

# MAF

## informations

### LA MAF ET VOUS

*alt174 architecture*

Rencontre avec Adrien Coste,  
cofondateur **P-8**

### CONTRAT

*Boîte à outils contrats*

3 incontournables du contrat  
avec le maître d'ouvrage **P-18**

### PERMIS DE CONSTRUIRE

*Boîte à outils permis  
de construire*

Durée de validité **P-20**

**DOSSIER P-14**

AVRIL 2025 / n° 108

*Règles de construction*

**LES ATTESTATIONS RELATIVES  
AU RESPECT DES RÈGLES  
DE CONSTRUCTION**

**MAF**

Mutuelle  
des Architectes  
Français  
assurances

VOUS AVEZ L'AUDACE, NOUS AVONS L'ASSURANCE.

# Sommaire

P- **4**

## LA MAF SOUTIENT...

**L'UNEAP**, l'association  
qui œuvre en faveur  
des étudiants en architecture



P- **6**

## LES ACTUS DE LA MAF

/ Déclarer vos sinistres  
/ La MAF : assureur et formateur  
/ Arnaque SktechUp  
/ Votez à l'assemblée générale 2025

P- **8**

## LA MAF ET VOUS

**alt174 architecture**

Rencontre avec Adrien Coste, cofondateur et lauréat  
de la Première Œuvre de l'Équerre d'argent 2024



P- **14**

## DOSSIER

**Règles de construction**

Les attestations relatives au respect  
des règles de construction

P- **18**

## CONTRAT

**Boîte à outils  
contrats**

3 incontournables  
du contrat avec  
le maître d'ouvrage

P- **20**

## PERMIS DE CONSTRUIRE

**Boîte à outils permis  
de construire**

Durée de validité

P- **24**

## COUP DE POUCE

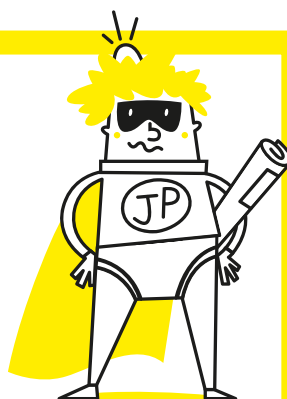
**Protection juridique**

Protégez le recouvrement  
de vos honoraires

P- **26**

## CHANTIER MAUDIT

**Justin Pépin...**  
... et l'étude de sol



P- **27**

## AGENDA

**Rendez-vous MAF**

La page pratique  
pour ne manquer  
aucun événement



© alt174 architecture

## édito

# LA MAF, À VOTRE SERVICE, PLUTÔT DEUX FOIS QU'UNE

Chères adhérentes, chers adhérents,

Je suis ravi de vous présenter le 108<sup>e</sup> numéro du *MAF Informations*. Vous y découvrirez tout ce qui fait la qualité de service du groupe MAF : le conseil, l'analyse et le partage d'expérience avec la communauté des concepteurs.

Comme toujours, nous continuons d'innover pour protéger vos responsabilités professionnelles. Dans certaines situations, les maîtres d'ouvrage vous proposent un autre contrat, qui comporte parfois des clauses compliquées, non équilibrées, voire dangereuses. Deux nouveaux services sont mis en place pour vous accompagner en amont des litiges :



- **La Boîte à outils contrats** qui regroupe, en 21 chapitres, des centaines de conseils, des éléments de compréhension, des argumentaires à faire valoir et des modèles de clauses prêts à l'emploi.
- **L'assistance à la contractualisation**, dans le cas d'opérations dont le montant des travaux dépasse 10 millions d'euros HT.



### Espace adhérent

Ce symbole indique que vous pouvez retrouver toutes les informations complémentaires sur votre espace adhérent

[www.maf.fr](http://www.maf.fr)

Ils sont accessibles dès maintenant depuis votre espace adhérent.

## P - 22

### RETARD DE CHANTIER

#### Boîte à outils chantiers

Pénalités : la décision appartient au maître d'ouvrage !

**Je profite de ces lignes pour vous rappeler l'importance de voter à l'assemblée générale, pour contribuer à renforcer le modèle mutualiste de la MAF et à en défendre les principes fondamentaux :**

- L'indépendance de la MAF vis-à-vis du monde de l'entreprise et l'absence d'actionnaires à rémunérer.
- Une gouvernance collective et équitable, dont le seul but est le service aux adhérents.
- Une solidarité envers les adhérents que des événements graves empêchent de payer leurs cotisations ou leurs franchises.
- Une protection sans équivalent de votre pratique professionnelle à travers une couverture assurantielle en responsabilité civile.

**Voter à l'assemblée générale, c'est renforcer la légitimité de la MAF dans ses actions de défense et de soutien de la profession.**

C'est aussi soutenir l'engagement bénévole de vos consœurs et confrères qui vous représentent chaque mois au conseil d'administration.

Je compte sur votre vote. ■■■

**Jean-Claude Martinez,**  
**président de la MAF**

## P - 28

### INTERVIEW

#### À la MAF, que fait...

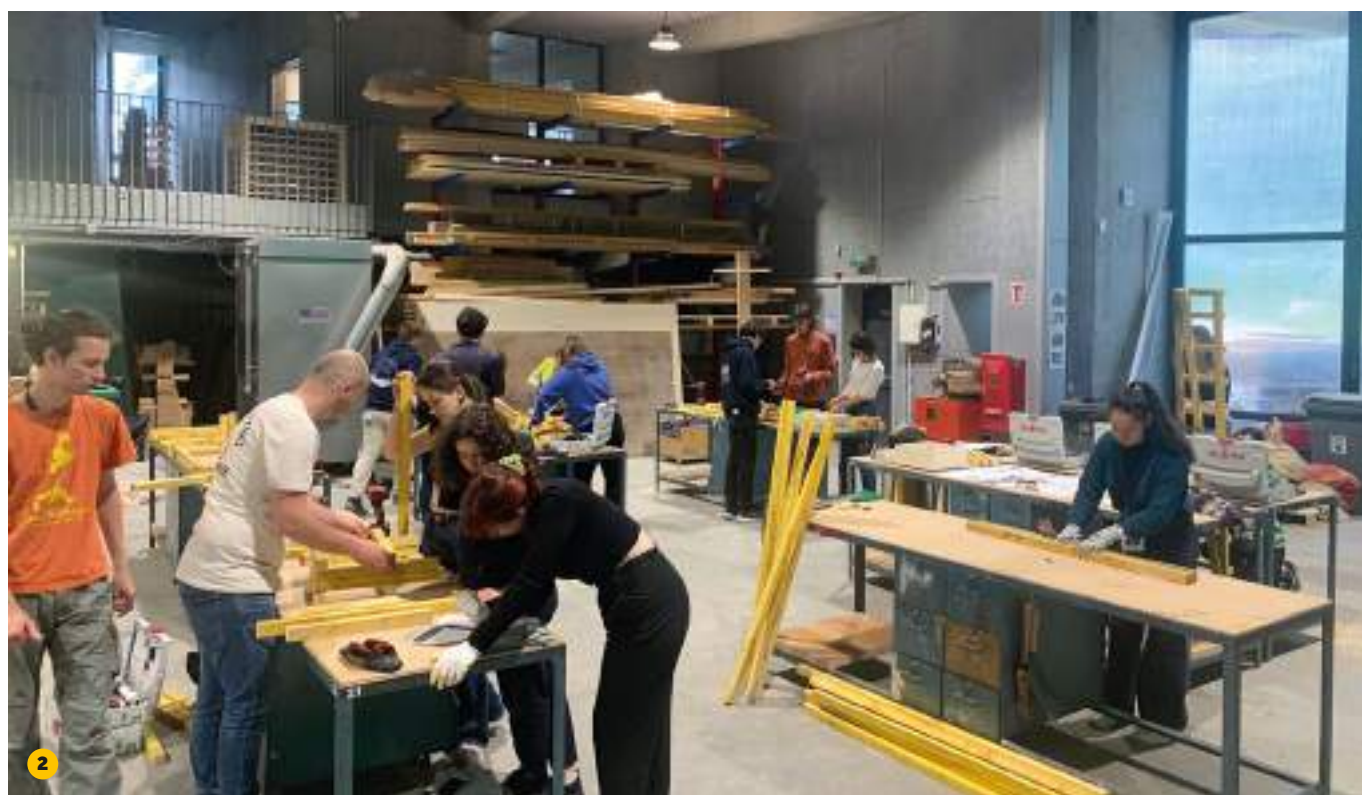
Hadidja Maoulida

**Mutuelle des Architectes Français assurances.** Entreprise régie par le code des assurances. Société d'assurance mutuelle à cotisations variables. 189, boulevard Malesherbes, 75856 Paris Cedex 17 - Tél. : 01 53 70 30 00 - [maf.fr](http://maf.fr) - ISSN : 1953-07-06  
**Directeur de la publication :** Vincent Malandain - **Réalisation :** MAF - Direction communication et marketing  
**Rédaction et conception graphique :** La contrée - **Impression :** imprimé par Hauts de Vilaine à 30 000 exemplaires  
**Photo couverture :** © alt174 architecture - **Photo édito :** © Xavier Muyard

# La MAF soutient...

... l'UNEAP\*, association créée en 2011 par et pour les étudiants de ces filières, qui œuvre pour garantir leur représentation, cohésion, formation, et l'amélioration de l'enseignement et de la vie étudiante.

Découvrez en plus sur :  
[www.uneap.fr](http://www.uneap.fr)



**1 - Intervention de Philippe Villien, du réseau ENSAéco, lors du workshop Architektonik, qui s'est déroulé à l'ENSAP Lille. Le thème de ce workshop, qui réunissait étudiants en architecture et en paysage, était l'habitat d'urgence.**

**2 - Atelier de construction de meubles en bois, en partenariat avec Bellastock. Les étudiants en architecture et en paysage ont pu expérimenter, parfois pour la première fois, la construction échelle 1:1.**

**3 - Lors du workshop Architektonik, une centaine d'étudiants en architecture et paysage a participé à une restitution collective des travaux produits durant la semaine. Chaque équipe (composée de cinq étudiants en architecture et cinq étudiants en paysage) a apporté un regard sur la problématique d'habitat d'urgence à Lille.**

*sinistralité*

# 43 536

**C'EST LE NOMBRE DE DOSSIERS SINISTRES  
ACTUELLEMENT PRIS EN CHARGE PAR LE GROUPE MAF**

Selon leur origine ou leur typologie,  
ils sont instruits par des équipes dédiées.

**LES ENSEIGNEMENTS STATISTIQUES  
DE L'ANNÉE 2024**

**+ 7,6 %**

de sinistres déclarés.

**64 %**

relevaient de la garantie décennale.

**83 %**

des sinistres décennaux classiques  
surviennent 4 ans après l'ouverture  
du chantier (dont 25 %  
après la 11<sup>e</sup> année).

**71 %**

du total des ouvrages à destination  
de logements sont les plus gros  
pourvoyeurs de sinistres (+ 1 point).

**36 %**

des sinistres décennaux  
les plus fréquents sont causés  
par des infiltrations.

**42 %**

des sinistres hors décennaux  
surviennent au bout de 2 ans,  
et 59 % dans les 3 ans.

# Déclarer vos sinistres en quelques clics, les comprendre en quelques secondes

**Accessible depuis l'espace adhérent, l'outil de déclaration de sinistres est la manière la plus efficace de transmettre toutes les informations nécessaires à leur prise en charge rapide et efficace par la MAF.**

Depuis peu, des vidéos tutos agrémentent ce parcours pour offrir davantage de visibilité et de compréhension sur les étapes clés :



- / Bien appréhender les démarches à entreprendre en cas de sinistre.
- / Déclarer un sinistre en ligne de manière simple et rapide.
- / Suivre les différentes étapes de la gestion de votre dossier.
- / Comprendre votre rôle dans le suivi et la résolution de votre sinistre.



Espace adhérent

Concises et pédagogiques, ces vidéos sont accessibles à tout moment depuis votre espace adhérent, dans la rubrique « Suivi de vos sinistres ».

## La MAF : assureur et formateur



En devenant organisme de formation, la MAF franchit une nouvelle étape dans la transmission de son expertise et le partage des bonnes pratiques. Si, jusqu'à présent, la participation aux ateliers des Rendez-vous de la MAF était à faire valoir dans le cadre des heures dites « complémentaires », les nouveaux parcours de formation compteront désormais dans celles « structurées ».

Une différence notable qui vous permettra de satisfaire à vos obligations ou besoins de formation et qui sera 100 % offerte par la MAF. Cinq parcours d'une journée seront proposés sur des sujets comme la responsabilité professionnelle, les marchés publics et privés ou encore la prévention des sinistres.

**Lancement des inscriptions en juin 2025 pour un démarrage en septembre.  
Attention, les places seront limitées !**

# Arnaque SktechUp : une note à la sauce piquante



Depuis quelques mois, certaines agences d'architecture ont reçu un courrier de la part d'un cabinet de conseil juridique écossais, qui alerte sur une soi-disant utilisation frauduleuse du logiciel SketchUp (nombre de licences actives inférieur à celles souscrites, non-respect du code de la propriété intellectuelle, etc.).

Reprenant systématiquement le même argumentaire, il propose de solder le préjudice moyennant le versement de quelques milliers d'euros. Si l'histoire est bien ficelée (la maison mère du logiciel, Trimble, est même mentionnée), il s'agit d'un acte malveillant et parfaitement frauduleux.

Les équipes de la MAF vous invitent donc à la prudence et vous recommandent de :

- / Ne jamais régler la somme demandée.
- / Contacter la MAF. Même si vous n'êtes pas titulaire d'un contrat de protection juridique, nous vous aiderons à identifier la nature du courrier que vous avez reçu.
- / Répondre en utilisant le modèle de courrier que nous vous fournirons sur demande.

## Votez à l'assemblée générale 2025 !

**En tant qu'adhérent, vous jouez un rôle essentiel dans la vie de votre Mutuelle.  
Plus la participation au vote est élevée, plus forte est la légitimité du Conseil  
pour défendre vos intérêts aux côtés des organisations professionnelles.**

Scannez ce QR code



### VOTEZ EN MOINS DE 3 MINUTES



- / Connectez-vous à maf.fr
- / Allez à la rubrique « Espace adhérent »
- / Complétez avec vos identifiants et votre mot de passe habituel
- / Choisissez l'encadré « Je vote à l'assemblée générale »

 Espace adhérent



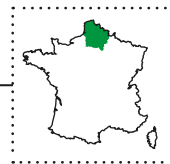
## ERRATUM

Dans le précédent numéro du *MAF Informations* (n° 107, novembre 2024), nous mettions à l'honneur le travail de l'Atelier Lieux Et Paysages, à travers une interview de Philippe Deliau, son fondateur.

De manière bien involontaire, nous avons omis de citer les architectes associés aux projets qui illustraient cet article :

- / Aménagement de l'ancienne dynamiterie Nobel, Port-Vendres (66), et aménagement du site classé des neuf écluses de Fonseranes, Béziers (34), par l'agence INCA architectes.
- / Fondation Louis Vuitton pour la création et le Jardin d'acclimatation à Paris (75), par Frank O. Gehry, Bodin & associés et Atelier 24 architectes.
- / Mise en œuvre du schéma directeur d'aménagement et de mise en valeur du site archéologique de Saint-Blaise, Saint-Mitre-les-Remparts (13), par La Manufacture de l'Ordinaire.
- / Réhabilitation du sommet du mont Ventoux (84), par Panorama Architecture.

Nous leurs présentons nos sincères excuses.



alt174 architecture

# ADRIEN COSTE , COFONDATEUR ET LAURÉAT DE LA PREMIÈRE ŒUVRE DE L'ÉQUERRE D'ARGENT 2024



Adrien Coste (à droite)  
et Guillaume Vienne (à gauche)

Il y a les concours que l'on tente sans trop y croire, et ceux qui bouleversent une vie. Lorsque Adrien Coste et Guillaume Vienne candidaient à European, ils n'imaginent pas que cette distinction marquera le départ d'une aventure bien plus grande : la création de leur agence d'architecture, alt174, qu'ils assurent alors à la MAF.

Installés à Tourcoing, les cofondateurs poursuivent aujourd'hui l'exploration du métier à travers des projets scolaires et culturels. Ils sont les récents lauréats du prix de la Première Œuvre de l'Équerre d'argent\*. Rencontre avec Adrien Coste qui revient sur leur parcours.

© alt174 architecture

**Bonjour Adrien, merci de nous accueillir.**

*Bonjour à tous ! Je suis ravi de vous faire découvrir notre agence, alt174 architecture, située à Tourcoing, dans le Nord.*

**Ensemble, nous allons évoquer l'Équerre d'argent et ce prix de la Première Œuvre qui vous a récemment été attribué, mais avant, parlez-nous de votre parcours.**

*Avant alt174, il y a d'abord Adrien et Guillaume (Vienne, son associé, ndlr). Si nous sommes tous deux issus de la même formation, suivie à l'Institut Saint-Luc Tournai, en Belgique, Guillaume est de cinq ans mon aîné.*

*C'est plus tard que nous nous sommes rencontrés, lorsque j'ai rejoint l'agence Zig Zag Architecture dans laquelle Guillaume travaillait déjà. J'y suis resté sept ans.*

**Avant de créer votre propre structure ?**

*Oui. Notre parcours est intimement lié au concours European. Pour le présenter rapidement, je dirais que c'est une compétition biennale de jeunes architectes de moins de 40 ans, invités à présenter des projets urbains et architecturaux innovants sur différents sites européens.*

*Zig Zag Architecture avait remporté la première édition. Lorsque nous avons appris que l'édition suivante se tiendrait à Lille, à deux pas de chez nous, nous y avons vu un signe et nous avons candidaté.*

**Et remporté le concours ! Avec quel projet ?**

*Et... et... et...*

**Pardon ?**

*C'est le nom du projet ! (Rires)*

## « Le prix de la Première Œuvre légitime nos partis pris. »

*Nous explorons systématiquement des références en lien avec la commande. Nous sommes convaincus que les idées n'appartiennent à personne, alors nous les utilisons comme source d'inspiration pour les réinventer et y apporter notre touche personnelle.*

*Il s'agissait de travailler pour le compte de la Métropole européenne de Lille, soucieuse de faire dialoguer ses pôles d'excellence, ses universités, ses laboratoires de recherche, certains de ses lieux emblématiques et ses habitants.*

### **Une distinction comme la validation de votre travail...**

*Cette victoire nous a convaincus de nous lancer et de monter notre propre agence : alt174 architecture.*

### **Une question s'impose naturellement : d'où vient son nom ?**

*C'est une combinaison de touches d'un clavier. Si vous appuyez simultanément sur la touche alt et sur les touches 1, 7 et 4 successivement, vous obtenez le symbole "« ». Notre nom traduit une philosophie, une manière de travailler, qui se retrouve dans chacun de nos projets.*

### **Opérez-vous sur une typologie particulière de commandes ?**

*Nous travaillons principalement pour des établissements recevant du public (ERP). Les établissements scolaires sont au cœur de notre activité : écoles, groupes scolaires, locaux périscolaires, relais petite enfance... et quelques médiathèques également.*

### **Est-ce un choix ou un hasard ?**

*Un peu des deux. Chez Zig Zag, nous travaillions principalement pour des groupes scolaires. Lorsque nous avons créé l'agence, ces références nous ont permis de répondre à nos premiers appels d'offres et de développer notre réseau.*

*Nous en avons fait une spécialité et espérons bien poursuivre dans cette voie. Les bâtiments scolaires regroupent deux de nos intérêts : répondre aux besoins des utilisateurs et être dans l'air du temps. Bien que le cadre réglementaire soit strict, [suite →](#)*



Patio du pôle Euraénergie à Dunkerque (59)  
en collaboration avec l'agence Zig Zag



Projet European 14

École élémentaire à Mons-en-Barœul (59)



*ce sont des projets riches et stimulants où il y a de nombreuses occasions de réinventer.*

*Les groupes scolaires sont aussi le reflet de notre société : ils sont des lieux de vie et de rencontres, porteurs d'un fort engagement des collectivités envers leurs citoyens. Ce sont des projets qui comptent pour les villes et nous sommes fiers d'y contribuer, notamment dans les petites communes.*

**« Les projets scolaires sont des projets riches et stimulants où il y a de nombreuses occasions de réinventer. »**

**Votre expertise en la matière vous a récemment valu d'être lauréats du prix de la Première Œuvre de l'Équerre d'argent pour la réhabilitation de l'école Simone-Veil à Lompret (59). Pouvez-vous nous raconter ce projet ?**

*Avec plaisir ! Il s'agit de la réhabilitation d'une école construite en 1980. Le bâtiment n'était pas exceptionnel, mais ne présentait pas de lacunes*

*majeures. Il était même plutôt doté de qualités intéressantes, comme de grandes ouvertures permettant à la lumière naturelle d'inonder des salles à belle hauteur sous plafond.*

*Les difficultés étaient davantage liées à sa réalisation : il était très mal construit, avec des problèmes structurels, de l'amiante et des fuites d'eau.*

*Fallait-il démolir ou rénover ? Pour le maître d'ouvrage, il était impératif de conserver ce marqueur fort de la place du village, très intégré au quotidien des Lompretois. Nous avons procédé à une analyse fine des qualités du bâti afin de définir ce qui méritait d'être conservé, amélioré ou remplacé.*

*Ce travail nous a permis d'apporter des réponses architecturales. La plus évidente portait sur la circulation, au cœur de la commande. Il s'agissait de penser de nouveaux flux qui reconnectent les différents volumes entre eux.*

*Nous avons donc proposé :*

- Une nouvelle entrée sur le parvis pour donner une identité forte à l'école.*
- Un préau linéaire permettant aux enfants de circuler à l'abri entre les différents pôles de l'école.*
- Un préau circulaire pour offrir un espace de jeu abrité et ombragé.*

*Nous avons coconstruit le projet avec les enfants, âgés de 6 à 11 ans, afin de récolter leurs envies et leurs besoins.*

### **Comment fait-on cohabiter les contraintes d'un projet architectural et les envies des enfants ?**

*C'est un vrai défi ! Avec eux, nous avons choisi de nous concentrer uniquement sur l'extérieur, moins sujet aux normes et aux contraintes. Nous nous sommes ainsi entourés d'Atelier Extérieur, un bureau de paysage spécialisé dans la démarche participative.*

*Les enfants n'ont pas les codes du métier. Il a fallu structurer les échanges avec une approche ludique.*

*Pour cela, nous avons organisé deux ateliers avec trois classes.*

- 1. L'expression de leurs idées, notamment concernant leur cour de récréation rêvée.*
- 2. Une approche plus concrète avec des maquettes afin qu'ils manipulent et testent leurs concepts.*

Ci-contre : maquette de l'école

Simone-Veil à Lompret (59)

En bas : école Simone-Veil à Lompret (59)



### Qu'en est-il ressorti ?

*Ce qui nous a particulièrement marqués, c'est la radicalité des plus petits et le pragmatisme des plus grands. Ces derniers avaient tendance à repartir de leur cour actuelle en y apportant quelques améliorations ponctuelles.*

*Les plus jeunes, quant à eux, partaient plus naturellement d'une page blanche et proposaient des idées en rupture totale avec l'existant.*

### De quel type ?

*La piscine est régulièrement revenue, suivie de tyroliennes et même une cour à étages... Très demandé aussi : la présence d'animaux.*

*L'idée nous plaisait, mais était difficile à mettre en œuvre.*

*Certains éléments plus réalistes, comme des cours de récréation différenciées selon les âges et les besoins (sports, jeux, temps calmes, etc.), se sont rapidement dégagés.*

*Les enfants ont aussi demandé de la végétation et des abris contre la pluie. Enfin, pour rendre la conception plus vivante, nous avons utilisé des formes géométriques qui leur sont familières – le rond, le carré et le rectangle – et nous les avons combinées.*

[suite →](#)

**« Le projet a été coconstruit avec des enfants âgés de 6 à 11 ans. »**



### À l'arrivée, quels sont les partis pris de cette cour ?

*Indéniablement, la végétalisation. La maîtrise d'ouvrage nous a fait confiance dans cette voie qui n'est pas sans conséquence pour l'avenir. Sur ce genre de projets, la facilité est de recourir à l'enrobé sur la totalité de la zone.*

*Notre proposition implique une gestion différenciée et l'adaptation en fonction de la météo.*

**« L'architecture tend globalement vers une économie des matières. »**

### Comment sait-on qu'un projet mérite d'être présenté à un prix ?

*On ne le sait jamais vraiment. Nous essayons toujours de faire du mieux possible et quand un projet nous semble abouti et fidèle à nos engagements, on se dit : pourquoi ne pas tenter ?*

*Concernant le prix de la Première Œuvre, c'était notre dernière chance de candidater.*

### Qu'apporte un prix comme celui-ci à une agence ?

*Une reconnaissance précieuse, notamment auprès des maîtres d'ouvrage et de nos confrères.*

Structure de projection visuelle et sonore par alt174 et Stéphane Kozik



*C'est assez rare dans nos professions pour que nous sachions en profiter lorsque c'est le cas ! Nos quotidiens sont faits de justification de nos choix, de nos partis pris et même de nos compétences.*

*Vis-à-vis de nos maîtres d'ouvrage, une distinction vient légitimer notre travail, à la manière d'un label qualité. D'ailleurs, cette récompense a suscité une vague de sympathie et de propositions de collaboration de la part d'autres agences.*

### Vous semblez soucieux de la qualité de votre production, tant au regard de vos pairs que de vos clients. Que diront vos confrères en 2075, lorsque vos réalisations arriveront au terme de leur cycle de vie ?

*Je pense qu'il restera de notre époque l'impression d'une grande transition. Les mutations sont nombreuses et toutes les pratiques sont challengées. Lorsque nous avons débuté, en 2010, la question des matériaux ne se posait pas vraiment. Aujourd'hui, elle est centrale.*

*L'architecture tend globalement vers une économie des matières dans un contexte où l'on cherche à composer avec les contraintes, budgétaires et environnementales. C'est ainsi qu'après avoir été longtemps privilégié, le béton est challengé par d'autres matériaux. Actuellement il est souvent question du bois, mais, demain, sans doute un autre émergera.*

*De notre côté, nous privilégions une approche hybride en misant sur les qualités propres de différents matériaux.*

### Si vous n'aviez pas été architecte ?

*Peut-être explorateur, navigateur.*

Groupe scolaire à Bray-Dunes (59)



Locaux périscolaires et médiathèque à Looberghe (59)



**Quel est votre premier souvenir d'architecture ?**

*Le Kunsthal de OMA à Rotterdam. La première fois que je l'ai vu, je l'ai trouvé affreux. Avec ses matériaux comme la tôle et l'aluminium, ce bâtiment donnait l'impression d'être fait de bric et de broc. C'est en le visitant que je l'ai découvert.*

*C'est un espace totalement surréaliste, en spirale, sans niveaux définis. C'était une expérience architecturale intense qui a changé ma vision de l'architecture.*

**Qu'est-ce qui fait un bon architecte ?**

*Avant tout, le travail. Le cœur qu'a mis l'architecte à l'ouvrage se ressent toujours dans la réalisation. L'écoute, aussi : comprendre et bien cerner les idées afin de les transformer en volumes et ensuite en construction.*

*Tout cela n'est rien s'il n'est pas doté, enfin, d'une sacrée dose de patience.*

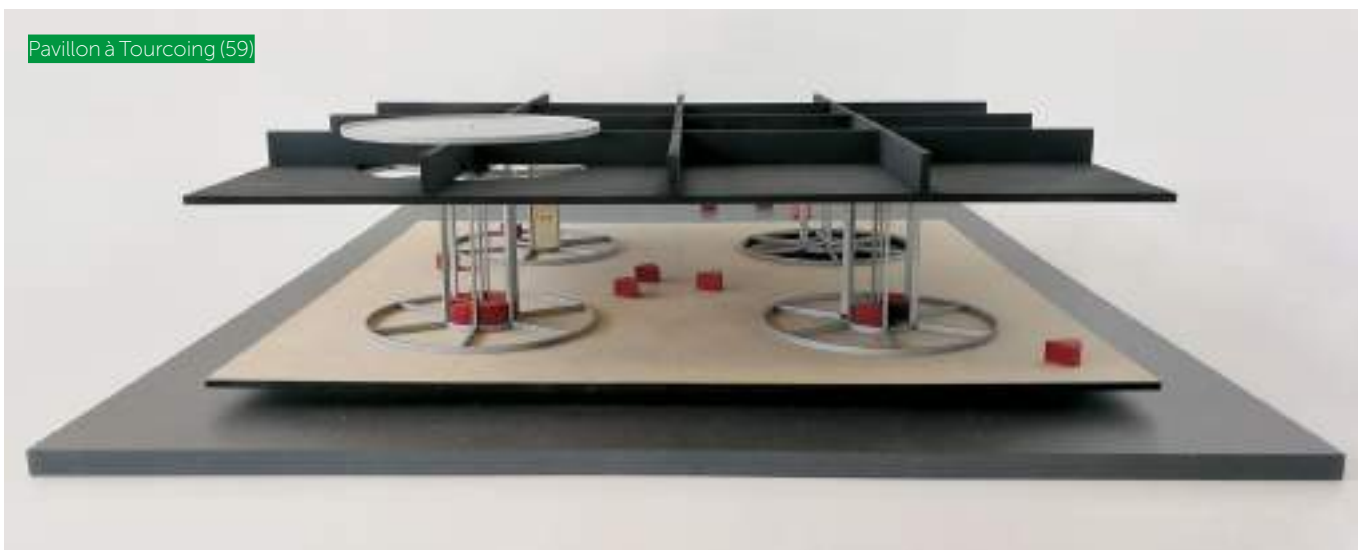
**Enfin, quelle est votre plus grande fierté ?**

*La structuration de notre agence avec Guillaume. C'est un bel accomplissement d'avoir créé une véritable entité qui donne vie à nos idées. À chaque projet, nous nous fixons une ambition et nous efforçons de la mener à bien, d'aller toujours plus loin pour offrir le meilleur résultat possible. Cela ressemble parfois plus à un chemin de croix ou à un sacerdoce, mais je crois pouvoir dire que nous y arrivons toujours, tant bien que mal !*

*La finalité, c'est la fierté de ce que nous produisons. ■■■*

\* Parrainé par la MAF, le prix de la Première Œuvre de l'Équerre d'argent est ouvert aux architectes âgés de moins de 35 ans au moment du dépôt de la demande de permis de construire du projet candidat.

Pavillon à Tourcoing (59)



## règles de construction

# CE QU'IL FAUT SAVOIR SUR LES ATTESTATIONS RELATIVES AU RESPECT DES RÈGLES DE CONSTRUCTION

- Les règles concernant les attestations exigibles au dépôt de la demande de permis et à l'achèvement des travaux ont été modifiées début 2024.
- La MAF précise que le maître d'œuvre ne peut produire une attestation que s'il dispose de la compétence requise et s'il est titulaire de la mission correspondante.
- L'adhérent qui établit une attestation déclare sa mission suivant le cas de figure correspondant à sa mission.

### 1. LES RÈGLES QUI S'APPLIQUENT DEPUIS LE 1<sup>er</sup> JANVIER 2024

En 2022, une ordonnance<sup>1</sup> visant à renforcer le contrôle des règles de construction a modifié le code de la construction et de l'habitation dans le droit fil de la loi Climat et Résilience d'août 2021<sup>2</sup>. L'objectif est de « *garantir des constructions plus sûres, plus saines, plus performantes dans leur consommation énergétique, plus respectueuses de l'environnement et plus résilientes face au changement climatique* ».

Cette ordonnance a fait évoluer les attestations exigibles :

- lors du dépôt de la demande de permis de construire, lorsqu'elle est requise, l'attestation doit être intégrée au dossier communiqué au service instructeur ;
- et/ou à l'achèvement des travaux, l'attestation constitue alors une annexe à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) à communiquer à l'autorité compétente en matière d'urbanisme. Elle ne se confond pas avec le formulaire de la DAACT.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et par application de divers décrets et arrêtés de décembre 2023<sup>3</sup>, les attestations à fournir sont dorénavant les suivantes :

- l'attestation du respect des règles relatives aux risques sismiques ;
- l'attestation du respect des règles relatives aux risques cycloniques ;
- l'attestation de respect des règles relatives aux risques liés au retrait-gonflement des terrains argileux ;
- l'attestation de prise en compte de la réglementation environnementale RE 2020 et/ou thermique RT 2012 ;
- l'attestation relative à la réglementation acoustique ;
- l'attestation relative à l'accessibilité.

Pour chacune de ces attestations, la réglementation prévoit la date à laquelle l'attestation est exigée ainsi que l'intervenant compétent pour l'établir (voir page 17).



## 2. CE QU'IL FAUT RÉPONDRE AU MAÎTRE D'OUVRAGE QUI VOUS DEMANDE D'ÉTABLIR L'UNE DES ATTESTATIONS REQUISES

### ► VOUS ÊTES ARCHITECTE

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, de nombreux maîtres d'ouvrage ont demandé à leurs architectes d'établir les attestations résultant de la nouvelle réglementation. Le code de la construction et de l'habitation prévoit en effet que, pour certaines attestations, « *tout constructeur* » peut les établir. L'architecte étant un constructeur en application de l'article 1792-1 du code civil, il peut donc désormais établir les attestations suivantes :

- les attestations en lien avec la construction d'une maison individuelle pour les risques sismiques, les risques cycloniques et les risques liés aux terrains argileux ;
- les attestations relatives au respect des règles acoustiques et d'accessibilité, quel que soit le projet de construction.

Toutefois, l'architecte doit respecter certaines précautions.

- L'établissement des attestations par l'architecte dépend du périmètre de sa mission :
  - S'il est titulaire d'une mission PC ou de conception, il peut établir les attestations à joindre à la demande de permis de construire. En revanche, à défaut de pouvoir constater que les travaux ont été exécutés dans le respect de la réglementation, il lui est fortement déconseillé d'établir les attestations de fin de chantier. L'architecte renverra le maître d'ouvrage vers un autre intervenant (bureau de contrôle, bureau d'études, etc.) pour établir les attestations de fin de chantier.
  - S'il est titulaire d'une mission incluant la DET, l'architecte peut établir les attestations à joindre à la demande de permis de construire et à la DAACT.
- L'architecte ne peut régulariser l'attestation que s'il dispose des compétences

techniques requises. En effet, comme toute attestation, en cas d'informations erronées ou imprécises, la responsabilité de son auteur peut être engagée. Or, le contenu des attestations suppose une connaissance technique spécifique.

C'est ainsi qu'établir une attestation relative aux risques sismiques suppose que son auteur ait connaissance des zones de sismicité et de leur classement, des règles de construction parasismique, etc. Il en est de même pour l'attestation de respect des règles relatives aux risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dont l'établissement suppose des connaissances techniques sur l'exposition des terrains audit phénomène selon la zone de construction, ainsi que les règles de prévention à respecter.

Si l'architecte prend un sous-traitant pour régulariser ces attestations, il devra veiller à ce que ce dernier dispose des compétences techniques et des garanties d'assurance adéquates.

### ► VOUS ÊTES CONTRÔLEUR TECHNIQUE OU BUREAU D'ÉTUDES

Les contrôleurs techniques et les bureaux d'études sont autorisés par la loi à régulariser les nouvelles attestations. Il existe toutefois un cas particulier pour l'attestation RE 2020 de fin de travaux lorsqu'elle est établie par un bureau d'études. Dans sa foire aux questions<sup>4</sup>, la Direction de l'habitation, de l'urbanisme et des paysages (ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires) précise que le bureau d'études ayant réalisé l'étude réglementaire ne peut pas établir l'attestation RE 2020 à l'achèvement des travaux sans manquer à son devoir d'impartialité. Il appartient dans ce cas au maître d'ouvrage de faire appel à un autre intervenant.

suite →

### 3. COMMENT LA PRESTATION D'ÉTABLISSEMENT DES ATTESTATIONS EST COUVERTE PAR LES CONTRATS D'ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ

#### ► VOUS ÊTES ARCHITECTE

Si vous intervenez dans le cadre d'une mission de conception ou d'une mission complète, votre contrat MAF vous couvre pour l'établissement des attestations requises depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, sous réserve d'avoir déclaré votre mission. Si vous intervenez au titre d'une mission limitée à l'établissement de ces attestations, vous devez procéder à une déclaration spécifique qui donnera lieu à l'émission d'une prime sur honoraires. N'hésitez pas à prendre contact avec votre référent contrat pour vérifier l'adéquation des garanties de votre police MAF avec l'opération concernée, le taux de déclaration de votre mission, etc.

#### ► VOUS ÊTES CONTRÔLEUR TECHNIQUE OU BUREAU D'ÉTUDES

Vous êtes couvert par votre police EuroMAF sous réserve d'avoir déclaré votre mission à EuroMAF.

#### ► VOUS ÊTES UN AUTRE INTERVENANT

Si le maître d'ouvrage confie la prestation à un intervenant tiers non assuré auprès de la MAF, qu'il s'agisse de l'entreprise, d'un bureau d'études ou d'un contrôleur technique (tout constructeur au sens de l'article 1792-1 du code civil pour les projets de construction de maison individuelle), le maître d'ouvrage devra prendre soin de vérifier que cet intervenant est bien couvert par son contrat d'assurance de responsabilité pour effectuer cette prestation.

Il en sera de même pour le sous-traitant du maître d'œuvre : celui-ci doit pouvoir justifier qu'il est bien assuré pour réaliser cette prestation.

L'architecte qui aura sous-traité prendra soin, dans ce cas, d'exiger de son sous-traitant une couverture d'assurance adaptée (garantie facultative de la responsabilité civile décennale du sous-traitant, garantie facultative responsabilité civile professionnelle), en conservant à l'esprit qu'au plan des responsabilités, il demeurera exposé en première ligne. ■■■

### L'AGRÈMENT DES BUREAUX D'ÉTUDES ET DES CONTRÔLEURS TECHNIQUES

Pour réaliser ces attestations, les bureaux d'études et les contrôleurs techniques doivent être agréés (article L. 122-12 du code de la construction et de l'habitation).

L'agrément des bureaux d'études est délivré par le ministre chargé de la construction sur avis motivé de la commission d'agrément des bureaux d'études<sup>1</sup>, pour une durée maximale de trois ans lors de la demande initiale, et de cinq ans pour les demandes de renouvellement (article R. 125-22 et suivants du code de la construction et de l'habitation). Les bureaux d'études doivent justifier de connaissances techniques et professionnelles, ainsi que d'une expérience professionnelle pratique pendant cinq ans dans le ou les domaines pour lesquels l'agrément est sollicité.

L'agrément des contrôleurs techniques délivré au titre de leur activité de contrôle technique (article L. 125-3 du code de la construction et de l'habitation) vaut agrément au titre de l'article L. 122-12.

1. Ordonnance n° 2022-1076 du 29 juillet 2022 visant à renforcer le contrôle des règles de construction.

2. Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

3. Décret n° 2023-1087 du 23 novembre 2023 relatif à la prise en compte du risque de vents cycloniques dans la conception et la construction des bâtiments exposés à ce risque.

Décret n° 2023-1173 du 12 décembre 2023 modifiant le régime des attestations à fournir lors du dépôt de la demande de permis de construire et lors de la déclaration d'achèvement des travaux pour certains projets de construction situés dans certaines zones soumises à un risque sismique ou dans une zone d'aléa moyen ou fort soumise à un risque de retrait-gonflement des sols argileux. Décret n° 2023-1175 du 12 décembre 2023 relatif aux documents attestant du respect des règles concernant l'acoustique, l'accessibilité et la performance énergétique et environnementale.

Arrêté du 21 décembre 2023 relatif au contenu de l'attestation de prise en compte du phénomène de retrait gonflement des sols argileux à la déclaration d'achèvement des travaux.

Arrêté du 21 décembre 2023 modifiant les arrêtés pris en application des articles R. 122-22 à R. 122-25 du code de la construction et de l'habitation.

Arrêté du 22 décembre 2023 relatif au contenu de l'attestation sismique au dépôt de permis de construire et à la déclaration d'achèvement des travaux.

Arrêté du 26 décembre 2023 relatif aux attestations de respect de la réglementation d'accessibilité dans les bâtiments neufs et existants aux personnes en situation de handicap.

Arrêté du 26 décembre 2023 relatif à l'attestation du respect de la réglementation acoustique applicable en France métropolitaine aux bâtiments d'habitation neufs.

4. <https://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr/faq-re2020-67-un-meme-organisme-peut-il-realiser-a673.html>

5. <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/commission-dagrément-bureaux-detude>

## QUI PEUT ÉTABLIR LES ATTESTATIONS RELATIVES AU RESPECT DES RÈGLES DE CONSTRUCTION ?

Les professionnels compétents pour établir les attestations sont le contrôleur technique, le bureau d'études ou tout constructeur au sens des dispositions de l'article 1792-1 du code civil. Dans le détail, la nouvelle réglementation prévoit :

| TYPE D'ATTESTATION                                                                                                                                                                                                                                         | QUAND EST-ELLE EXIGÉE ?                                                                                                                                                     | QUI PEUT L'ÉTABLIR ?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Attestation du respect des règles relatives aux risques <b>sismiques</b> pour les projets situés dans une zone présentant <b>un certain niveau de sismicité</b>.</p>  | <p>Au dépôt de la demande du permis de construire (phase PC).<br/>Article L. 122-8 du CCH</p>                                                                               | <p>- Un contrôleur technique.<br/>- Pour les maisons individuelles, tout constructeur au sens de l'article 1792-1 du code civil.<br/>Article L. 122-8 du CCH</p>                                                                                                                                                                                              |
| <p>Attestation du respect des règles relatives aux risques <b>cycloniques</b> pour les projets situés dans une zone présentant <b>un risque cyclonique</b>.</p>         | <p>Au dépôt de la demande du permis de construire (phase PC).<br/>Article L. 122-8 du CCH</p> <p>À l'achèvement des travaux (phase DAACT).<br/>Article L. 122-11 du CCH</p> | <p>- Un contrôleur technique ;<br/>- Pour les maisons individuelles, tout constructeur au sens de l'article 1792-1 du code civil.<br/>Article L. 122-8 du CCH</p> <p>- Un contrôleur technique.<br/>- Un bureau d'études.<br/>- Pour les maisons individuelles, tout constructeur au sens de l'article 1792-1 du code civil.<br/>Article L. 122-12 du CCH</p> |
| <p>Attestation du respect des règles concernant <b>l'acoustique et l'accessibilité</b>.</p>                                                                             | <p>À l'achèvement des travaux (phase DAACT).<br/>Article L. 122-10 du CCH</p>                                                                                               | <p>- Un contrôleur technique.<br/>- Un bureau d'études.<br/>- L'architecte.<br/>Article L. 122-12 du CCH</p>                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>Attestation du respect des règles relatives aux risques liés aux <b>terrains argileux</b>.</p>                                                                       | <p>À l'achèvement des travaux (phase DAACT).<br/>Articles L. 122-11 et R. 122-38 du CCH</p>                                                                                 | <p>- Un contrôleur technique.<br/>- Un bureau d'études.<br/>- Pour les maisons individuelles, tout constructeur au sens de l'article 1792-1 du code civil.<br/>Article L. 122-12 du CCH</p>                                                                                                                                                                   |

# 3 INCONTOURNABLES DU CONTRAT AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE



**Attention, certains contenus sont particulièrement sensibles et ne doivent pas être diffusés en dehors de votre structure d'exercice.**

Les obligations du maître d'ouvrage ne se limitent pas au seul paiement des travaux et des honoraires du maître d'œuvre. Il assume avant tout la conduite de l'opération. Dans cette optique et avant de commencer sa mission, le maître d'œuvre veille à ce que les éléments du programme, la liste des pièces à fournir et les actions à mener par le maître d'ouvrage soient définis. Il contractualise les points suivants :

## Pour en savoir plus...

Pour connaître les clauses à introduire dans vos contrats et celles à éviter, reportez-vous au chapitre 5 de la Boîte à outils contrats de la MAF, dans votre espace adhérent (en particulier les paragraphes 5.2, 5.3 et 5.4).



**Espace adhérent**

## 1. LE PROGRAMME ÉLABORÉ PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Parmi les éléments essentiels du programme plus ou moins détaillé suivant l'ampleur de l'opération, doivent être précisés :

- ⊕ Les données et contraintes du site (localisation, limites de propriété, surface, servitudes, constructions existantes, etc.).
- ⊕ La définition du projet (destination des espaces, surfaces, nombre de logements, équipements, performances, contraintes d'exploitation, etc.).
- ⊕ Les travaux hors périmètre des prestations du maître d'œuvre (confiés à un autre intervenant ou réservés).
- ⊕ Les attentes du maître d'ouvrage en matière de délais et de phasages de l'opération (site occupé, multiplicité de bâtiments, etc.).
- ⊕ Les attentes du maître d'ouvrage quant aux matériaux (biosourcés, réemploi, etc.).
- ⊕ Le souhait d'inscrire l'opération dans une démarche de maquette numérique collaborative (BIM).
- ⊕ Les labels ou certifications que le maître d'ouvrage souhaiterait obtenir.
- ⊕ L'enveloppe financière et les modalités de financement.

Si ces éléments programmatiques venaient à évoluer en cours d'opération, le maître d'œuvre serait légitime à exiger un avenant à son contrat actant les incidences de cette évolution sur le coût des travaux, les délais et ses honoraires.

## 2. LA LISTE EXHAUSTIVE DES PIÈCES NÉCESSAIRES À L'ÉLABORATION DU PROJET

Il est recommandé d'imposer contractuellement au maître d'ouvrage qu'il transmette au maître d'œuvre, à la signature du contrat ou dès que possible, les pièces indispensables telles que :

- ⊕ Les données juridiques, notamment les titres de propriété, servitudes ; certificats d'urbanisme ; règlements de copropriété, cahiers des charges et règlements de lotissement ; données cadastrales ; autorisations nécessaires à l'exécution des travaux (copropriété, DRIRE, CDAC, etc.).
- ⊕ Les données contractuelles : les contrats de mission des AMO, des bureaux d'études, du contrôleur technique, du géotechnicien, du géomètre-expert, du coordonnateur SPS, etc. ; le programme d'assurance envisagé par le maître d'ouvrage (assurance DO, assurance TRC, CCRD, assurance RC promoteur, etc.).
- ⊕ Les données techniques :
  - les études antérieures ;
  - les levés de géomètre (plan topographique et de nivellement, relevés des existants, des héberges, des abords, des plantations et des réseaux, des servitudes...) ;
  - les résultats des recherches concernant d'éventuels éléments construits ou enterrés, carrières, réseaux et ouvrages enterrés, vestiges archéologiques ;
  - les résultats des études géotechniques, ainsi que l'engagement du maître d'ouvrage de confier au géotechnicien toute mission complémentaire nécessaire au regard de la complexité de l'opération ;
  - les plans d'exposition aux risques naturels ou technologiques, etc. ;
  - tous documents permettant d'appréhender l'intégration du projet dans le site ;
  - les règles particulières applicables au projet dont le maître d'ouvrage a connaissance (MH, établissements de tourisme, ICPE, etc.) ;
  - les diagnostics techniques.

Toute clause qui tendrait à faire supporter au maître d'œuvre la collecte d'informations incombant en principe au maître d'ouvrage est à proscrire.

## 3. LES ACTIONS QUE LE MAÎTRE D'OUVRAGE DEVRA RÉALISER AUX MOMENTS CLÉS DE L'OPÉRATION

Le maître d'ouvrage doit s'impliquer par les actions suivantes :

- ⊕ Donner son accord préalable à l'émission des OS ayant une incidence en matière de coûts et de délais, modifiant les conditions d'exécution des marchés de travaux (recalage de planning, prix nouveaux, etc.), ou prescrivant des mesures pour déceler des vices de construction, etc.
- ⊕ Valider les études au fur et à mesure de l'avancement de la mission de maîtrise d'œuvre. Le contrat peut prévoir qu'en l'absence de réponse du maître d'ouvrage dans un délai convenu, les études seront considérées comme acceptées et le maître d'œuvre sera autorisé à démarrer l'élément de mission suivant.
- ⊕ Pallier l'absence de décision des cotraitants en cas de groupement, en lui substituant un intervenant tiers.
- ⊕ Participer aux échanges relatifs notamment à :
  - un risque de dépassement de l'enveloppe financière (travaux supplémentaires, aléas, renchérissement du coût d'un matériau, etc.) ;
  - des évolutions du programme quelle qu'en soit l'origine (y compris en cas de variantes, d'Atex, etc.) ;
  - un décalage de planning (disparition d'entreprise, pénurie de matériau, etc.) ;
  - l'interprétation des documents contractuels, notamment en cas de contradiction ;
  - les procédures de constats contradictoires ;
  - la défaillance d'un intervenant (entreprise, bureau d'études, cotraitant ou mandataire dans le cadre d'un groupement).

### WEBINAIRE

Présentation de la Boîte à outils contrats

Mardi 29 avril à 16 h

Inscrivez-vous depuis votre espace adhérent !



**L'**autorisation d'urbanisme est un acte créateur de droits. Il s'agit généralement pour son bénéficiaire du droit de réaliser des travaux au regard des caractéristiques et de la conformité du projet avec les règles d'urbanisme applicables au terrain. Mais quelle est la durée de vie de l'autorisation ? Les permis de construire – et avec eux les droits créés – se périment si les travaux n'ont pas commencé dans un délai de trois ans à compter de la notification de l'autorisation ou de la date à laquelle la décision tacite est née. Ils deviennent également caducs si les travaux ont été entrepris mais, passé le délai de trois ans, sont interrompus pendant plus d'une année<sup>1</sup>. Précisons que l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme ne peut prévoir des dispositions différentes. Point déterminant dans la prise en compte de ce délai, le commencement des travaux ne fait pas l'objet d'une définition légale et s'apprécie donc au cas par cas. Il peut s'agir de l'exécution de sondages préalables, de travaux préparatoires (terrassement, sondages, enrochement...), de démolitions indissociables de l'autorisation accordée. En revanche, entretenir un bâtiment, entreposer

des matériaux ou réaliser une implantation du futur bâtiment ne peuvent isolément constituer un commencement de travaux. Pour être pris en compte, les travaux résultent nécessairement d'actes matériels démontrant une réelle volonté du bénéficiaire de réaliser l'ouvrage autorisé. Attention, la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) est également sans effet sur la durée de validité des autorisations d'urbanisme.

### **PROUVER LA VALIDITÉ DE L'AUTORISATION**

La durée de validité des autorisations d'urbanisme ne dépend pas de l'achèvement des travaux autorisés. Leur réalisation peut même être échelonnée à la double condition que chaque interruption soit inférieure à un an, et que les travaux entrepris à chaque phase soient assez conséquents pour ne pas apparaître comme un prétexte destiné à éviter la péremption. Rappelons que la preuve de l'absence de caducité de l'autorisation d'urbanisme incombe à son bénéficiaire. Il lui appartient de démontrer par les comptes rendus de chantier, ordres de service,

# **LA DURÉE DE VALIDITÉ DU PC CACHE QUELQUES SUBTILITÉS**

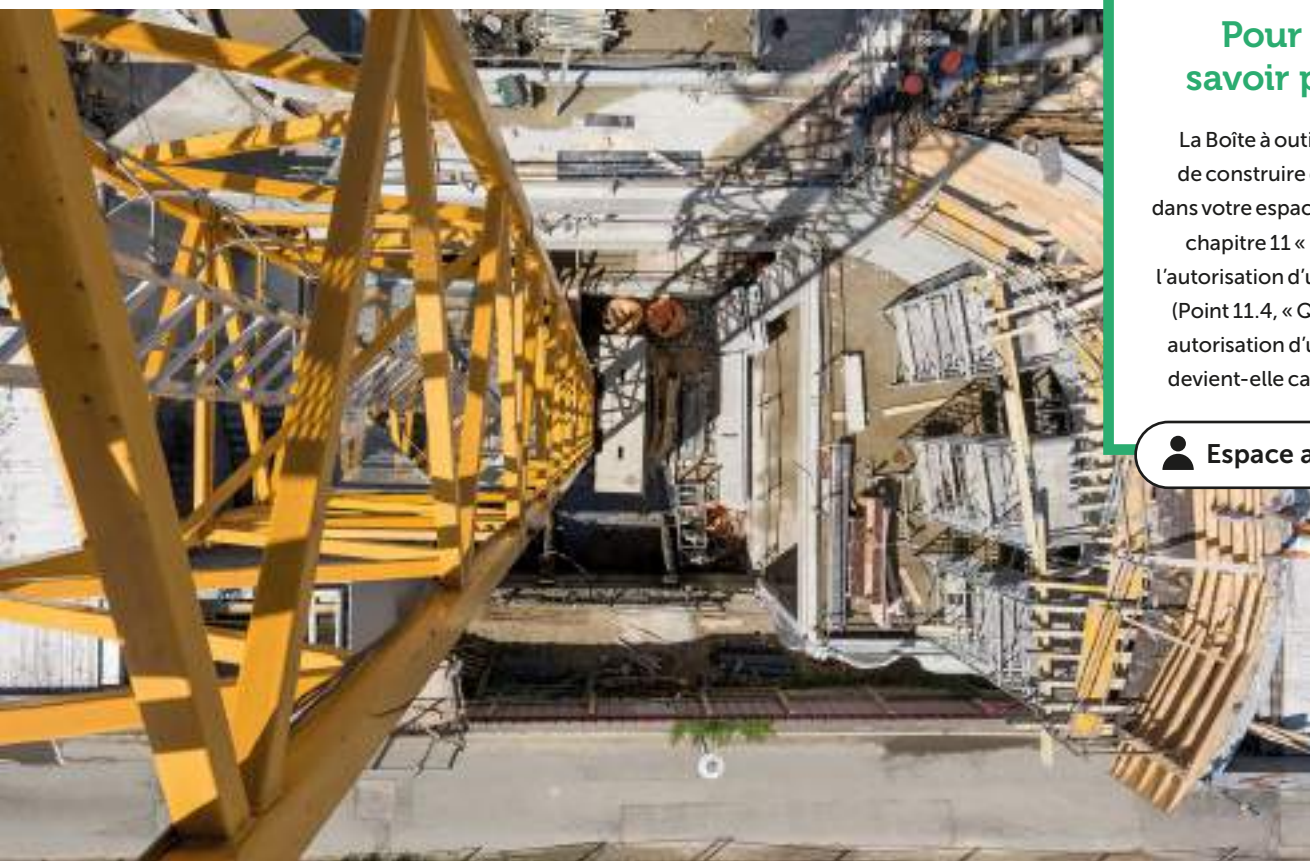
- Les permis de construire, de démolir et d'aménager et les décisions de non-opposition à déclaration préalable portant sur des travaux, se périment si les travaux n'ont pas commencé dans un délai de trois ans.
- La prorogation du délai pour une durée d'un an est possible deux fois.

## Pour en savoir plus...

La Boîte à outils permis de construire de la MAF, dans votre espace adhérent : chapitre 11 « La vie de l'autorisation d'urbanisme » (Point 11.4, « Quand une autorisation d'urbanisme devient-elle caduque ? »).



Espace adhérent



factures, constats, etc. le commencement effectif des travaux. Certains événements comme le transfert de l'autorisation ou l'obtention d'une autorisation modificative n'ont aucun effet sur l'écoulement du délai de validité. D'autres événements peuvent conduire à sa suspension (en cas de recours en annulation devant le juge administratif, par exemple), le temps déjà écoulé étant pris en compte pour calculer le délai de validité restant ; ou à son interruption (en cas de décision illégale de l'administration, par exemple) qui conduit au redémarrage d'un nouveau délai plein.

La durée de validité d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir, ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable pour le projet. ■■■

## L'interruption en cas de décision illégale

Si l'inexécution ou l'arrêt des travaux est imputable à l'administration, le délai de validité de l'autorisation d'urbanisme n'est pas suspendu, mais interrompu. C'est le cas par exemple lorsque l'administration prend une décision illégale de retrait d'un permis de construire. C'est également le cas pour un refus illégal du maire de délivrer un permis de démolir indispensable à la réalisation des travaux de construction autorisés par un précédent permis.

Dans ces cas, les jugements annulant les décisions illégales de l'administration constituent le point de départ d'un nouveau délai de trois ans.

1. Cette règle s'applique aux permis de construire, d'aménager ou de démolir, et aux décisions de non-opposition à déclaration préalable lorsqu'elles portent sur une opération comportant des travaux.

# PÉNALITÉS : LA DÉCISION APPARTIENT AU MAÎTRE D'OUVRAGE !

- Le retard dans l'avancement des travaux se constate au regard du calendrier d'exécution détaillé.
- Le maître d'œuvre calcule et propose les retenues financières, mais seul le maître d'ouvrage décide de l'application des pénalités.

« La construction est l'art d'organiser le temps, c'est par le chantier qu'il s'exprime. »

Auguste Perret n'aurait peut-être pas contesté ce détournement de sa devise<sup>1</sup>. Le temps est bien une composante de l'art de bâtir si l'on en croit son impact sur la qualité des ouvrages. Encore faut-il le maîtriser dès la signature de l'acte d'engagement dans lequel figure le délai global de l'opération... et plus tard, pendant la période de préparation du chantier au moment de l'établissement du calendrier d'exécution détaillé. Ce calendrier à valeur contractuelle fixe les différentes dates d'intervention des entreprises. Il est impérativement notifié dans les formes pour être pris en compte. C'est du pointage de l'avancement des travaux de chaque corps de métier sur ce dernier que résulte l'établissement des pénalités de retard si les marchés de travaux en prévoient. Ce rôle échoit au maître<sup>2</sup> ou au coordonnateur OPC s'il est missionné. Il contrôle les délais d'exécution et établit un rapport mensuel synthétique détaillant l'état des éventuels retards ainsi que leurs causes et leurs imputations. Le calendrier d'exécution détaillé peut être modifié par ordre de service sans pour autant valoir acceptation d'une prolongation de délai. Le maître d'ouvrage peut toujours appliquer les pénalités de retard en fin de chantier.

## DES PÉNALITÉS DISSUASIVES SANS ÊTRE EXCESSIVES

En marchés privés, l'application de pénalités se fait par simple constatation d'un retard par le maître d'œuvre. Et cela, qu'il s'agisse d'un retard sur le délai global, des dates clés, des délais partiels ou des dates jalons définies dans le marché et figurant également dans le calendrier détaillé d'exécution. Le calcul est simple, les pénalités sont le produit du nombre de jours de retard par le montant de la pénalité journalière prévu au marché. Retenons que les pénalités doivent être dissuasives sans être excessives sous peine d'être revues par le juge en cas de litige. Attention, les pénalités ne peuvent être que provisoires en cas de non-respect d'un délai partiel. Le maître d'ouvrage pourra transformer les retenues provisoires en pénalités définitives si le retard empêche le respect du délai global et s'il oblige à des dépenses supplémentaires pour tenir le délai. Le maître d'œuvre doit toujours effectuer les retenues financières pour retard sur la base de ce qui a été précisé dans le marché de travaux. Il transmet au maître d'ouvrage le décompte des pénalités avec ses observations. Seul le maître

d'ouvrage peut décider d'appliquer à l'entreprise les pénalités. Si malgré les pénalités les retards perdurent, le maître d'œuvre demande au maître d'ouvrage de mettre en demeure l'entreprise de respecter les délais contractuels sous peine d'une nouvelle sanction telle que la résiliation du marché.

En marchés publics, le CCAG Travaux impose une procédure qui garantit à chacun d'exprimer son avis par écrit dans un délai d'au moins quinze jours. Le maître d'œuvre précise le montant des pénalités applicables, ainsi que le retard et le délai accordé à l'entreprise pour y répondre. Si le maître d'ouvrage estime que les observations présentées ne démontrent pas que le retard n'est pas le fait de l'entreprise, les pénalités s'appliquent et sont calculées à compter du lendemain du jour où le délai contractuel d'exécution des prestations est expiré. ■■■

1. « L'architecture est l'art d'organiser l'espace, c'est par la construction qu'il s'exprime », Auguste Perret.

2. Mission DET : mission de direction de l'exécution des contrats de travaux.

## Comment appliquer les pénalités de retard

En marchés privés, l'application des pénalités par le maître d'œuvre nécessite une mise en demeure adressée à l'entreprise. Le maître d'œuvre propose au maître d'ouvrage d'appliquer strictement les clauses contractuelles. Les pénalités sont déduites dans l'état d'acompte après le calcul TTC du montant à payer à l'entreprise. C'est le maître d'ouvrage qui en décide et qui modifie l'état d'acompte avant paiement.

En marchés publics, l'application des pénalités par le maître d'œuvre est de droit du seul fait de la constatation de la cause de la pénalité. Elle est faite par le maître d'œuvre lors de l'établissement de l'état d'acompte mensuel. C'est au moment du décompte final que les pénalités prennent un caractère définitif en fonction du retard réel en fin de chantier.

## Pour en savoir plus...

La Boîte à outils chantiers de la MAF, dans votre espace adhérent : chapitre 19 « Délais d'exécution/ Pénalités » (point 19.5) ; et chapitre 20 « Gestion financière » (point 20.1.7).



Espace adhérent



### Textes de référence

/ CCAG Travaux 2021, article 19 ; extrait : « ...il est appliqué une pénalité journalière de 1/3 000 du montant hors taxes de l'ensemble du marché, de la tranche considérée ou du bon de commande. » Et : « Le montant total des pénalités de retard appliquées au titulaire ne peut excéder 10 % du montant total hors taxes du marché, de la tranche considérée ou du bon de commande. »

/ Norme NF P 03-001, article 9.5 ; extrait : « Sauf stipulation différente, il est appliqué, après une mise en demeure, une pénalité journalière de 1/3000 du montant du marché. Le montant des pénalités est plafonné à 5 % du montant du marché. »

## protection juridique

# PROTÉGEZ LE RECOUVREMENT DE VOS HONORAIRES

- Les défauts de paiement concernant les honoraires ont fortement augmenté l'année dernière.
- Dans de nombreux cas, la protection juridique de la MAF permet aux adhérents de récupérer l'argent qui leur est dû grâce à un nouveau contrat plus protecteur et plus avantageux.

2024 a été une année difficile pour le recouvrement des honoraires. Sur les 1 200 dossiers ouverts cette année-là par le service Protection juridique de la MAF, quelque 1 100 relèvent de ce sujet. « Avec une progression de 37 % des litiges depuis quatre ans, nous sommes en constante augmentation des déclarations concernant les

honoraires », constate Sophie Camuset, responsable de la protection juridique à la MAF. En cause, une activité du secteur du bâtiment plombée depuis plusieurs années par une succession de crises – Covid, inflation, commandes de logements en panne – qui ont fini par fragiliser une maîtrise d'ouvrage qui

honore de moins en moins bien ses engagements dans le paiement des honoraires. Architectes, bureaux d'études, paysagistes, économistes, urbanistes... aucun de ces professionnels, petits et grands, n'est à l'abri du risque de retard de paiement, d'insolvabilité, voire de dépôt de bilan de maîtres d'ouvrage en difficultés, promoteurs en tête. Conséquences directes pour les concepteurs : des délais de paiement qui s'allongent, des chantiers qui s'éternisent avec des entreprises défaillantes, des honoraires qui ne seront finalement jamais payés, ou jamais complètement.

## S'ÉPARGNER DU TEMPS, DE L'ARGENT ET DES TRACAS

Toujours à l'écoute des concepteurs, la MAF a lancé depuis les années 1980 un contrat de protection Juridique qui garantit le recouvrement d'honoraires<sup>1</sup>. Mission : construire le dossier de recours, déterminer sa faisabilité juridique et, si nécessaire, prendre un avocat pour négocier avec le maître d'ouvrage ou l'assigner pour obtenir le versement des honoraires. « La protection juridique est un contrat complémentaire de la MAF géré en interne, ce qui est assez inhabituel pour ce type de contrats », précise Sophie Camuset. La juriste souligne ici l'importance d'une bonne



connaissance par la MAF des questions juridiques quotidiennes de ses adhérents pour protéger efficacement leurs droits. À la clé, des gains économiques importants pour ceux qui, sans cet accompagnement, devraient gérer ces litiges par leurs propres moyens. « *Le coût d'une procédure judiciaire en première instance est en moyenne de 4 000 euros puisqu'il est souvent difficile de faire l'économie d'un avocat, tandis que la cotisation Protection juridique de la MAF est très accessible* », indique la juriste (voir encadré « Une cotisation à la portée de tous les adhérents »).

**Pour optimiser ses chances, l'adhérent ne doit pas attendre plus de six mois pour déclarer à la MAF un défaut de paiement.**

## ÉCHAPPER À L'INSOLVABILITÉ DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Toutefois, Sophie Camuset précise que pour optimiser les chances de succès dans la récupération des honoraires, l'adhérent ne doit pas attendre plus de six mois pour déclarer à la MAF un défaut de paiement. « *Au-delà de ce délai, le maître d'ouvrage a souvent pris le temps d'organiser son insolvabilité, ou sa situation financière s'est dégradée* », alerte la juriste. Beaucoup de SCI ou de SCCV sont souvent des coquilles vides. « *Le service Protection juridique de la MAF accompagne les adhérents sur des questions juridiques quotidiennes alors qu'ils sont souvent seuls pour les gérer. Il permet, face à la judiciarisation de notre société, de résoudre des litiges de plus en plus nombreux, coûteux et chronophages* », résume Sophie Camuset. Elle ajoute : « *Je crains que 2025 ne soit pas meilleure que 2024 en la matière car notre service constate que le 1<sup>er</sup> trimestre est similaire en nombre de nouveaux dossiers à l'année précédente.* » En effet, l'activité n'a pas encore repris et de nombreux maîtres d'ouvrage du secteur restent fragiles. ■■■

## Une cotisation à la portée de tous les adhérents

L'objectif de la MAF est de garder une assurance accessible à tous. Fidèle à l'esprit mutualiste de sa démarche, la cotisation minimale est de 246 euros, et les jeunes adhérents disposent d'une cotisation allégée de 123 euros pour la première année d'exercice.

Le nouveau contrat mis en place par la MAF comporte deux nouveautés :

- / Les montants des conditions financières de prise en charge des frais d'avocats ont été revalorisés.
- / Le nouvel article 10.21 facilite le paiement direct des honoraires en cas de choix d'un avocat réseau par l'assureur par le biais d'un mandat donné par l'assuré.

## EXEMPLES D'HONORAIRES RECOUVRÉS PAR LA PROTECTION JURIDIQUE

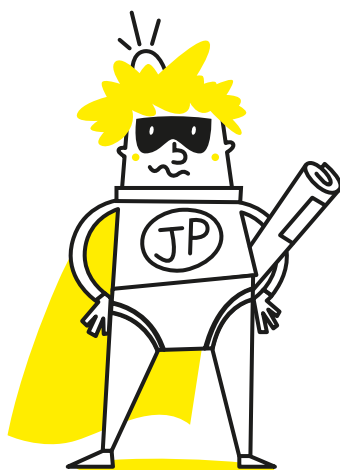
### Marché public

Un architecte réalise la maîtrise d'œuvre d'un complexe sportif. En cours de travaux, l'entreprise de gros œuvre est défaillante. Le chantier qui devait durer quatorze mois durera finalement vingt-quatre mois. L'architecte demande au maître de l'ouvrage de lui régler des honoraires supplémentaires au titre de l'allongement de la durée du chantier. Sa demande est rejetée en raison du caractère forfaitaire de sa rémunération et d'une jurisprudence défavorable. Saisi du différend, le service Protection juridique mandate un avocat qui parvient à un accord permettant à l'architecte d'échapper à une procédure dont l'issue aurait été très incertaine. Coût du dossier : 1 800 euros. Gain pour l'architecte : 70 000 euros d'honoraires et préservation de ses liens commerciaux avec le maître d'ouvrage.

### Marché privé

Le service Protection juridique est saisi d'un dossier pour cinq notes d'honoraires impayées d'un montant total de 40 000 euros dû par une société civile de construction-vente (SCCV) pour la construction de 47 logements en mission complète. La conciliation devant l'Ordre des architectes ayant échoué, la MAF assigne la SCCV devant le tribunal judiciaire. La SCCV est une coquille vide car l'opération est terminée depuis 2020 et la société gérante de la SCCV est également en difficulté financière. En raison du risque d'insolvabilité des débitrices à l'issue d'une procédure dont la durée moyenne est de dix-huit mois, l'avocat de la MAF tente une approche transactionnelle qui aboutit à un accord avec paiement immédiat de 30 000 euros. Durée du dossier : 8 mois. Frais d'avocat exposés : 3 500 euros.

1. La protection juridique couvre également les problèmes nés de l'exécution des marchés publics (rémunération de concours, rejet lors d'appel d'offres, honoraires supplémentaires...), les prestations de services indispensables au fonctionnement de l'agence (contrats de leasing d'imprimante, de licence de logiciels, de véhicules et de maintenance de matériels), les litiges prud'homaux (contestations de licenciement et de ruptures conventionnelles), et les différends liés aux droits d'auteur (intervention sur une œuvre architecturale existante, plagiat, contrefaçon...).



# JUSTIN PÉPIN

## et l'étude de sol

Moi, c'est Justin, et ma spécialité, c'est le pépin. Devenu le roi des pratiques à ne pas suivre, la MAF m'a demandé de vous raconter mes expériences. Vous l'avez redouté ? Moi, je l'ai fait. D'ailleurs, il faut que je vous raconte...

... comment un projet de centre aquatique a bien failli tomber à l'eau. Comme à chaque fois, l'histoire commence bien : un maître d'ouvrage enthousiaste qui vient d'acquérir une parcelle idéalement située le long d'un cours d'eau bordé de peupliers. Un contexte idyllique qui donnait pourtant tous les indices des problèmes à venir...

Plein d'entrain, je me jette à l'eau dans l'analyse des caractéristiques du projet : l'étude du sol s'avère rapidement incontournable. Pour mon maître d'ouvrage, une étude géotechnique G2 PRO fera amplement l'affaire.

Je me souviens que la jurisprudence est exigeante avec mon devoir de conseil : en tant que professionnel de la construction, ma responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de désordres liés à l'absence ou à l'insuffisance de l'étude de sol.

Par acquit de conscience, j'alerte mon maître d'ouvrage par écrit sur la légèreté de la G2 PRO pour mieux m'atteler à la conception. L'étude de sol est un paramètre du projet, mes honoraires en sont un autre : il faut que le projet avance.

Très vite, l'eau est omniprésente au stade des fondations. Même si nous

construisons un centre aquatique, cela semble prématuré. Nous constatons alors qu'une nappe phréatique affleure à l'endroit de la parcelle.

Cours d'eau, peupliers... ces éléments qui faisaient le charme du projet racontent soudain une autre réalité : l'eau est omniprésente dans les sols.

Pour écoper, quoi de mieux que ma responsabilité ? Retards dus à l'arrêt de chantier, prise en compte des nouveaux paramètres hydrauliques... Rapidement, on m'oppose que m'on projet n'est pas réaliste, et que c'est sa rentabilité qui prend l'eau par ma faute.

Heureusement, j'ai mon gilet de sauvetage : mon devoir de conseil, matérialisé par l'écrit qui mentionne mes réserves sur la G2 PRO et qui recommande une G3. Des préconisations qui n'avaient pas été suivies.

L'expertise retient ma prudence et mes alertes : ma responsabilité n'est pas engagée.

La noyade attendra. La baignade aussi. Il faut désormais procéder au cuvelage avant que le chantier ne puisse reprendre...

## LIMITES DES RÔLES

### DE L'ARCHITECTE ET DU GÉOTECHNICIEN SUR L'ÉTUDE DE SOL

- L'architecte ne peut pas contrôler le contenu des livrables du géotechnicien, car il ne saurait être considéré comme sachant en la matière.
- L'architecte ne peut pas avoir de mission VISA sur les rendus du géotechnicien.
- L'architecte doit conserver un regard critique sur :
  - La cohérence générale des études par rapport au projet envisagé.
  - L'application de la norme AFNOR NFP 94-500 qui impose une étude complète, non limitée au seul aspect du sol.
  - Le besoin de compléter, ou non, les obligations légales en la matière (loi ELAN et assurance Dommages-ouvrage).
  - Le contenu des marchés des entreprises, qui doivent impérativement imposer une G2 PRO, tout en leur demandant de prendre position sur sa pertinence.



## Retrouvons-nous !

RDVMAF, salons, congrès... nous serons là pour échanger avec vous.

### ► MAI

**RDVMAF  
LYON**  
Jeudi 15

**RDVMAF  
RENNES**  
Mardi 20

### ► JUIN

*Congrès  
du CINOV*  
**PARIS**  
Mercredi 4  
Jeudi 5

**RDVMAF  
TOULOUSE**  
Mercredi 4

**RDVMAF  
ROUEN**  
Jeudi 19

*Congrès  
de l'UNTEC*  
**LE HAVRE**  
Mercredi 18  
Jeudi 19

*L'Archi week-end*  
**AIX-EN-  
PROVENCE**  
Vendredi 13  
Samedi 14  
Dimanche 15

### ► JUILLET

**WEBINAIRE**  
Mardi 1<sup>er</sup>  
*Le risque cyber*

**RDVMAF  
ANNECY**  
Jeudi 3

### ► SEPTEMBRE

*Materials  
and Light*  
**PARIS**  
Lundi 15  
Mardi 16

**RDVMAF  
MARSEILLE**  
Jeudi 18

*H'Expo*  
**PARIS**  
Du mardi 23  
au jeudi 25

### ► OCTOBRE

**RDVMAF  
STRASBOURG**  
Jeudi 9

*Congrès  
du COBATY*  
**CLERMONT-  
FERRAND**  
Du jeudi 16  
au samedi 15

*Congrès  
de l'UNSFA*  
**ANGERS**  
Jeudi 23  
Vendredi 24

### ► NOVEMBRE

**RDVMAF  
NANTES**  
Jeudi 6

*Archi@work*  
**PARIS**  
Mercredi 5  
Jeudi 6

### ► DÉCEMBRE

**RDVMAF  
BORDEAUX**  
Jeudi 4

**WEBINAIRE**  
Jeudi 11  
*Thème à venir*



Le programme complet est à retrouver sur [maf.fr](http://maf.fr),  
rubrique « Nos événements »

# à la MAF, que fait... Hadidja Maoulida

Derrière les trois lettres de la MAF se cachent 400 collaborateurs.  
Il y a ceux qui sont en contact quotidien avec vous, et les autres.  
Tous sont investis de la même mission : œuvrer pour votre protection.

Hadidja fait partie de ceux qui sont en première ligne. Son équipe reçoit et instruit toutes les demandes qui concernent ce que l'on appelle « la vie du contrat ». Proche des adhérents et de leurs besoins, elle est en contact quotidien avec eux.

## Tu travailles au pôle gestion de « l'espace architectes » : peux-tu nous expliquer en quoi cela consiste ?

*Nous recevons toutes les demandes d'adhérents qui concernent, de près ou de loin, leur contrat. Téléphone, mails, espace adhérent en ligne... ils nous contactent par différents canaux et les sollicitations ne manquent pas !*

## Quelles sont les principales sollicitations ?

*Les premières semaines de l'année sont souvent consacrées au règlement des cotisations avant que la période de déclaration des activités professionnelles n'occupe l'essentiel des demandes. Il y a la mise en place d'échéanciers pour le règlement des cotisations ou encore les ajustements en fonction de l'activité de l'adhérent.*

*J'aime cette variété des thématiques qui me permet d'être en contact avec différents interlocuteurs.*

“ Nous prenons le temps qu'il faut pour bien accompagner chacun de nos adhérents. ”

*Nous sommes une fonction éminemment transverse de l'entreprise !*

## Qu'est-ce qui te plaît dans ton métier ?

*Le fait de me sentir concrètement utile aux adhérents. Ma carrière traduit ce désir. C'en est presque devenu le fil rouge !*

*La différence à la MAF ? On me demande d'accorder toute l'attention*

*nécessaire à chaque demande. C'est même là une de nos forces : nous prenons le temps qu'il faut pour bien accompagner chacun de nos adhérents et leur répondre le plus efficacement possible. La qualité de service est une priorité du quotidien. ■■■*



© Xavier Muiyard

**f**  
MAF.assurances

**in**  
Mutuelle des Architectes Français assurances

**X**  
@MAFassurances

**maf.fr**

