régulièrement ou automatiquement : le Conseil national de l'Ordre fournira les outils informatiques nécessaires pour cela ;
- contrôler les utilisateurs inscrits antérieurement à la signature de cette charte de partenariat ;
- supprimer ou modifier les comptes des utilisateurs déclarés comme « architectes » sur ces plateformes sans avoir le droit de porter le titre ;
- veiller au respect du droit d'auteur (droits de propriété intellectuelle, droits moraux, droits patrimoniaux) ;
- respecter le cadre légal et réglementaire des opérateurs numériques.

Les partenariats qui seront passés avec les plateformes intéressées feront l'objet d'une évaluation annuelle, avant toute reconduction.

Dans le cadre de ces partenariats, le Conseil national de l'Ordre s'engage à promouvoir le partenariat dans ses outils de communication et à fournir au partenaire du contenu éditorial permettant de mieux informer ses utilisateurs sur la profession d'architecte. En aucun cas, bien sûr, le Conseil national de l'Ordre ne fournira des fichiers d'architectes à ses partenaires (la communication de tels fichiers étant interdite en toutes circonstances par le règlement intérieur de l'Ordre).

Cette proposition de partenariat est ouverte sans exclusivité à l'ensemble des opérateurs numériques référençant les services d'architectes ou contribuant à les mettre en relation avec des consommateurs.

A ce jour trois plateformes se sont engagées dans ce partenariat :

SeLogger-construire.com ;
Archidvisor.com ;
RencontreUnArchi.com. ■

Benoît GUNSLAY

Juriste au Conseil national



Inauguration de la Biennale 2018 de Venise

Du Palais Zorzi aux Giardini en passant par W 2018 et CA'ASI, quelques moments forts d'un programme dense!

Comme tous les deux ans, depuis 2010, l'AFEX a remis la veille de l'inauguration de la Biennale, son Grand Prix qui distingue pour ses qualités de conception et de réalisation un bâtiment construit et livré à l'étranger. Il a été cette année décerné au studio KO – Olivier Marty, Nabil Afkiri, Fayçal Tiaïba – pour le musée Yves Saint Laurent à Marrakech.

Un prix spécial du jury a été attribué à Jean Nouvel pour le Louvre d'Abu Dhabi et l'ensemble de son œuvre à l'export. Outre Studio KO et Hala Warde, venue représenter les ateliers Jean Nouvel, cette rencontre a également permis d'entendre la présentation des trois projets finalistes du palmarès 2018 : Walter Grasmug (ateliers Chaix & Morel et associés) pour la Maison de l'Histoire Européenne à Bruxelles, Jean-Robert Mazaud (S'Pace SA) pour une usine de traitement à Leeds, et Patrick Schweitzer pour l'école d'architecture de Kigali.

Aux Giardini, l'exposition internationale d'architecture organisée sur le thème « Freespace » par Yvonne Farrell et Shelley Mc Namara (Grafton Architects), et sous le signe de « la générosité et du désir d'échange » a ouvert ses portes aux professionnels le 25 mai : inauguré en présence de Laurence

Tyson-Vuillaume, directrice du cabinet de la ministre de la Culture, et du président de l'Institut français, Pierre Bulher, le pavillon français présentait « Lieux infinis », exposition conçue et réalisée par le groupement « Encore Heureux » – Nicola Delon, Julien Choppin et Sébastien Eymard – commissaire du Pavillon. L'équipe des trois architectes a ainsi choisi de présenter dix lieux « ouverts, possibles, non-finis qui instaurent des espaces de liberté où se cherchent des alternatives ». Pour chacun de ces lieux sont réunies les « paroles de celles et ceux qui portent les projets, les initient, les construisent, les étudient, les organisent et les habitent ». Dans la grande salle, un cabinet de curiosité présente une sélection d'objets de chacun de ces lieux, pour « transmettre une partie de leur âme ».

Aux Giardini également, Odile Decq, invitée par les commissaires Yvonne Farrell et Shelley McNamara, présentait une installation « Phantom's phantom » dans le pavillon international de la Biennale et lançait le jour de l'inauguration, le top d'un « stand up » des femmes architectes.

Dans les jardins, à l'ombre et assis dans l'herbe, AMO proposait une discussion autour du thème de la « Théorie et pratique

en architecture » et le rôle des biennales dans la production architecturale.

La fondation Wilmotte pour sa part, organisait la 8e édition de son exposition des projets des étudiants ou jeunes architectes et a remis son Prix W 2018. Le thème retenu cette année: « dans le cadre des JO 2024, mais sans se limiter à cet horizon, redonner vie par la greffe architecturale au fort de Villiers, dans la petite couronne parisienne, pour en faire un centre dédié à l'innovation, au sport et à la culture ».

Au Palazzo Bembo, l'agence de Jean-Paul Viguier inaugurait « Beyond » dans le cadre de l'exposition collective Time Space Existence.

Enfin, la CA'ASI, fondée par Architecture Studio pour promouvoir le dialogue entre architecture, art contemporain et le public de la Biennale, inaugurait, à l'occasion de ses dix ans, une exposition consacrée à de jeunes architectes latino-américains émergents dans le cadre du concours « Young Architects in Latin America ». ■

Isabelle MOREAU

Directrice des relations institutionnelles et internationales du Conseil national

Mention au palmarès du Grand Prix AFEX 2018 - Faculté d'architecture - Kigali (Rwanda) - Patrick Schweitzer & Associés © Jules Toulet



Le BIM! Combien ça coûte?

De nombreuses agences réfléchissent, évaluent, se renseignent, dressent un plan de charge pour mesurer les coûts organisationnels et financiers du passage au BIM. Peu importe la taille de l'agence, la décision stratégique de s'équiper de logiciels BIM - logiciels de conception de maquette numérique 3D renseignée - doit être mûrement réfléchi; les changements sur le mode de fonctionnement de l'agence et sur la conception des projets bien évalués.

Sur le plan financier, les principaux postes sont l'acquisition des équipements informatiques (postes et logiciels), la formation et l'accompagnement des ressources humaines, sans oublier une baisse de productivité pendant la période d'apprentissage.

Une fois maîtrisés, les logiciels BIM permettent de concevoir des bâtiments mieux aboutis grâce à une conception collaborative avec les autres partenaires dès les premières phases du projet. Tous les livrables — plans et coupes —, sont produits beaucoup plus rapidement; les simulations des différents scénarios — volumétries, façades, surfaces, chiffrages, performances thermiques et environnementales, etc., — calculées instantanément. Les logiciels BIM facilitent également la réalisation de la mission de synthèse tout en offrant l'opportunité de proposer des prestations complémentaires pour la gestion et la maintenance des ouvrages.

Cela devient aussi un passage obligé avec des maîtres d'ouvrage de plus en plus nombreux, publics et privés, qui demandent des compétences BIM à leurs équipes de maîtrise d'œuvre¹.

Se doter d'un parc informatique capable de supporter les logiciels BIM

Les postes de travail

Les logiciels BIM sont des logiciels de conception, de simulation et de production graphique, très puissants. Leur utilisation requiert des postes informatiques dotés de capacités de calcul et de cartes graphiques tout aussi puissantes. À moins de disposer d'un parc de moins de trois ans, travailler en BIM nécessite l'achat d'un nouvel ordinateur pour chaque licence de logiciel. La nécessité d'acquérir de nouvelles machines dépendra du type de logiciel — certains sont plus ou moins exigeants en

ressources —, mais aussi de la taille des projets traités par l'agence. Dans tous les cas, un ordinateur qui peine à faire tourner un logiciel de dessin 2D ne sera pas assez puissant pour un logiciel BIM.

Aujourd'hui, le prix d'un ordinateur (unité centrale et écran) capable de supporter un logiciel BIM varie entre 2000 € HT et 3000 € HT pour les plus performants.

Les logiciels

Les éditeurs offrent plusieurs formules pour s'équiper de logiciels de conception BIM. L'achat d'une licence perpétuelle permet, comme son nom l'indique, d'être pleinement propriétaire de la licence du logiciel. Cette formule n'exempte pas de procéder annuellement à des mises à jour majeures payantes pour bénéficier des nouvelles fonctionnalités.

Certains éditeurs, et pas des moindres, renoncent de plus en plus à vendre des licences perpétuelles pour, au contraire, proposer une offre de location². Plutôt que d'acquérir le logiciel, l'agence achète un droit d'utilisation temporaire sous la forme d'une location mensuelle, annuelle ou pluriannuelle.

Achat ou location, chacune des deux formules a ses partisans et ses détracteurs. L'achat d'une licence perpétuelle est la formule la plus avantageuse à long terme, en particulier si l'on ne souscrit pas aux mises à jour. La formule de la location permet de s'équiper sans débours de trésorerie importants, ni d'avoir à monter des dossiers de financement bancaire. La location ponctuelle pour quelques mois, voire pour un nombre d'heures prédéfini, répond aussi à une charge de travail fluctuante, et donc à un nombre de collaborateurs variable. Par contre, en cas de résiliation du contrat, la formule de location ne permet généralement pas

de procéder à des modifications du fichier de la maquette. Seule sa visualisation à l'aide d'une visionneuse et l'impression des fichiers sont possibles à la condition qu'elle ait été sauvegardée sur un disque dur, un serveur ou sur une clé USB.

Un logiciel BIM complet de conception architecturale en licence perpétuelle coûte entre 5400 € HT et 10400 € HT. Ces prix incluent les coûts de maintenance et de mise à jour (optionnels ou pas). Les offres de location pour un logiciel complet, pour une durée de trois ans, sont de 7400 € HT.

Ces fourchettes de prix concernent l'achat ou la location des logiciels de conception de base. Pour effectuer des simulations particulières, par exemple thermiques ou acoustiques, il est souvent nécessaire d'acquérir des outils complémentaires, modules ou logiciels indépendants.

Notons que les prix ici affichés n'intègrent pas les offres commerciales régulièrement proposées par les distributeurs de logiciels³.

Consulter le panorama des logiciels, des formats, des plates-formes collaboratives et des portails-bibliothèques d'objets pour travailler en BIM : <https://www.architectes.org/actualites/les-outils-informatiques-pour-concevoir-en-bim>

Le BIM pas cher!

Certains éditeurs proposent des logiciels BIM en version légère avec des fonctionnalités moindres que pour les versions complètes. Leur utilisation est limitée aux besoins de base: fabriquer une maquette du projet, produire les documents graphiques, échanger dans les formats courants, etc. Si ces versions légères peuvent être supportées par des ordinateurs moins puissants, elles ne permettent généralement pas de partager une même maquette au sein de l'agence ou d'intégrer des modules

1 Voir aussi la publication du Conseil national, [Le BIM: un atout pour l'architecture](#), dans les Cahiers de la profession n°61.

2 Les distributeurs de logiciels parlent d'abonnement ou de souscription selon la terminologie anglo-saxonne.

3 En particulier pour les agences de moins d'un an, les jeunes diplômés et les compléments d'équipement.

complémentaires spécifiques (plug-in). La compatibilité entre versions devra être vérifiée avec précaution, qu'il s'agisse d'utiliser ces versions légères pour débiter ou pour compléter un équipement existant.

En version légère, les offres de location varient pour une durée de trois ans entre 1 500 € HT et 3 750 € HT.

Les formations

L'utilisation des logiciels BIM est de plus en plus intuitive et conviviale. Pour autant, il est indispensable de suivre une formation pour pouvoir les manier facilement. La durée des modules de formation varie de quelques jours à quelques semaines, selon les outils et les besoins. Choisir la formation adaptée à ses besoins est primordial car travailler en BIM n'est pas que concevoir en 3D. Cela ne s'improvise pas !

Selon le type de formation¹, les cursus couvrent l'apprentissage du logiciel, la mission de BIM Management avec la mise en place de procédures collaboratives et la rédaction de la convention BIM. La convention BIM est destinée à encadrer les procédures d'échanges entre les acteurs de la maîtrise d'œuvre et à définir leurs missions respectives.

Les sessions de formation peuvent être interentreprises et/ou intra-entreprise, ces dernières se déroulant au sein même de l'agence, voire panacher les deux. La formation intra-entreprise s'apparente à de l'accompagnement personnalisé car elle s'appuie sur la conception d'un projet concret développé par l'agence.

Disponibles sur toute la France², les journées de formation sont couramment facturées entre 300 € HT et 500 € HT par personne sachant qu'il faut généralement suivre entre cinq et dix jours de formation pour commencer à maîtriser un logiciel.

L'accompagnement personnalisé sous forme de prestation de services

Pour la conception d'un premier projet BIM en mode collaboratif, certaines agences recourent à un accompagnement

personnalisé sous forme de prestation de services. Cette prestation externe d'une durée, au minimum de deux à trois jours, consiste à mettre en place la charte BIM au sein de l'agence ou à définir pour un projet spécifique les protocoles d'échanges avec les partenaires ou la convention BIM.

Les services d'accompagnement personnalisés sont proposés par des experts BIM. Des agences d'architecture spécialisées proposent aussi ce type de prestation. Elles sont généralement facturées entre 700 € HT et 1 000 € HT par jour. Contrairement à l'accompagnement dans le cadre des formations intra-entreprise, celui sous forme de prestation de services ne peut pas être pris en charge financièrement par les fonds d'assurance formation.

Fortement recommandé pour la conduite d'un premier projet en mode collaboratif, l'accompagnement personnalisé a ici été volontairement exclu du calcul du coût du passage au BIM. Cette prestation est en effet plutôt à imputer sur la comptabilité du projet.

Faire financer sa formation

Salariés

La formation des architectes associés en mode salarié, des architectes salariés, des collaborateurs d'architectes, des dessinateurs et projeteurs sera prise en charge financièrement par l'OPCA Actalians si l'agence y est adhérente.

Actalians prendra en charge le remboursement des frais pédagogiques, une partie du salaire du salarié selon un forfait journalier, et tout ou partie des frais annexes comme le déplacement ou l'hébergement.

Architectes libéraux

Le FIF-PL, fonds d'assurance formation des professions libérales, finance sous condition de thèmes et de plafonds les projets de formation des architectes libéraux. Le BIM entre dans les thématiques prioritaires. En 2018, une formation BIM est prise en charge au coût réel, plafonnée à 350 € par jour, limitée à 1 400 € par an et par professionnel.

Un retour sur investissement après quelques mois d'utilisation !

Le passage au BIM doit être envisagé comme un investissement plutôt qu'une charge supplémentaire pour l'agence. Certes, pendant une période transitoire de quelques mois, passer au BIM s'accompagne d'une baisse de productivité, le temps de maîtriser le maniement du logiciel et les procédures d'échanges de données. La baisse de productivité, principalement due à une rupture des méthodes de travail, est estimée entre 20 et 30 % par poste. Elle décroît toutefois rapidement avec la maîtrise croissante du logiciel.

Après quelques mois de pratique, le BIM permet de travailler mieux grâce à des procédures rationalisées et normalisées à la fois pendant la phase de conception et de suivi de chantier. Cela au point d'envisager en moyenne un retour sur investissement après une période d'un an.

La maîtrise du BIM ouvre aussi l'opportunité de participer à des projets - concours, consultations ou autres - dont le maître d'ouvrage exige la remise d'une maquette numérique. En maîtrisant le BIM, la palette de projets auxquels l'agence peut prétendre s'élargit. Certaines prestations peuvent aussi être mieux valorisées.

En conclusion, les investissements devront être mis en perspective avec le coût du non-passage au BIM ; ce dernier grandissant au fur et à mesure que le BIM se généralise au sein de la profession. Ne pas s'équiper, c'est demain risquer de ne plus être concurrentiel sur son propre marché, voire de ne plus accéder à certaines commandes.

Le BIM ! Combien ça coûte ?

Chiffrer précisément le coût du passage au BIM et comparer les offres est un exercice difficile car le contenu des « packs logiciels » ou les conditions de mise à jour et de maintenance diffèrent d'un éditeur à l'autre³.

Le coût d'équipement d'un poste pour une version légère est compris dans une fourchette de 3 600 € HT à 5 850 € HT pour

1 Voir la publication du Conseil national, [Bien choisir sa formation BIM](#).

2 Le moteur de recherche du Conseil national recense les formations BIM dispensées en France www.architectes.org/recherche-formation.

3 Avant de s'équiper, il est recommandé de définir ses besoins et de comparer attentivement les fonctionnalités offertes par chacun des logiciels. Cela en prenant en compte les coûts annexes comme les mises à jour et maintenances éventuelles, l'achat de licences supplémentaires, etc. Le propos n'est pas ici d'orienter vers le logiciel le moins cher mais de présenter des fourchettes de prix. Rappelons que le contenu des « packs logiciels BIM » est différent d'un éditeur à l'autre.

une durée de trois ans, soit entre 100 € HT et 163 € HT par mois.

En additionnant les différents postes (matériel + logiciel + maintenance + formation), le coût sur trois ans du remplacement d'un poste de CAO qui serait obsolète par un « poste BIM en version complète » oscille entre 8500 € HT et 15000 € HT. Ramené en mensualités, le coût varie entre 236 € HT et 413 € HT.

À titre d'exemple, un emprunt de 12000 € sur trois ans correspond à un remboursement d'environ 350 € par mois ; soit le prix de vente moyen de quelques heures de travail d'une agence d'architecture. Rapporté aux 151 heures d'un contrat à plein temps, cela représente un investissement rapidement amorti compte tenu de la productivité gagnée une fois le BIM mis en route.

Dans tous les cas, des économies d'échelle importantes seront possibles en fonction du nombre de postes à équiper. ■

Stéphane LUTARD

Chargé de mission Transition énergétique et Maquette numérique au Conseil national

La convention BIM

Qu'est-ce qu'une convention BIM ?

Souvent utilisés comme synonymes, "Maquette numérique" et "BIM" renvoient en réalité à deux notions distinctes. La maquette numérique est un outil de représentation virtuelle. Véritable clone du bâtiment, elle contient l'ensemble des données et des détails du projet (la modélisation géométrique comme les informations et caractéristiques des matériaux, les équipements, les espaces, etc.).

Le BIM renvoie, lui, à un processus collaboratif de gestion du projet visant l'échange et l'enrichissement de la maquette numérique par les acteurs du projet. S'il est possible de concevoir une maquette numérique sans même travailler en BIM¹, l'inverse est impossible. La finalité du BIM est la production d'une maquette numérique par la collaboration entre les intervenants.

La convention BIM peut être définie comme l'ensemble des procédures collaboratives, la marche à suivre par tous les intervenants pour produire, calibrer, valider et transmettre les données constitutives de la maquette. Elle encadre donc les procédures d'échanges entre les acteurs de la maîtrise d'œuvre et clarifie leurs missions respectives et périmètre d'intervention avec son tableau de répartition des tâches. Elle définit le niveau de détail et de renseignement souhaité de la maquette pour chaque étape : avant-projet sommaire (APS), avant-projet définitif (APD), étude de projet (PRO), etc.

Elle répond aux attentes du maître d'ouvrage (ses objectifs ou cas d'usage BIM) exposées dans son cahier des charges.

Il ne s'agit ni plus ni moins que d'une convention classique, restreinte aux acteurs de l'opération, orientée spécifiquement sur les aspects numériques du projet. La convention BIM est indispensable au bon déroulement du projet. C'est la clé de voûte du BIM, la règle du jeu indispensable et incontournable.

La convention BIM est un document contractuel

La convention BIM est parfois aussi appelée « Protocole BIM ». Cosignée par les acteurs de la maîtrise d'œuvre et adossée au contrat de maîtrise d'œuvre, la convention BIM est un document contractuel opposable. Elle peut être, pour information du maître d'ouvrage, annexée au contrat principal de maîtrise d'œuvre.

Sa rédaction incombe au partenaire du projet qui assure la mission de BIM Management. Revendiquer la mission de BIM Management, c'est donc être en capacité de rédiger une convention BIM puis de l'appliquer, c'est-à-dire d'organiser le déroulement BIM du projet, et les modalités précises de collaboration entre ses acteurs.

Les entreprises et les artisans peuvent être également signataires de la convention BIM si le marché prévoit la réalisation de prestations BIM pendant la réalisation de l'ouvrage. Dans ce cas, les engagements pris portent sur les modalités et procédures d'enrichissement de la maquette pendant la phase d'exécution. Selon les projets, on pourra donc distinguer une convention "BIM conception" d'une convention "BIM réalisation".

Pour la phase de conception, le maître d'ouvrage aura tout intérêt à confier à l'architecte la rédaction de la convention BIM, notamment s'il est mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre, exerçant ainsi un rôle d'organisateur du projet, d'animation de la collaboration entre intervenants et de synthèse de l'information.

La convention BIM est généralement établie en phase APS

Il est prématuré d'établir une convention BIM, un document à la fois lourd et formel, en phase concours. À ce stade, la rédaction d'une "notice BIM", qui expose en quelques paragraphes, les modalités d'organisation BIM établies lors du projet de concours et les principes qui seront mis en œuvre en cas d'attribution du projet, est suffisante pour cadrer les échanges. Cette "notice BIM" peut être une esquisse de la future convention.

La convention BIM est souvent établie au moment de l'APS, lorsque le travail de l'équipe prend forme, mais elle peut ensuite évoluer en fonction de la vie du projet et de l'équipe. La convention BIM de conception devra par exemple être mise à jour pour la phase de réalisation. Elle devra pour cela intégrer les modes de dévolution des marchés et d'allotissement, les missions EXE, VISA, SYNTHÈSE, les livrables finaux (DOE numérique, maquette d'exploitation maintenance).

La convention BIM doit être accessible à tous les acteurs du projet. C'est pourquoi, elle doit être déposée sur la plate-forme de travail collaboratif ou de gestion électro-

¹ Dans ce cas spécifique, la maquette numérique est conçue par un seul et même acteur, sans recours à une procédure de conception concurrente. On parle alors de BIM de niveau 1.

nique des documents (GED) utilisée pour le projet.

Quel contenu ?

A minima, la convention BIM doit spécifier :

- la nature, la durée de l'opération et la liste des acteurs intervenant dans le projet (avec notamment les intervenants en charge du BIM : BIM management, coordinateurs, référents, AMO...);
- la liste par acteur de tous les logiciels utilisés (avec leurs versions);
- la liste des usages BIM : processus d'enrichissement de la maquette par les acteurs (modélisation des informations, coordination 3D, extraction des valeurs significatives, planification, estimation, certification environnementale...);
- un tableau de répartition des tâches de chaque acteur à chacune des phases (APS – APD – PC etc.);
- l'Environnement Commun de Données (la plate-forme collaborative);
- le format d'échange utilisé. Format natif ou format IFC? Dans ce dernier cas IFC2x3, IFC4, etc.;
- le niveau de détail et d'information de la maquette en fonction des phases d'avancement du projet;
- les livrables BIM : la maquette au format natif et/ou IFC...

Proposition de trame détaillée de convention BIM¹

1. Procédure d'élaboration de la convention

- a. Élaboration
- b. Consultation pour acceptation
- c. Diffusion pour exécution
- d. Mise à jour
- e. Version
- f. Documents de référence
- g. Durée

2. Objet de l'opération

- a. Nom du maître d'ouvrage
- b. Programme
- c. Budget
- d. Lieu
- e. Planning

3. Objet de la convention/contrat/avenant

- a. Place dans la hiérarchie des documents entre l'acte d'engagement et les CCTP
- b. Confidentialité

4. Objectifs du maître d'ouvrage

- a. Objectifs fondamentaux du BIM et niveau de BIM
- b. Objectifs prioritaires
- c. Objectifs secondaires

5. Entité chargée du Management/Coordination BIM

- a. Rôle
- b. Missions
- c. Honoraires
- d. Limites

6. Listes des intervenants sur la maquette numérique : missions et contrats (ceux qui participent à la conception de la maquette numérique et ceux qui donnent uniquement de l'information)

- a. MOE. Rôle et responsabilités des intervenants

7. Liste des usages BIM

- a. Description du processus BIM
- b. Liste des acteurs du processus
- c. Modalités d'exécution du processus BIM pour chaque acteur
- d. Synoptique (si besoin)
- e. Résultat attendu du processus

8. L'environnement commun de données

9. Liste des outils informatiques de chaque intervenant

10. Procédures de collaboration et infrastructure informatique par acteur

- a. Solutions logicielles (noms et versions)
- b. Stratégie de collaboration
- c. Bibliothèque générale
- d. Organisation des modèles
- e. Liste des modèles par spécialité
- f. Procédures de mise à jour des logiciels

11. Environnement commun de données

- a. Gestion du fichier de référence
- b. Synthèse

12. Niveau de définition par mission/phase (LOD/LOI²)

- a. Définition du contenu des modèles par phase
- b. Usage de l'information des modèles par phase
- c. Méthodes de modélisation et de diffusion de l'information : Modèle Vs Détail

13. Définition des livrables par phase

- a. Liste des livrables par phase et par contributeur
- b. Formats/modalités de remise des livrables

14. Organisation des échanges/Processus BIM

- a. Modalités
- b. Format
- c. Calendrier
- d. Fréquences
- e. Intégration des éléments graphiques, des données, des commentaires, etc. (Préciser les formats d'export et d'import de chacun des logiciels utilisés par les partenaires de la MOE. S'assurer que les données échangées ne soient pas uniquement lisibles mais aussi exploitables)
- f. Codification des noms de fichiers

15. Procédures d'échange, synchronisation, synthèse des maquettes

16. Procédures de suivi des modifications, validation, traçabilité, alertes

17. Revue de maquette

18. Contrôle de qualité

- a. Unités, précision et tolérance
- b. Structuration de la donnée (IFC, Cobie...)
- c. Résultats des processus d'usage BIM

19. Mesures en cas de non-respect des termes de la convention

- a. Procédures d'avertissement
- b. Modalités de substitution
- c. Pénalités

20. Droits d'auteur et de reproduction liés à la ou aux maquettes numériques

¹ Cette trame pourra être utilisée dans son intégralité ou par partie en fonction de la taille et de la complexité du projet.

² Level of detail ou Level of information. Cette terminologie américaine renvoie au niveau d'information requis pour chacune des missions ou des phases du projet. Sur une maquette numérique, la différence entre les phases du projet ne se mesure pas en fonction d'une échelle mais d'un niveau de détail ou de renseignement des informations nécessaires à la bonne réalisation de la phase.

BIM et concours publics de maîtrise d'œuvre

Une demande croissante du BIM dans les concours publics de maîtrise d'œuvre

Presque 10 % des concours de maîtrise d'œuvre lancés en France intègrent des exigences en matière de BIM et de maquette numérique¹. Si ce pourcentage peut paraître encore faible, la tendance est exponentielle. Les besoins de la maîtrise d'ouvrage publique en matière de BIM devraient vraisemblablement encore s'accroître.

Il paraît donc indispensable pour les agences de savoir lire les documents du concours avec le prisme du BIM afin de calibrer au mieux leurs équipes et remplir les conditions de participation imposées par le maître d'ouvrage.

Comment lire un avis de concours afin d'identifier les attentes de la maîtrise d'ouvrage sur le BIM ?

Au regard de la pratique actuelle, les demandes en matière de BIM se traduisent principalement comme une compétence obligatoire couplée éventuellement à un critère de sélection. De manière plus marginale, les acheteurs publics peuvent prévoir un critère spécifique d'évaluation

des projets ou la remise de prestations sous la forme d'une maquette numérique.

Concernant la phase de sélection, afin d'identifier les exigences de la maîtrise d'ouvrage, les candidats doivent principalement s'attarder sur les rubriques suivantes de l'avis de concours :

- **II.2.4 - Description des prestations :** cette rubrique peut inclure les premiers éléments relatifs au BIM dans la conduite de l'opération et ses impacts sur la mission de maîtrise d'œuvre. Elle précise également le niveau de rendu des prestations du concours, notamment si les prestations doivent être remises sous la forme d'une maquette numérique.
- **III.1 - Conditions de participation :** ce bloc, particulièrement important pour le sort de la candidature, contient les éléments relatifs aux compétences attendues, niveaux de capacité minimum et critères de sélections des participants.
- **IV.1.9 - Critères d'évaluation des projets :** si un critère porte sur le BIM, il sera nécessairement identifié dans ce point. L'avis de concours peut renvoyer à un règlement de consultation ou un règlement de concours qu'il est alors impératif de télécharger pour mieux cerner la portée du BIM dans l'opération.
- **VI.3 - Informations complémentaires :** cette rubrique

permet le plus souvent à l'acheteur de compléter l'avis de concours par les informations qu'il n'a pas intégrées par ailleurs. Elle peut à ce titre intégrer des informations sur le BIM et la maquette numérique.

L'avis de concours doit normalement contenir l'ensemble des informations essentielles à la prise en compte du BIM dans la candidature. Pour autant, il est également important de télécharger l'ensemble des pièces pour disposer de tous les détails nécessaires à la composition et à la régularité de la réponse.

Le dossier de concours mis à disposition des candidats peut contenir d'autres éléments permettant d'appréhender pleinement la consistance des prestations à réaliser ainsi que les attentes du maître d'ouvrage sur le BIM. Les pièces marchés (règlement de consultation et/ou de concours, CCTP, CCAP...), le cahier des charges BIM, le programme, peuvent aussi intégrer des obligations relatives au BIM et guider les candidats dans la constitution du dossier.

En cas de doute sur l'étendue de la mission en matière de BIM ou la nature des compétences attendues, il est recommandé aux candidats de poser les questions appropriées au maître d'ouvrage par l'intermédiaire du profil acheteur.

Quelques illustrations issues d'avis de concours récents

Description de la mission

II.2.4 - Description des prestations

Le projet s'inscrit dans une démarche environnementale de développement durable et de maîtrise des dépenses énergétiques. Le projet sera mené en BIM. Le marché de maîtrise d'œuvre comportera au moins une mission de base au sens de la loi n° 85-704 et du décret n° 93-1268 et pourra être étendu à des éléments de mission complémentaires. Le maître d'œuvre assurera le rôle de BIM manager.

Condition de participation/Compétences exigées

III.1 - Condition de participation

Compétences attendues :

- architecte mandataire (inscription à l'Ordre des architectes demandée ou qualification équivalente),
- ingénierie du bâtiment TCE (structure, fluides, VRD, CVCD, économie de la construction, estimation des coûts différés en exploitation-maintenance) et exécution des travaux,
- ingénierie technique spécialisée en étude thermique et énergétique,
- pratique de la démarche BIM (maquette numérique).

Critères de sélection des candidatures

III.1.10 - Critères de sélection des participants

- qualité du candidat et ses qualifications, notamment expérience dans des projets réalisés en BIM de la conception jusqu'à la mise en œuvre,
- qualité des références présentées dans des domaines de compétences demandées pour opérations de nature et d'ampleur similaires,
- adéquation des moyens humains, techniques et financiers du candidat à l'objet et l'importance du projet.

Critère d'évaluation des projets

IV.1.9 - Critères d'évaluation des projets

- 50 % : le fonctionnement général de l'organisation spatiale des bâtiments construits ex nihilo et fonctionnement général des bâtiments restructurés ainsi que le fonctionnement interne des locaux et des équipements,
- 20 % : la réponse au guide des prescriptions environnementales, la réponse à l'attente du maître d'ouvrage du traitement énergétique,
- 10 % : la méthodologie de traitement de l'opération en BIM, la valeur et la qualité architecturale et technique de la solution proposée et l'intégration des contraintes du site,
- 20 % : l'économie générale du projet y compris l'approche en coût global : une offre dont le montant ne respecte pas l'enveloppe financière prévisionnelle des travaux pourra être écartée.

Remise de prestations sous forme de maquette numérique

II.2.4 - Description des prestations

La présente consultation est un concours de maîtrise d'œuvre sur APS avec 2 panneaux d'exposition format A0 et remise d'une maquette numérique 3D au format IFC.

Utilisation de la rubrique "Informations complémentaires"

VI.3 - Informations complémentaires

Le candidat présentera sa candidature conformément au dossier de consultation disponible à l'adresse du profil acheteur. Les équipes candidates, constituées en groupements d'architecte(s) et de bureaux d'études devront fournir les compétences suivantes : architecture, BIM (Building Information Modeling) niveau 2, BIM Manager, qualité environnementale, structure.

Comment répondre aux exigences de BIM dans le dossier de candidature ?

Si le BIM est érigé en compétence obligatoire ou en critère de sélection, l'agence d'architecture candidate dispose de deux solutions pour répondre aux exigences du maître d'ouvrage :

- soit elle choisit de **faire état de ses compétences en interne** ;
- soit **elle s'appuie sur d'autres opérateurs économiques** par l'intermédiaire d'un groupement ou en présentant un sous-traitant dès la candidature.

Conformément au décret du 25 mars 2016, l'appréciation des capacités professionnelle et technique est globale. Concrètement, si le maître d'ouvrage précise que l'équipe de maîtrise d'œuvre aura une mission de BIM Management, l'agence qui ne dispose pas de références ou de collaborateurs dédiés à cet élément de mission, peut co-traiter cette prestation avec une autre agence d'architecture dotée de cette capacité ou avec une autre entreprise spécialisée.

Aux exigences nouvelles de la maîtrise d'ouvrage doit correspondre une évolution de la présentation des compétences, moyens et références de l'agence.

Si les maîtres d'ouvrage expriment leurs exigences de manière singulière, il apparaît désormais nécessaire pour les agences de détailler de manière exhaustive dans leurs dossiers de candidature :

- **les qualifications acquises** par les membres de l'agence lors de la formation initiale et de l'ensemble des actions de formation continue suivie dans le champ du BIM et de la maquette numérique ;
- **le détail des logiciels** détenus et utilisés dans l'agence ;
- **les missions de maîtrise d'œuvre réalisées dans le cadre d'un processus BIM** en précisant le stade de l'opération, les exigences de la maîtrise d'ouvrage, le niveau de BIM attendu. À ce titre, les dossiers de références peuvent être utilement complétés d'une mention rapide adossée à la mission réalisée (Mission de base + EXE partielle + OPC + BIM Management par exemple).

En cas de cotraitance, l'agence doit veiller à ce que ses cotraitants prennent le soin d'identifier ces éléments dans leurs pièces. Bien entendu, si le maître d'ouvrage

impose un cadre de présentation des références, celui-ci doit être respecté et inclure les éventuels éléments demandés pour le BIM.

Recommandations pour la phase de remise des prestations

Les concurrents retenus pour remettre des prestations lors de la deuxième phase du concours doivent notamment veiller aux points suivants :

- **Respecter strictement les niveaux de détails imposés par le maître d'ouvrage.** Les niveaux de détails peuvent être précisés dans le règlement de concours ou dans une éventuelle charte BIM présente dans le dossier de consultation. Comme dans un concours traditionnel, les prestations ne doivent ni être excédentaires ni inférieures aux niveaux définis par la maîtrise d'ouvrage.
- **Respecter également les principes de production de la maquette en phase concours :** version de l'IFC, remise concomitante de la maquette au

format natif, principes de modélisation des objets. En l'état actuel du droit¹, le seul format exigible des candidats reste l'IFC mais le maître d'ouvrage peut parfois exiger que les candidats produisent également la maquette au format natif.

- **Ne pas oublier ni négliger la constitution d'une notice BIM ou d'une note d'organisation** si celle-ci

est demandée par le maître d'ouvrage à l'appui de la maquette numérique et qu'elle est évaluée au titre d'un des critères ou sous-critères d'évaluation des projets.

Les règles sont les mêmes qu'il s'agisse de projets rendus sous formats traditionnels (plan papier, ...) ou par l'intermédiaire d'une maquette numérique. En cas de non-

respect des modalités de rendu définies par la maîtrise d'ouvrage, le projet remis pourrait être considéré comme irrégulier et avec pour conséquence d'entraîner un déclassement ou une réduction potentielle de la prime si cette faculté a été précisée dans le règlement du concours. ■

Benoît GUNSLAY

Juriste au Conseil national

*Mention au palmarès du Grand Prix AFEX 2018 - Maison individuelle - Dumfries (Ecosse) - Nathanael Dorent Architecture + Lily Jencks Studio
© Sergio Pirrone*



Le BIM, c'est aussi pour des **projets sur l'existant!**

On entend parfois que le BIM est surtout adapté à la conception de projets neufs, d'opérations de logements ou d'équipements importants, surtout commandés par des maîtres d'ouvrage publics. Seul ce type de projet aurait la taille critique suffisante pour nécessiter une maquette numérique. Si elle a pu être vraie dans le passé, cette perception est aujourd'hui largement erronée.

Oui! Le recours à la maquette numérique et au BIM est pertinent pour tout type de projet, allant du grand équipement à la maison individuelle, et ce en neuf comme en rénovation.

En rénovation, les logiciels BIM, le scanner 3D ou la photogrammétrie numérique sont des outils performants pour la conception,

le pilotage et la communication du projet. Après le curage du bâtiment, il est par exemple possible de produire une maquette précise au millimètre à partir d'un nuage de points réalisé par un scan 3D. Après traitement, le nuage peut être ensuite fusionné avec la maquette architecturale pour valider les choix faits en études et pointer d'éventuelles incohérences. Dans

un avenir proche, ce scan 3D pourra même être réalisé à partir de son smartphone, avec une précision tout à fait satisfaisante pour des applications de relevés des existants.

Grâce aux rendus en textures, la maquette numérique génère également des rendus de matériaux et d'ambiances proches de

la réalité; une fonctionnalité intéressante pour échanger avec les ABF pour des projets situés en zone protégée.

Les exemples seraient nombreux. Et, la puissance de l'outil est telle que la maquette numérique va peu à peu s'imposer pour la réalisation d'opérations de rénovation et de réhabilitation du parc existant¹. Car modéliser un bâtiment sur lequel on doit intervenir est le meilleur moyen d'en comprendre la structure, d'en faire un diagnostic technique comme formel, de se l'approprier pour le faire évoluer et en assurer une gestion méthodique.

La maquette numérique n'offre pas des avantages aux seuls maîtres d'œuvre. Pour des maîtres d'ouvrage professionnels, le BIM assure :

Une plus grande fiabilité pour chiffrer le coût de la rénovation et celui de l'exploitation du bâtiment

Comme pour le neuf, le BIM permet en rénovation de multiplier les simulations, de comparer les variantes en matière de surfaces, de chiffrage des coûts ou de consommation d'énergie. Avec l'ingénierie concourante, architectes, ingénieurs et économistes gagnent en efficacité. Les indicateurs sont plus fiables, les données de sortie plus précises.

La maquette numérique facilite aussi le chiffrage des entreprises pour la passation des marchés de travaux. Les aléas de chantier sont réduits grâce à des quantitatifs plus précis et à une meilleure compréhension des plans de conception due à la 3D. En retour, les offres sont calculées au plus près, sans oubli ou sans marge de sécurité excessive puisque le projet est compris et contrôlé. Le budget consacré à l'exécution mieux maîtrisé.

La réalisation de simulations très précises sera demain une prestation recherchée par les maîtres d'ouvrage en raison de la multiplication d'opérations de rénovation financées par du tiers financement. Ce mécanisme prévoit en effet le financement d'une partie du projet grâce aux économies

d'énergie dégagées par les travaux de rénovation².

Une gestion facilitée du bâtiment tout au long de son cycle de vie

Rénover en BIM, c'est remettre à son maître d'ouvrage des outils modernes et puissants pour l'aider à gérer et à entretenir son bâtiment. Couplée avec un logiciel d'exploitation et de maintenance, la maquette numérique permet une gestion optimisée du patrimoine bâti, que ce soit pour la maintenance courante ou des opérations de rénovation plus lourdes.

La remise d'un DOE numérique suite à la rénovation d'un bâtiment tertiaire facilitera par exemple la réalisation d'aménagements intérieurs futurs grâce à des réseaux électriques, de plomberie ou de fluides bien identifiés. Dans la perspective d'une intervention plus lourde, la maquette donnera des informations fiables sur les éléments de structure et sur les procédés constructifs.

Le BIM a aussi une valeur ajoutée pour la rénovation des projets plus petits commandés par des maîtres d'ouvrage non-professionnels. Pour ce type d'opérations, c'est :

Une représentation facilitée du projet

En rénovation, l'avantage de la maquette numérique va bien au-delà de la simple économie de saisie et de la modélisation du bâtiment. Dans le cas par exemple d'une copropriété, c'est un outil de représentation explicite du projet. Les copropriétaires comprennent mieux leur bâtiment, s'y promènent librement pour le découvrir dans son environnement. Les propositions d'isolation, de surélévation, de modélisation, de remodelage se font en mode réaliste. Tout néophyte peut voir et comprendre plus facilement le travail de la maîtrise d'œuvre.

La maquette numérique s'avère un outil très pédagogique pour expliquer les

améliorations proposées à l'issue d'un diagnostic global partagé.

Un outil de confiance, d'aide à la décision

La rénovation d'une copropriété s'inscrit dans le temps long. Entre la décision de rénover et la réception du projet, il s'écoule souvent plusieurs années ponctuées d'échanges « compliqués » entre les maîtres d'œuvre et des copropriétaires aux intérêts divergents. La force du BIM est de générer de la transparence dans la conduite du projet, et donc d'engendrer de la confiance entre acteurs. La conception collaborative, le fait d'avoir un maximum d'information, sécurise le maître d'ouvrage non professionnel. Avec le BIM, l'architecte explique plus facilement son projet lors des réunions préparatoires. Le déroulement des travaux est mieux compris. Au final, c'est un temps précieux qui peut être économisé pour arriver au lancement du projet.

Une valeur ajoutée même pour des projets de rénovation de maisons individuelles

Certaines agences conçoivent aussi la rénovation de maisons individuelles à partir d'une maquette numérique³. Dans le cas d'une extension, la maquette aide le maître d'ouvrage, puis les entreprises et artisans à bien comprendre l'articulation entre le bâti existant et le projet. Les interfaces n'en sont alors que mieux traitées pendant l'exécution. Comme pour les gros projets, le modèle virtuel en 3D permet de détecter des incohérences entre les différents lots techniques et de corriger les erreurs avant la mise en chantier.

C'est aussi pour l'architecte qui travaille seul la possibilité d'extraire facilement et instantanément des plans et coupes de toutes les parties du projet. Concevoir en 3D, c'est la garantie de gagner du temps en cas de demande de modification. Il est par exemple dommage aujourd'hui, de devoir modifier en élévation puis en plan la suppression d'une fenêtre, alors que la suppression en 3D permet la mise à jour automatique des plans. ■

Stéphane LUTARD

Chargé de mission Transition énergétique et Maquette numérique au Conseil national

1 Voir aussi la publication CNOA, Le BIM : un atout pour l'architecture.

2 Pour en savoir plus sur le tiers financement, consulter www.planbatimentdurable.fr/tiers-financement-r210.html

3 Notons qu'il existe une formation sur ce thème dispensée sur Internet dans le cadre d'un MOOC. www.mooc-batiment-durable.fr/courses/course-v1:GIP-FCIP-ACADEMIE-CAEN+2017MOOCBAT10+SESSION01/about

Trois questions sur les appels à projets urbains

“Réinventer”, “imaginer”, “inventer”, “dessiner”, les verbes diffèrent pour personnaliser les multiples appels à projets urbains lancés récemment par de grandes collectivités territoriales, sur l’ensemble du territoire. Adapté à l’aménagement urbain et à la construction, l’appel à projet est un processus volontaire de mise en concurrence, lancé par une collectivité publique et visant à céder un site, une ou plusieurs parcelles à un porteur de projet, s’inscrivant dans les objectifs fixés par la collectivité et sélectionné selon des règles et des critères qu’elle a définis préalablement. Empruntant de nombreuses techniques issues de l’achat public pour désigner l’acquéreur mais s’en distinguant à travers son objet principal, la pratique récente interroge sur les règles qui la régissent et sur l’accès des architectes à ces opérations.

Un appel à projets urbains relève-t-il des règles de la commande publique ?

Non, à condition que la collectivité à son initiative ne l’utilise pas pour satisfaire ses besoins ou réaliser des équipements publics. En l’absence de références légales ou réglementaires, l’appel à projets est d’ailleurs souvent défini en distinction d’un marché public¹. Son objet est de transférer des droits à un financeur/promoteur sur un bien ou un terrain appartenant à la collectivité. S’agissant d’une vente et tant que le projet ne satisfait pas un besoin propre de la collectivité, la mise en concurrence ne relève pas des règles et des principes qui régissent l’attribution des marchés publics. L’initiateur va certes utiliser des critères assez similaires à l’attribution d’un marché de maîtrise d’œuvre ou de conception-réalisation pour départager les candidats. Mais le processus part d’un postulat différent. Quand la procédure de marché permet de choisir la meilleure offre de service, l’appel à projets amène à retenir la meilleure offre d’achat.

Une telle mise en concurrence est donc a priori exclue de l’ordonnance du 23 juillet 2015 sur les marchés publics et le contrat qui en découle ne saurait être qualifié en commande publique. Saisi dans le cadre d’un des sites proposés dans le cadre de Réinventer Paris 1, le juge administratif a ainsi considéré que l’appel à projets devant aboutir à un bail emphytéotique ou à une vente, la collectivité n’avait pas à respecter les règles propres à l’attribution d’un marché public².

Les seules règles de procédure qui pèsent sur un appel à projets urbains sont donc celles que la collectivité invente ou réinvente à peine, empruntant largement aux vocabulaires et techniques de l’achat public, plus particulièrement du concours ou de la conception-réalisation : processus restreint de sélection suivie d’une négociation, la présence d’un jury, la dématérialisation du processus.

L’appel à projet, pour ne pas risquer une éventuelle requalification en commande publique, doit surtout s’éloigner de toute tentative d’imposer au porteur de projet la satisfaction d’un besoin propre de la collectivité ou la réalisation d’un service public. Cette dernière doit se contenter de fixer des objectifs généraux, limiter au maximum l’expression des contraintes et s’interdire tout interventionnisme une fois la vente actée.

En ce sens, la mise au premier plan de l’innovation comme objectif ou critère de choix des projets apporte une certaine sécurité à la collectivité. Le caractère innovant est compatible avec des objectifs généraux portés par la collectivité, beaucoup moins avec un classique cahier des charges, qui pourrait faire basculer la qualification du processus.

Par ailleurs, là où un marché public oblige un acheteur à définir préalablement ses besoins et à programmer sa construction,

un appel à projets doit surtout confier cette exigence au porteur de projet. On relèvera ainsi que les exigences programmatiques sont à la charge du porteur à l’appui de la remise de son projet (description des activités et du programme fonctionnel et opérationnel pour Réinventer la Seine, détail du programme et des usages envisagés pour Réinventer Paris, note d’intentions urbaines et programmatiques pour Imaginons le Grand Paris), et souvent érigées en critères de choix par la collectivité (Intérêt de la proposition programmatique dans le règlement d’Imagine Angers).

De même, la capacité de la collectivité publique à influencer les conditions d’exécution et de réalisation des ouvrages une fois le transfert acté reste limitée. Elle peut toutefois imposer certaines exigences tant qu’elles sont circonscrites à l’un des objectifs généraux définis au départ : en témoigne notamment l’exigence de la ville de Paris pour l’attribution d’une mission complète à l’architecte par le porteur de projet afin de garantir les ambitions de qualité architecturale de la Ville (Article 1 de la partie II du règlement de Réinventer Paris 1).

L’enjeu pour la collectivité réside donc dans la liberté laissée aux équipes de définir leurs projets et de distinguer étroitement les objectifs poursuivis de la satisfaction de ses besoins, au sens commande publique du terme.

¹ Cf. « L’appel à projet : quel risque de requalification en marchés publics ? » web-conférence de Me Jean-Marc Peyricol, Président de l’APASP – février 2018 et « Appels à projets, appels à manifestation d’intérêt : quels facteurs clés de succès ? » Guillaume Hébert (Une Fabrique de la Ville), Laura Moreil et Laurent Le Corre (SCET)

² Ta Paris, 14 juin 2017, Association « Le 14 avenue Parmentier », n° 1604999 et CAA Paris, 27 mars 2018, Étoile cinémas développement, n° 17PA02486

Pourquoi les collectivités ne rémunèrent-elles jamais (ou presque) les équipes et les architectes qui les composent ?

D'abord, parce qu'aucune règle ne leur impose s'agissant une nouvelle fois d'un processus aboutissant à un transfert de droits et non à un achat. Peut-être aussi, à trop emprunter au concours de maîtrise d'œuvre, pour maîtriser le risque de requalification en procédure de commande publique.

Les règlements sont donc généralement silencieux sur la question de l'indemnisation des équipes ayant remis un projet, ou lapidaire : de manière générale, aucune indemnisation ne sera versée aux candidats pour leur participation à la présente consultation (Article 16.2 du règlement d'Imagine le Grand Paris). Hormis la ville de Toulouse, qui a opté partiellement pour un dédommagement des équipes ayant remis un projet pour les sites de Tisséo Collectivités¹, les initiateurs de ces appels à projet renvoient au porteur du projet l'indemnisation de ses partenaires

architectes au titre des études réalisées pour la remise de l'offre.

Le sort de l'indemnisation des architectes ayant concouru au dépôt du projet relève donc de la libre négociation avec le financeur du projet. Là où le concours de maîtrise d'œuvre garantit le versement d'une indemnité réglementée pour la remise de prestations régulières, l'appel à projet nécessite des agences d'architecture qu'elles soient en mesure de négocier avec le porteur de projet la juste valeur de leur travail. Nul doute que cette nuance sur l'origine de la prime impacte aussi le profil des agences en capacité de se positionner sur ce type de mise en concurrence.

Les études récentes sur les appels à projets tendent à démontrer que les architectes ont été en très grande partie rémunérés par les porteurs de projets pour leur production, comme ce fut le

cas pour l'appel à projet du Grand Paris². Rien ne le garantit légalement toutefois. Certaines collectivités, comme la ville d'Angers, prennent soin d'apporter une attention particulière à la rémunération des concepteurs. La collectivité écrit ainsi dans son règlement que le mandataire de l'équipe s'engage, en participant à l'appel à projets, à indemniser équitablement les concepteurs de son équipe, au regard du travail de conception fourni à chaque phase, quelle que soit l'issue de l'appel à projets. Elle exige par ailleurs que l'offre finale contienne une note explicitant les modalités d'indemnisation des concepteurs de l'équipe, celle-ci étant constituée comme un sous-critère d'évaluation du prix proposé par le porteur de projet pour l'acquisition du site. Le Grand Paris précisait également dans son règlement qu'en tout état de cause, le candidat doit assurer la rémunération de l'architecte et en justifier.

Quel est le profil des agences d'architecture présentes dans les projets finalistes ou lauréats ?

Le Grand Paris écrivait dans son règlement que les Organismes et les Porteurs de site seront par ailleurs très attentifs à l'émergence de jeunes architectes et les candidatures mettant en avant de nouvelles agences et de nouveaux talents seront particulièrement appréciées.

Le vœu est quelque part rattrapé par la réalité. Sur les 169 agences recensées dans les finalistes et lauréats des 54 opérations, l'ancienneté moyenne d'inscription au Tableau de l'ordre des architectes dépasse 20 ans. 20 agences ont moins de 5 ans d'existence et parmi elles, seulement huit figurent dans les projets lauréats...

Étendu aux autres appels à projets dont les vainqueurs et finalistes sont connus (Réinventer la Seine, Réinventer Paris 1 et Imagine Angers), l'ancienneté moyenne est quasiment identique (19,66 ans) et 10 % des structures ont moins de 5 ans d'existence.

Il faut enfin relever que sur les 281 agences françaises retenues comme lauréate ou finaliste sur ces quatre appels à projets, près d'un quart figure dans le dernier classement des 300 premières agences françaises classées selon leur chiffre d'affaires publié par D'architectures.

On remarque ainsi que les collectivités initiatrices privilégient les projets issus d'agences relativement expérimentées et structurées, conjuguées à la présélection effectuée par les promoteurs qui y voient sans doute un meilleur gage de réussite. Dans ce schéma qui prédispose à une certaine concentration, il n'est donc pas étonnant de remarquer qu'un tiers des agences sont retenues comme finaliste et/ou lauréate sur plusieurs projets. ■

Benoît GUNSLAY

Juriste au CNOA

¹ Article 15 du règlement de consultation spécifique « Dessine-moi les Pôles d'Échanges »

² [L'impact des appels à projets urbains innovants sur la fabrique urbaine](#) – Première enquête menée par Partie Prenante et Le Sens de la Ville – 14 mars 2018

Les éléments d'équipement dissociables installés sur existant et la responsabilité décennale

L'affaire

Monsieur et Madame X, propriétaire d'un bâtiment, ont confié la fourniture et mise en œuvre d'un insert à la société Z laquelle est assurée auprès de Y.

Suite à un incendie trouvant son origine dans un défaut de mise en œuvre de cet insert, l'entreprise et son assureur responsabilité décennale sont assignés.

Pour rejeter les demandes des sociétés Z et de la société W, assureur multirisque du bâtiment des époux X, l'arrêt rendu le 17 mars 2016 par la cour d'appel de Douai retient que les travaux d'installation de l'insert ne sont pas assimilables à la construction d'un ouvrage, que l'insert ne peut pas davantage être qualifié d'élément d'équipement indissociable puisqu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que la dépose de l'appareil serait de nature à porter atteinte aux fondations ou à l'ossature de l'immeuble et que, s'agissant d'un élément d'équipement dissociable adjoint à un appareil existant, la responsabilité de la société Z n'est pas fondée sur l'article 1792 du Code civil. Mécontents, les époux X se pourvoient en cassation.

La décision

La cour de cassation casse l'arrêt précité en statuant ainsi « *alors que les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination, la cour d'appel a violé le texte susvisé* ».

Le commentaire

Lors de la pose de cet insert, la société Z avait notamment démolé le fond de cheminée, le faux cintre, écorché le mur au fond, percé le plancher avec dépose de cloison à l'étage, posé un coffre en BA 13 pour entourer la gaine et posé une trappe de ramonage.

Pour la cour d'appel, ces travaux n'étaient donc pas assimilables à la construction d'un ouvrage.

S'agissant d'un élément dissociable adjoint à un appareil existant, la responsabilité de

la société Z ne pouvait donc être fondée sur l'article 1792 du Code civil.

Conformément à sa nouvelle jurisprudence, pour la cour de cassation, « *les désordres affectant les éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination* ».

En conclusion

Le lecteur aura perçu les conséquences très importantes de cet arrêt puisque différents corps d'état sont susceptibles de voir leur responsabilité engagée sur le fondement de la garantie décennale même dans l'hypothèse de l'installation d'un simple élément d'équipement sur existant. En effet, si au regard du risque d'incendie, on identifie facilement quelques installateurs, notamment d'inserts ou de panneaux photovoltaïques, dans la réalité désormais le champ est bien plus large.

Par exemple, l'installateur de volets roulants électriques voire l'installateur d'un simple appareil fonctionnant grâce à l'électricité pourra voir sa responsabilité engagée dès lors qu'un dysfonctionnement du moteur électrique est susceptible d'entraîner un incendie.

La responsabilité d'artisans ou de petites entreprises d'installation de pompes à chaleur, inserts, panneaux photovoltaïques, revêtements de sol et autres éléments d'équipement installés sur existant ne pouvait jusqu'alors être engagée que sur le terrain de la responsabilité contractuelle de droit commun même lorsque les désordres générés par les éléments d'équipement génèrent une impropriété à destination de l'ouvrage dans son ensemble.

Tel était le cas chaque fois que les travaux ne pouvaient être assimilés à des travaux de construction d'un ouvrage.

Or, l'extension de la garantie décennale aux éléments d'équipement installés sur existant, laquelle résulte de l'arrêt visé, suffit désormais à faire entrer ces artisans dans la catégorie de ceux dont la responsabilité est susceptible d'être engagée sur le fondement de l'article 1792

avec toutes conséquences en termes de garanties et d'obligation d'assurance.

Cette décision de la Cour de cassation va donc également avoir un impact majeur sur la question de la définition des polices d'assurance et de l'obligation d'assurance en responsabilité décennale pour les entreprises, artisans et installateurs de ces éléments d'équipements.

Par voie de conséquence, l'architecte devra vérifier le libellé des attestations d'assurance des entreprises qui interviennent sous son contrôle, notamment les activités garanties de même que la nature des garanties souscrites. À défaut, la propre responsabilité de l'architecte pourra être engagée sur le fondement juridique du devoir de conseil et du manquement des vérifications nécessaires dans le cadre de sa mission.

(Cour de cassation - 3e chambre civile, 14 septembre 2017, n° 16-17323) ■

Jacques ARGAUD

Architecte - Expert près la cour d'appel de Rennes et la cour administrative d'appel de Nantes - CNEAF

Maitre Estelle GARNIER

Avocat au barreau de Rennes



AGENDA DU CNEAF

1ère Journée Nationale des Architectes Experts de justice, « De l'architecte à l'expert de justice », le 16 novembre à Lyon

Table ronde « Les matériaux biosourcés », le 25 octobre à Paris

Formations (à Paris) :

- Chiffrage et expertise, 9 octobre
- Mise en cause de l'architecte, risques et prévention, 10 octobre
- Assurances et garanties, 11 octobre
- Formation initiale à l'expertise judiciaire, deux jours fin novembre

Renseignements

www.cneaf.fr

cneaf.experts@gmail.com

07 86 91 02 20

L'Ordre des architectes répond aux **questions** les plus fréquemment posées

Question 1 - Jusqu'à quel montant un maître d'ouvrage public peut-il passer un marché de gré à gré avec un architecte ?

25 000 € HT.

Conformément à l'article 30-8° du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics du 25 mars 2016, un acheteur soumis à l'ordonnance du 23 juillet 2015 est dispensé de publicité et de mise en concurrence préalables pour négocier les marchés publics répondant à un besoin dont la valeur estimée est inférieure à 25 000 euros HT. Ce seuil correspond à l'ensemble des besoins en maîtrise d'œuvre pour l'opération en question.

Le texte ajoute que l'acheteur veille à choisir une offre pertinente, à faire une bonne utilisation des deniers publics et à ne pas contracter systématiquement avec un même opérateur économique lorsqu'il existe une pluralité d'offres susceptibles de répondre au besoin.

Question 2 - À partir de quel montant doit-on déclarer un sous-traitant auprès de son maître d'ouvrage ? Même pour des images ou une maquette ? Peut-on sous-traiter un projet auprès d'un autre architecte ?

À partir du 1er centime d'euros s'il s'agit bien d'un contrat de sous-traitance.

Conformément à l'article 3 de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance, l'entrepreneur qui entend exécuter un contrat ou un marché en recourant à un ou plusieurs sous-traitants doit, au moment de la conclusion et pendant toute la durée du contrat ou du marché, faire accepter chaque sous-traitant et agréer les conditions de paiement de chaque contrat de sous-traitance par le maître de l'ouvrage. Ce dernier peut demander communication du ou des contrats de sous-traitance à tout moment auprès de l'entrepreneur principal.

On évoque souvent à tort le seuil de 600 euros pour déclencher l'obligation de déclaration d'un sous-traitant. Or ce seuil fait réfère-

rence à l'obligation de paiement direct par le maître d'ouvrage. En dessous l'entrepreneur principal n'est pas dispensé de déclarer son sous-traitant au maître d'ouvrage et d'en faire agréer ses conditions de paiement.

Il convient pour les architectes titulaires de marchés publics de distinguer leur sous-traitant de leurs fournisseurs. Le sous-traitant est celui qui réalise une prestation objet du marché et qui concourt directement à sa réalisation, quand le fournisseur se contente d'apporter les moyens nécessaires à la réalisation des prestations de maîtrise d'œuvre. Adapté à la maîtrise d'œuvre, les entreprises qui concourent directement aux études de conception ainsi qu'à la direction et au suivi de la réalisation des travaux devraient être considérées comme des sous-traitantes et faire l'objet d'une déclaration dès qu'un contrat est signé avec l'entreprise titulaire. En revanche, les sociétés qui ne participent qu'indirectement à la maîtrise d'œuvre de l'opération et n'apportent qu'une contribution aux prestations réalisées par le maître d'œuvre doivent être considérées comme des fournisseurs et n'ont pas à être déclarées. Il en va ainsi pour les photographes, les maquettistes, les imprimeurs, le fournisseur du logiciel de BIM, liés au maître d'œuvre par des contrats de vente simples et non de sous-traitance.

Conformément à l'article 37 du Code de déontologie des architectes, il est interdit à l'architecte de sous-traiter à l'une de ses consœurs ou l'un de ses confrères l'élaboration du projet architectural objet du permis de construire. Rien ne lui interdit de sous-traiter en revanche les éléments de mission postérieurs.

Question 3 - Quels sont les délais d'instruction des autorisations d'urbanisme et de recours des tiers ?

Le code de l'urbanisme fixe des délais d'instruction de droit commun de :

- 1 mois pour les déclarations préalables
- 2 mois pour les demandes de permis de construire 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.

N.B. : ces délais sont des délais dits "non francs". 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)

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.

Ce délai est porté à la connaissance du demandeur par le récépissé de dépôt de demande de permis.

Ces différents délais de base d'instruction des demandes de permis et de déclaration peuvent être majorés dans une série de cas énumérés aux articles R. 423-24 à R. 423-33 du code de l'urbanisme, et lorsque la demande est soumise à des autorisations ou des avis relevant d'autres législations que celle du droit de l'urbanisme (code de l'environnement, code du patrimoine, etc.).

À titre d'exemple, le délai est majoré d'un mois, lorsque le projet est situé dans un site patrimonial remarquable ou aux abords d'un monument historique, ou qu'il doit être soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu par le code rural. Il peut aussi être majoré de deux mois en cas de demande de dérogation aux règles de construction pour certains projets de surélévation.

Toute autorisation d'urbanisme peut être contestée par toute personne qui justifie d'un intérêt à agir, à la condition qu'elle apporte la preuve que la construction, l'aménagement ou les travaux affectent directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe.

Le délai de recours est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du panneau d'affichage.

Question 4 - Est-il nécessaire de signer toutes les pièces du dossier de demande de permis de construire ou seulement le formulaire CERFA ?

La signature du formulaire CERFA ne suffit pas. L'architecte doit signer l'ensemble des pièces écrites et graphiques du dossier de demande de permis de construire.

En l'absence de signature, le service instructeur adressera au pétitionnaire une demande d'information manquante. Cette interprétation repose sur une lecture combinée de plusieurs articles et sur les usages des services instructeurs.

La loi sur l'architecture (article 3) et le code de l'urbanisme (article L.431-1) prévoient que la demande de permis de construire ne peut être instruite que si le pétitionnaire a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural.

Cette notion de "projet architectural" est quant à elle définie par le code de l'urbanisme (article L.431-2) et par le code de déontologie des architectes (article 16). Il comporte notamment les pièces graphiques et écrites définissant :

- l'insertion au site, au relief et l'adaptation au climat ;
- l'implantation du ou des bâtiments compte tenu de l'alignement, de la

marge de recul, des prospects et des niveaux topographiques ;

- la composition du ou des bâtiments : plans de masse précisant la disposition relative des volumes ;
- l'organisation du ou des bâtiments : plans et coupes faisant apparaître leur distribution, leur fonction, leur utilisation, leurs formes et leurs dimensions ;
- l'expression des volumes : élévations intérieures et extérieures précisant les diverses formes des éléments et leur organisation d'ensemble ;
- le choix des matériaux et des couleurs.

Enfin, l'article 15 de la loi sur l'architecture impose que « *tout projet architectural doit comporter la signature de tous les architectes qui ont contribué à son élaboration* ».

La formule : (article 3 + 15 de la loi sur l'architecture) x (L.431-1 + L.431-2 du code de l'urbanisme) = signature de toutes les pièces élaborées par l'architecte. CQFD.

Question 5 - Quel est le délai de validité d'un permis de construire ?

Le permis de construire (d'aménager ou de démolir) est caduc dans deux hypothèses :

- si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 ans à compter de la notification du permis ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue
- si, passé ce délai de 3 ans, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à 1 an.

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

Pour éviter la caducité du permis, il est possible d'en demander sa prorogation.

Le permis peut en effet être prorogé deux fois pour des durées maximales d'un an chacune 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 3 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 évolué de façon défavorable à son égard.

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

Sources juridiques/références

Article R. 424-17 et suivants du code de l'urbanisme (modifié par le décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016). ■



Pour transmettre vos questions à l'Ordre des architectes : cahiers@cnoa.com

Mention au palmarès du Grand Prix AFEX 2018 - Hôpital Universitaire de Genève - Genève (Suisse)
Brunet Saunier Architecture avec Odile Seyler & Jacques Lucan - Gérold Zimmerli © Luca Fascini



Une réforme s'engage pour les ENSA: éclairage sur le contenu de ces **nouveaux décrets** et regard critique d'Anne-Sophie Kehr, conseillère nationale

Ces derniers mois sont parus cinq décrets relatifs aux Écoles Nationales supérieures d'architecture (ENSA). Ces décrets s'inscrivent dans un contexte de réforme des ENSA qui vise notamment le rapprochement du fonctionnement des écoles d'architecture avec celui de l'enseignement supérieur et de la recherche: que ce soit en termes de gouvernance, de développement de la recherche, de statuts des enseignants...

Modifier le fonctionnement des écoles d'architecture vise plusieurs objectifs définis par ailleurs dans la Loi LCAP du 7 juillet 2016. Donner aux ENSA:

- un développement et une valorisation d'expertises académiques et professionnelles (recherche et doctorat);
- un rayonnement et une visibilité au niveau national et international ;
- un meilleur ancrage sur les territoires ;
- les outils pour innover dans les domaines pédagogiques et scientifiques (chaires, filiales, fondations, etc.) ;
- les moyens de répondre aux défis sociétaux de l'architecture, de la ville et des territoires.

Zoom sur les grandes modifications apportées par ces décrets

Un statut unique d'enseignant-chercheur est créé pour tous les enseignants titulaires: mettant fin à la scission statutaire entre les enseignants:

Tous les enseignants (professeurs et maîtres de conférences toutes disciplines conjuguées) auront vocation à mener une activité de recherche. Ainsi leur service d'enseignement, aujourd'hui de 320 heures, pourra être réduit à 192 heures en fonction des activités de recherche menées. Les enseignants-chercheurs devront établir tous les 5 ans un rapport de leurs activités d'enseignement et de recherche. Ce rapport fera l'objet d'un avis du conseil pédagogique et scientifique (CPS) de l'école et ses avis seront transmis au CNECEA (Conseil national des enseignants-chercheurs des écoles d'architecture).

Ainsi, selon les propos d'Agnès Vince, directrice chargée de l'architecture, adjointe au directeur général des patrimoines du ministère de la Culture, « les écoles sont ainsi armées pour valoriser leur excellence professionnelle, pédagogique et scientifique, et pour rayonner sur les territoires nationaux et internationaux de l'enseignement supérieur et de la recherche. »

La gouvernance des ENSA est bouleversée par:

- une nouvelle composition du Conseil d'administration qui s'ouvre aujourd'hui à une part non négligeable de personnalités extérieures (40 %). Le ministère de la tutelle y sera présent avec voix consultative et l'Ordre également par la présence d'un architecte désigné par le président du Conseil régional de l'Ordre des architectes.
- la mise en place d'un conseil pédagogique et scientifique (CPS): ses membres seront élus par le corps enseignant et il sera constitué de deux commissions:
 - une commission des formations et de la vie étudiante. Constituée à 60 % d'enseignants, 30 % d'étudiants et 10 % du personnel administratif, technique et scientifique.
 - une commission de la recherche. Constituée à 60-70 % de professeurs et autres enseignants rattachés à une équipe de recherche. Cette dernière s'ouvrira de 20 à 30 % à des personnalités extérieures désignées par le CA, et à 10 % de doctorants de l'école concernée.

La refonte du dispositif de titularisation des enseignants:

Un conseil national des enseignants-chercheurs (CNECEA) procédera à la qualification des futurs candidats aux postes de titulaires (maîtres de conférences et professeurs), prononcera les attributions de congés pour recherche, les décharges et formulera des propositions. Il répondra également aux demandes de consultation du ministère concernant les questions relatives à l'enseignement et à la recherche. Il sera composé de 36 membres, 24 enseignants élus et 12 membres nommés par le ministère.

Un comité de sélection, quant à lui, mis en place dans les ENSA, procédera aux recrutements des enseignants, selon leurs besoins pédagogiques. Ce comité sera créé par délibération du CPS. Il sera composé de 8 à 20 membres, nommé par le directeur, sur proposition du CPS. La moitié de ses membres sera choisie hors de l'établissement. Le comité examinera les dossiers des postulants qualifiés par le CNECEA, et les auditionnera.

Les éléments clés de la réforme:

- créer un statut unique d'enseignant-chercheur, avec deux corps: professeurs et maîtres de conférences ;
- modifier l'accès au poste d'enseignant par un concours en deux temps: qualification nationale, recrutement au niveau des établissements ;
- créer une instance nationale qui qualifie les enseignants: le conseil national des enseignants-chercheurs des écoles d'architecture ;
- rénover le statut des ENSA qui deviennent des établissements publics d'enseignement supérieur et de recherche.

Point de vue d'Anne-Sophie Kehr sur ces nouveaux décrets:

Séverine Verhaeghe : Quelles sont pour vous les principales implications de cette réforme sur l'enseignement de l'architecture et plus généralement sur cette discipline ?

Anne-Sophie Kehr : La réforme de l'enseignement de l'architecture touchant le statut des établissements et plus spécifiquement le statut des enseignants-praticiens-chercheurs va transformer de manière profonde l'exercice de la transmission de notre discipline. La recherche par le projet et les expertises menées par les enseignants seront prises en compte dans la pédagogie. La pratique architecturale devra être portée comme acteur dynamisant de la recherche.

Les futurs enseignants-chercheurs-praticiens n'auront pas obligation d'être détenteur d'une thèse mais les praticiens déjà titulaires pourront justifier d'un engagement à différents niveaux (reconnaissance de

missions et de responsabilités allant de l'investissement dans l'enseignement innovant, la recherche, la participation à la vie institutionnelle de l'établissement, la coopération internationale, la diffusion des connaissances, la promotion de la culture et de la qualité architecturale, etc.) afin d'obtenir les décharges menant au quota d'heures de ce statut (192 heures). Il est primordial de s'emparer de cette opportunité de convergence des activités disciplinaires et professionnelles, afin de trouver un équilibre entre ces carrières parallèles et complémentaires. Le doctorat par le projet, nouvellement créé par l'EURH « École Universitaire de Recherche Humanités*¹ », ainsi que le doctorat en architecture (en VAE²) notamment pour les enseignants en TPCAUS³ sont des pistes à explorer. La recherche par le projet entend intégrer la pratique au processus de recherche. Il s'agit bien d'une valorisation de la pratique à saisir. Ainsi les praticiens déjà engagés comme enseignants et futurs enseignants devront développer

des approches de recherche dans le cadre de leur pédagogie, et s'impliquer de manière innovante face aux défis architecturaux de demain.

SV: Y a-t-il un revers de la médaille ?

ASK: *A contrario*, cette évolution de critères (sélection sur qualification) peut conduire à une théorisation extrême de la transmission de notre discipline, avec pour conséquence de faire diminuer le quota de praticiens expérimentés et ancrés dans le monde du bâtir, dans les recrutements et in fine du corps des enseignants des écoles d'architecture.

Ce premier constat aura selon nous des effets sur l'enseignement de la discipline architecturale qui soulèvent plusieurs questions: quelle sera la place du projet dans l'enseignement, et surtout la manière de le transmettre? Comment défendre la culture du projet et la transmission de la

1 La nouvelle école universitaire de recherche Humanités, création et patrimoine (Paris Seine Graduate School Humanities, Creation and Heritage – PSGC-HCH) portée par la communauté d'universités et établissements (COMUE) Université Paris Seine, lauréate du PIA3, regroupant Sciences Humaines et Sociales de l'Université de Cergy-Pontoise et 4 écoles oeuvrant dans le champ de la création et du patrimoine (ENSAV, ENSAPC, ENSP et INP), accueillera à la rentrée 2018 les premiers étudiants souhaitant s'engager dans un parcours doctoral de thèse par le projet.

2 Validation des acquis de l'expérience

3 Théories et pratiques de la conception architecturale et urbaine

Mention au palmarès du Grand Prix AFEX 2018 - Crématorium - Bâle (Suisse) - Frédéric Garrigues et Bernhard Maurer Architectes © Rasmus Norlander



pratique sans des enseignants praticiens confrontés au réel et expérimentés? Il y a donc nécessité de faire valoir la pratique comme processus de recherche, de motiver les étudiants futurs praticiens et futurs enseignants à asseoir leur savoir de manière transversale immédiate entre théorie et pratique. Le doctorat doit suivre la diversification des pratiques du métier, être en parallèle de la pratique, et non en substitution du parcours professionnel en agence ou en institution. La pratique du métier est un laboratoire fertile de la transmission de notre discipline, l'enseignement doit refléter son évolution, ses passeurs doivent en être les garants.

SV: Pourtant la gouvernance des écoles s'ouvre à des personnalités extérieures, preuve « possible » d'une connexion renforcée des écoles aux praticiens?

ASK: La profession sera représentée à l'avenir dans les ENSA, un architecte désigné par le président du CROA siègera dans le conseil d'administration de son école de proximité, et pourra ainsi être garant d'une relation fertile entre métier et discipline. C'est une avancée dans le dialogue à construire ensemble, et dans le renforcement de ce double ancrage

professionnel et académique. À l'issue des renouvellements de tous les CA des ENSA (en cours pour certains), la représentativité de la profession sera généralisée, et permettra à terme de réouvrir une réflexion sur la HMONP¹ et l'accès au port du titre à la sortie des écoles, ainsi qu'une implication forte des acteurs locaux de l'acte de construire dans la démarche de recherche appliquée à engager.

SV: Comment l'Ordre peut agir sur la présence des praticiens dans les enseignements et l'influencer?

ASK: La spécificité de l'enseignement par le projet doit demeurer au cœur de notre formation, mais elle doit être valorisée, adossée à la recherche pour être en prise avec les évolutions à venir de notre profession.

Il s'agira pour l'Ordre dans les prochaines années de cette réforme d'être vigilant sur la formation continue qualitative des praticiens, obligatoire certes, mais à cibler sur les valeurs de demain (innovation, transition écologique, ville durable, patrimoine, outils numériques, permis de faire etc.).

Assurer le maintien d'une proportion majoritaire de praticiens expérimentés dans le corps enseignant et veiller à

permettre aux actuels et futurs praticiens d'accéder à ce statut sont la clé du maintien de la culture commune du projet.

Il faudra également porter une réflexion sur la diversification des pratiques de la profession à faire valoir dans la reconnaissance du statut des enseignants-praticiens.

SV: Avez-vous d'autres pistes pour préserver la connexion des praticiens ou de la pratique dans les enseignements?

ASK: En parallèle, le groupe de travail Formation du Conseil national s'attache dans la prochaine réforme de la HMONP, annoncée dans la stratégie nationale pour l'architecture, à étudier la réintégration en partie des enseignements de la HMONP dans le cursus initial. Cette piste de réflexion présente l'intérêt de créer un tronc commun de culture du projet pour tous les futurs diplômés des ENSA, et pourrait asseoir une année de pratique parallèle à cette dernière année, encadrée par des praticiens expérimentés. ■

Anne-Sophie KEHR

Conseillère CNOA

Séverine VERHAEGHE

Chargée de mission Formation

au Conseil national

Vous êtes praticien-enseignant en ENSA et souhaitez devenir titulaire ?

Mode d'emploi :

Les candidats à l'inscription sur la liste de qualification aux fonctions de maître de conférences des écoles nationales supérieures d'architecture doivent remplir l'une des conditions suivantes :

1. Être titulaire, à la date de clôture des inscriptions, du doctorat ou de l'habilitation à diriger des recherches. Les titulaires de diplômes d'enseignement supérieur, qualifications et titres de niveau équivalent peuvent être dispensés de la possession du doctorat par le Conseil national des enseignants-chercheurs des écoles d'architecture ;
2. Justifier, au 1er janvier de l'année du concours, d'au moins quatre ans d'activité professionnelle effective dans les domaines relevant de l'architecture dans les huit ans qui précèdent (ne sont pas prises en compte les activités mentionnées au IV de l'article 25 septies de la loi du 13 juillet 1983 susvisée ou à l'article 6 du décret n° 2017-105 du 27 janvier 2017 relatif à l'exercice d'activités privées par des agents publics et certains agents contractuels de droit privé ayant cessé leurs fonctions, aux cumuls d'activités et à la commission de déontologie de la fonction publique) ;
3. Être enseignant associé ou occuper un emploi d'enseignant non titulaire et justifier, au 1er janvier de l'année du concours, d'au moins quatre années de service au cours des huit années qui précèdent à une quotité de temps de travail au moins égale à 50 % du temps de service de référence des enseignants-chercheurs des écoles nationales supérieures d'architecture ;
4. Être détaché dans le corps des maîtres de conférences ;
5. Appartenir à un corps de fonctionnaires relevant du décret du 30 décembre 1983 susvisé assimilé, par arrêté du ministre chargé de l'architecture, au corps des maîtres de conférences des écoles nationales supérieures d'architecture.

¹ Habilitation à exercer la maîtrise d'œuvre en son nom propre

Des MOOCs pour la rentrée

La plateforme MOOC Bâtiment Durable propose à la rentrée plusieurs formations en ligne destinées aux professionnels du bâtiment : rénovation énergétique, BIM, etc.

Voici trois MOOCs à découvrir sur la plateforme mooc-batiment-durable.fr :

CAPECOBAT le MOOC

La rénovation énergétique en logement social

Chaque année les bailleurs sociaux français rénovent progressivement leur patrimoine. Il s'agit de milliers de logements à rénover et donc une opportunité d'activité importante pour les professionnels du bâtiment. Ce MOOC, proposé par la CAPEB Grand Paris et qui fait partie du parcours capecobat.fr, a pour objectif de donner les clefs pour travailler dans la rénovation énergétique du logement social. La formation est découpée en cinq séquences. Une nouvelle séquence est ouverte chaque semaine afin de rythmer l'apprentissage.

Début de la formation :
le 16 octobre 2018

MOOCBIM

Devenez acteur de la transition numérique

Ce MOOC, développé par GA Smart Building et l'INSA Toulouse, s'articule autour de quatre questions. En quoi le travail collaboratif transforme-t-il les pratiques professionnelles (postures et processus)? Quelle est la place de l'informatique dans les projets de construction (outils et dimensionnement)? Pourquoi rédiger une charte adaptée au contexte du projet? Quelle transformation doit opérer une entreprise pour intégrer le BIM?

En quatre semaines, il permettra aux participants de comprendre les enjeux stratégiques du BIM, d'être capable de mettre en place une démarche BIM et d'intégrer la culture que cela implique. Le parcours pédagogique est organisé en quatre séquences. Elles intègrent des vidéos alternant apports théoriques et retours d'expériences. Des documents de référence seront mis à disposition des participants.

Début de la formation :
le 6 novembre 2018

Construire :

défis techniques, juridiques et commerciaux

Aujourd'hui, aucun professionnel n'est vraiment à l'abri d'un problème technique voire d'une plainte d'un client concernant des travaux réalisés. Même plusieurs mois, voire plusieurs années après la fin des travaux, des désordres peuvent apparaître. Que faire? Comment remonter à l'origine des désordres? Comment identifier la pathologie qui s'est développée?

Ce MOOC, proposé par InnoVales et MED et d'une durée de trois semaines, apportera aux participants l'expertise de bureaux d'études en thermique et pathologies du bâtiment, d'experts et d'assureurs, pour comprendre et identifier les origines des pathologies liées à l'eau, à l'air ou à l'énergie, connaître les bonnes pratiques pour éviter les pathologies, la conduite à tenir quand elles surviennent, et le rôle des différents intervenants (professionnels du bâtiment, experts, assureurs).

Début de la formation :
le 18 septembre 2018

Mention au palmarès du Grand Prix AFEX 2018 - Usine de traitement et de recyclage - Leeds (Angleterre) - S'pace © Mitch Duncan





Du 15 au 19 novembre 2018, Paris accueille PARI, la 4e Biennale du Réseau des maisons de l'architecture. Après trois éditions réussies à Strasbourg, Marseille et Nantes, cette 4e saison place le PARI au cœur de sa programmation. Elle entend explorer les grands défis du XXIe siècle et témoigner d'une certaine « nouvelle architecture » qui fait le PARI de la transversalité, de la collaboration, de la sensibilisation ou encore de la co-construction. Expos, tables rondes, films, débats, ateliers enfants, palmarès, balades d'architecture, cinéma, performances et soirées festives, IN et OFF : cette grande fête de l'architecture s'adresse à tous les publics.

Pariez sur Paris

Les 32 Maisons de l'architecture constituées en Réseau organisent tous les deux ans un événement national qui prolonge et amplifie leur mobilisation sur tous les territoires et met en lumière la transversalité de l'architecture. Les publics sont variés et toujours élargis, sensibilisés à la dynamique qui naît autour de l'architecture contemporaine et de la qualité du cadre de vie. Après une première édition à la Manufacture des tabacs de Strasbourg en 2012, une seconde édition à la Friche la Belle de mai de Marseille en 2014 qui a accueilli plus de 7000 visiteurs et une troisième édition dans l'École d'architecture de Nantes, la Biennale du Réseau des maisons de l'architecture fait cap sur la capitale.

La Biennale PARI se déroulera du 15 au 19 novembre 2018 prochain à la Maison de l'Architecture Ile-de-France, à l'École nationale supérieure d'architecture Paris-Belleville, au DOC, à l'Espace Niemeyer ainsi que dans des lieux OFF. Un forum des Maisons de l'architecture, des conférences, des débats, des ateliers pour enfants, une grande exposition et des soirées festives seront proposés aux visiteurs. Durant 5 jours, ce laboratoire d'échanges, de création et de sensibilisation fédérera grand public, professionnels de la ville et de l'architecture, jeune public et étudiants.

Le commissariat général de cette 4e édition est dirigé par l'architecte-scénographe Christopher Dessus, fondateur et directeur de la revue PLI et de l'atelier PAF. Aux côtés

du Réseau, le collectif Bellastock s'investit également fortement dans l'événement.

Fondée sur la confrontation de points de vue entre projets exposés dans le cadre d'un appel à projets et d'intervenants invités par le comité scientifique et artistique, la Biennale entend cultiver l'expérimentation, l'hybridation, voire une certaine transgression de l'architecture.

Mais quel est ce PARI que Paris entend relever ?

Oser le PARI de la régénération est primordial : mettons au défi l'architecture ! Initiés par des architectes, paysagistes, urbanistes, designers et des créatifs de tous horizons, de "nouveaux projets" traduisent des pensées alternatives, des mobilisations différentes, des actions citoyennes et des faits. Actes de recherches, dispositifs, installations ou encore environnements immersifs ou illustratifs, l'architecture se décline et s'invite dans d'autres disciplines. La Biennale PARI envisage le projet architectural comme la cristallisation de pratiques et de savoir-faire. Elle entend exposer, expliquer, montrer, fédérer et communiquer sur ces pratiques collaboratives et sur la sensibilisation à cette « nouvelle architecture » dont l'acte de bâtir n'est pas toujours l'objectif final.

Faites le PARI et répondez à l'appel à projets !

Le Réseau des maisons de l'architecture lance un appel à projets sur le thème du

PARI. Un objectif essentiel : développer autrement des projets d'espaces réels ou imaginaires, matériels ou immatériels qui relèvent les défis du XXIe siècle — nouveaux usages, territoires urbains en devenir, réversibilité des bâtiments, pauvreté, migrations, pollution, durabilité, réemploi de matériaux, risques majeurs, etc. Une dizaine de projets seront sélectionnés par un comité scientifique et artistique et exposés durant la Biennale. Les candidatures sont ouvertes jusqu'au 15 septembre 2018 sur www.paribiennale.com.

Nous vous donnons rendez-vous à Paris !

Et d'ici novembre suivez-nous sur le site www.paribiennale.com et sur les réseaux sociaux ! ■



Informations RMA

Tour Maine Montparnasse, 33 avenue du Maine - BP 154 - 75755 Paris cedex 15
contact@ma-lereseau.org,
 +33 (0)1 56 58 67 21,
www.ma-lereseau.org

Informations presse

Ourania Vivien, info@aha-paris.com
 +33 (0)9 53 99 97 81,
www.aha-paris.com

Appel à projets www.paribiennale.com

LES

ARCHITECTES

OUVRENT

LES

PORTES

Inscrivez-vous!

Pour rendre l'architecture accessible et faire découvrir au grand public toute la richesse du métier d'architecte, inscrivez-vous dès aujourd'hui et participez à l'édition 2018 de l'événement « Les architectes ouvrent les portes ».

Pour la 5e année consécutive, l'Ordre des architectes organise, les 19 et 20 octobre 2018, « Les architectes ouvrent les portes » sur l'ensemble du territoire français, en métropole et outre-mer.

Soutenu par le ministère de la Culture, cet événement se place sous le signe de l'architecture du quotidien, adaptée aux préoccupations et aux attentes du grand public et s'inscrit depuis deux ans dans le cadre des Journées nationales de l'architecture. Une synergie qui sera renforcée en 2018 avec l'organisation d'événements communs.

Partenaires de l'action « Les architectes ouvrent les portes » depuis plusieurs années, la Caisse des Dépôts, la Mutuelle des Architectes Français et le Réseau des

maisons de l'architecture ont d'ores et déjà renouvelé leur soutien pour cette nouvelle édition.

Largement relayé sur les réseaux sociaux ainsi que par France Inter, Maison à part, Muuuz, D'A, Radio.immo et Tema.archi, « Les architectes ouvrent les portes » est également soutenu par les directeurs régionaux des affaires culturelles et de nombreux CAUE, rectorats et collectivités locales.

Des agences aux coulisses de la construction de la ville

Après avoir invité le public à pousser les portes des agences pour mieux connaître le métier d'architecte et découvrir toute

l'inventivité de l'architecture de proximité, les architectes partiront cette année à sa rencontre sur l'espace public : résolument ouvert sur la ville, le programme de l'événement s'articulera ainsi autour de visites de chantiers, de balades urbaines et d'ateliers pédagogiques dans les écoles qui viendront compléter les opérations organisées au sein des agences.

L'événement « Les architectes ouvrent les portes » connaît chaque année un succès grandissant et en 2017 les architectes ont attiré près de 35000 visiteurs. Tout est prévu pour maintenir et amplifier le lien, déjà solide, entre l'architecte et le grand public. Avec plus de 95 % d'agences souhaitant renouveler l'événement, cette nouvelle édition promet une participation toujours plus importante.

Cinq bonnes raisons de participer cette année encore

1

Donner de la visibilité à votre profession.

2

Mettre en avant vos spécificités auprès des habitants de votre quartier.

3

Développer et faire vivre votre réseau.

4

Tisser du lien avec vos confrères en organisant un événement avec eux.

5

Le site « Les architectes ouvrent les portes » est de nouveau actif et les inscriptions sont ouvertes à tous les architectes. Comme l'année dernière, les inscriptions sont gratuites pour les 2500 premiers inscrits, alors rendez-vous vite sur www.portesouvertes.architectes.org