

Champ d'activité réglementée
de l'architecte et droit de la construction

Rapport du groupe de travail

Raphaël Hacquin

juin 1999

Sommaire

I. Le cadre général de la réflexion

A. Le champ de réflexion du groupe de travail

1. Renforcement de la maîtrise d'œuvre autour de la notion d'intérêt public et extension du recours obligatoire à l'architecte
2. Place et rôle de l'état
3. L'architecte et la société civile

B. Eléments sur le contexte d'exercice de la profession

C. Problématique de la maîtrise d'œuvre

II. L'exercice de la maîtrise d'œuvre architecturale au regard des champs d'activité : constat et analyse

A. L'exercice de la maîtrise d'œuvre dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage publique

1. la maîtrise d'œuvre matière d'ouvrages privés neufs

a) la construction de bâtiments neufs privés et les relations avec la promotion immobilière privée

b) la construction de maison individuelle et les relations avec les maîtres d'œuvre en bâtiments et les constructeurs-promoteurs

2. L'exercice de la maîtrise d'œuvre au stade de l'organisation du territoire et du projet urbain

a) les infrastructures structurantes de l'espace et la conception des ouvrages d'art

– Enjeux et objectifs

– Auditions

– Débat sur la place et le rôle de l'architecte dans ce champ d'activité

b) les études et l'aménagement urbain, la conception des lotissements, et l'élaboration des documents d'urbanisme

– Enjeux et objectifs

– Auditions

– Débat sur la place et le rôle de l'architecte dans ce champ

3. L'exercice de la maîtrise d'œuvre au stade du projet architectural

– Enjeux et objectifs

– Auditions

– Débat sur la place et le rôle de l'architecte dans ce champ

B. L'exercice de la maîtrise d'œuvre dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage privée

1. La maîtrise d'œuvre en matière d'ouvrages privés neufs

a) La construction de bâtiments neufs privés et les relations avec la promotion immobilière privée

– Enjeux et objectifs

– Auditions

- Débat sur la place et le rôle de l'architecte dans ce champ
- b) La construction de maisons individuelles et les relations avec les maîtres d'œuvre en bâtiments et les constructeurs-promoteurs
 - Contexte
 - Enjeux et objectifs
 - Intervenants
 - Propositions
- Débat sur les propositions et sur la place et le rôle de l'architecte dans ce champ

2. La maîtrise d'œuvre en matière de réhabilitation

- a) La réhabilitation du patrimoine résidentiel de logements collectifs et individuels
 - Enjeux et objectifs
- b) La réhabilitation du patrimoine de bureaux et locaux de services et d'activités

III. Axes d'action et de propositions pour la revalorisation et le développement de la maîtrise d'œuvre architecturale

A. Axes d'action et de propositions pour les pouvoirs publics

1. Application des textes de la loi de 77, de la loi Mop, et de la réglementation en matière de droit de la construction et de l'urbanisme
2. Réforme de l'instruction du permis de construire
3. Réforme des seuils
4. Mise en place de modalités d'intégration des maîtres d'œuvre en bâtiment
5. Mise en place de liens systématiques entre les financements publics et le recours obligatoire à l'architecte
6. Accès plus large aux architectes des marchés d'ouvrages d'art, d'infrastructures linéaires et d'espaces publics
7. Réforme de l'étude et de l'élaboration des plans et schémas d'urbanisme en ouvrant le marché aux architectes contrairement au quasi monopole actuel des services de l'équipement
8. La place des architectes dans les fonctions publiques et au service du public¹

B. Axes d'action et de propositions pour la profession

¹ Voir le rapport du groupe de travail « exercice de la profession »

Champ d'activité réglementée de l'architecte et droit de la construction

Le groupe de travail sur le champ d'activité réglementée de l'architecte s'inscrit dans le cadre du chantier de réflexion sur la modernisation de la profession d'architecte engagé par Madame la ministre de la Culture et de la Communication avec les principales organisations représentant la profession d'architecte : Ordre des architectes, UNSFA, Syndicat de l'architecture, Mouvement, Académie d'architecture, SFA et ARPAE. Le groupe de travail s'est réuni dix fois en séance plénière, entre le 3 novembre 1998 et le 29 juin 1999. Il a procédé à une trentaine d'auditions de personnalités extérieures et de représentants des partenaires et concurrents des architectes dans l'exercice de la maîtrise d'œuvre.

Ce groupe a fonctionné, ainsi que les autres groupes de réflexion sur l'avenir de la profession, comme un lieu ouvert et prospectif d'échanges entre les participants dans le respect mutuel des positions énoncées et dans l'esprit d'une production en commun de propositions constructives.

Le présent rapport rend compte de l'essentiel des travaux du groupe dans leur richesse et leur diversité, sans gommer les « divergences constructives » apparues lors des débats portant davantage sur les modalités que sur les objectifs qui ont été largement partagés. Les contributions et les comptes-rendus des séances permettent de compléter et d'éclairer ce rapport de synthèse.

Les travaux du groupe consacrés à l'examen des champs d'activités de l'architecte en tant que maître d'œuvre se sont recoupés avec ceux du groupe traitant de l'exercice de la profession, dont le champ de réflexion était plus large. Ils en constituent en quelque sorte une déclinaison plus technique.

De plus, le décalage dans le temps avec lequel les travaux de ces deux groupes ont été menés permet d'avoir aujourd'hui (juin 1999) la synthèse des réflexions sur l'exercice de la profession.

L'objet du groupe de travail est de mener une réflexion sur le contenu des missions et des champs d'intervention de l'architecte dans son exercice de maître d'œuvre réglementés par la loi de 1977, la loi MOP de 1985 et les dispositions du code de l'urbanisme relatives au permis de construire. Il s'est appuyé sur l'analyse des relations entre les maîtres d'ouvrage privés, publics, les intervenants et acteurs de la maîtrise d'œuvre (architectes, maîtres d'œuvre en bâtiments, paysagistes, architectes d'intérieurs, urbanistes).

A ce stade, il n'y a pas eu de rencontres directes avec les professionnels de l'ingénierie en bâtiment, les bureaux d'études techniques et les économistes de la construction. L'ampleur du thème de travail a conduit à limiter la réflexion et les auditions aux professionnels de la conception, et non pas à l'économie de la construction. Toutefois, l'analyse des relations de ces professionnels avec les architectes a été abordée par le groupe de travail consacré à l'exercice de la profession.

Le rapporteur estime néanmoins qu'il conviendra lors de la phase d'élaboration et de concertation des mesures d'amélioration de la situation des architectes, d'organiser une rencontre avec les professionnels de l'ingénierie et de l'économie de la construction.

Ce travail porte aussi sur le croisement d'une approche par segments du marché et par missions. L'idée est de mesurer l'importance des différents acteurs de la maîtrise d'œuvre, de réfléchir aux relations entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre, et aux pratiques de négociation et de décision qui en découlent autour du contrat déterminant les engagements de chacun, et la rémunération de l'architecte (évaluation des forces et faiblesses face aux partenaires et concurrents de la maîtrise d'œuvre, et face aux maîtres d'ouvrage, examen des perspectives d'évolution au sein de ce système d'acteurs).

L'objectif est de mieux cerner les champs d'intervention actuels et futurs de l'architecte, afin de tenter de déterminer, ce qui peut relever d'une action de réglementation de la part de l'état en vue d'affirmer et garantir cette intervention, pour assurer la qualité architecturale dans son acception d'intérêt public, et ce qui relève du rôle direct de l'architecte, de son action, de son offre, par rapport au marché, aux maîtres d'ouvrage.

La détermination du rôle de chacun, Etat/Professionnels, devrait permettre ensuite d'élaborer des propositions plus globales, qui énonceraient les mesures relevant de l'action des pouvoirs publics et celles devant être assurées par la profession.

A l'issue de la première réunion de mise en place, le groupe, étant donné la complexité du champ de réflexion, a retenu le découpage suivant :

- la construction de bâtiments neufs publics et la mise en œuvre de la loi MOP
- la construction de bâtiments neufs privés et les relations avec la maîtrise d'ouvrage privée
- la réhabilitation de bâtiments avec une distinction entre le secteur du logement et celui des locaux d'activités, des bureaux
- la construction de maisons individuelles avec la question du seuil et des maîtres d'œuvre
- les infrastructures, ouvrages d'art, et l'articulation avec la maîtrise d'œuvre publique
- l'aménagement urbain et paysager, la conception des schémas d'urbanisme (ZAC, POS) et des lotissements résidentiels et d'activités.

I. Le cadre général de la réflexion

Le champ de réflexion du groupe de travail

Renforcement de la maîtrise d'œuvre autour de la notion d'intérêt public et extension du recours obligatoire à l'architecte

Sur le lien entre la notion d'intérêt public et le recours obligatoire à l'architecte comme garantie du respect de celui-ci, le groupe n'a pas émis la nécessité absolue et immédiate d'une suppression du seuil, qui n'apparaît pas comme étant un enjeu majeur, dans la mesure où cela concerne pour l'essentiel la construction de maisons individuelles de moins de 170 m², secteur sur lequel les architectes sont très difficilement en mesure de contrecarrer en termes économiques la concurrence des constructeurs de maisons individuelles.

En revanche, la revendication de la reconnaissance d'un champ d'intervention très élargi est très forte, la défense de la qualité architecturale ne devant pas se limiter à l'aspect plastique. L'architecte doit être en mesure d'intervenir au delà de la maîtrise d'œuvre de projet dans le champ de l'urbanisme, de l'aménagement des espaces publics et privés, sur le travail en amont du projet (programmation) et en aval jusqu'à la négociation et la gestion de l'entretien et de la sinistralité.

Le groupe a toutefois admis que cela pouvait induire une spécialisation des rôles au sein de la maîtrise d'œuvre, en distinguant une ou des maîtrises d'œuvre particulières de la maîtrise d'œuvre générale du projet assuré par l'architecte en tant que concepteur et coordinateur de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Si le partenariat, le travail en réseau réunissant connaissances et savoir-faire apparaissent comme une nécessité, la « maîtrise » elle relève bien de l'architecte quel que soit le mode d'exercice, en tant que forme irréductible du métier. Elle passe par la prise de responsabilité et la propriété intellectuelle du projet, cette primauté étant garante de la protection du consommateur.

Cette prise de position du groupe est toutefois nuancée par les observations suivantes :

- l'architecte ne réunit pas toujours toutes les conditions, financières notamment (problèmes de la détermination des honoraires et de la capitalisation des agences), pour exercer la maîtrise d'œuvre dans toute sa plénitude ;
- la taille des opérations est un facteur à prendre en considération car les moyens à mettre en œuvre ne sont pas toujours les mêmes et on constate beaucoup d'opérations de petite taille ;
- si en 1977, les architectes avaient encore le contrôle de toutes les compétences, ils sont devenus les otages des professionnels qu'ils ont créés (mètres, économistes de la construction...).

Face à ce constat, le groupe a estimé qu'un des objectifs de la réforme pourrait être d'imposer l'application du principe de la mission complétée de maîtrise d'œuvre, telle qu'elle est définie par la loi MOP, au plus grand nombre possible de champs d'intervention de l'architecte, touchant à ses relations avec la maîtrise d'ouvrage privée (constructions neuves, réhabilitation, maisons individuelles) et avec les maîtrises d'ouvrage et d'œuvre publiques (infrastructures, ouvrages d'art, aménagement de l'espace...).

Place et rôle de l'état

Le groupe a estimé que l'état devrait montrer l'exemple en mettant un terme à la confusion des rôles entretenue au sein des DDE et de certaines entreprises publiques à la fois maître d'ouvrage et maître d'œuvre compte tenu de la directive services et de la loi paysage qui induit un élargissement du champ d'intervention des architectes (entrées de ville, paysages périurbains et ruraux).

Le constat a été fait que la décentralisation a développé la notion de démocratisation en matière d'urbanisme et de devenir des espaces naturels et construits. Elle a aussi entraîné une prise de décision plus complexe sous le contrôle des élus locaux sans que les structures de l'état soient en mesure de faire respecter et appliquer les principes d'intérêt général édictés en matière d'architecture, essentiellement en raison de la prédominance de la culture d'ingénieurs au sein de l'Equipement.

Enfin, le groupe a souligné l'importance du lien entre la défense des consommateurs et l'intervention de l'architecte dont l'avis fait autorité. Dans ce cadre, il appartient à l'état de continuer à soutenir la profession pour la défense des consommateurs.

L'architecte et la société civile

Il a paru utile au cours de la seconde séance de tenter de répondre aux questions suivantes :

- la position de l'architecte dans la société ;
- l'insuffisance de reconnaissance de son rôle social ;
- la difficulté de lever les obstacles pour que les particuliers fassent appel à lui ;
- le travail nécessaire sur la relation entre l'architecte et la maîtrise d'ouvrage privée, en s'interrogeant sur ce que doit être l'intervention minimale de l'architecte sans perdre de vue la notion de qualité architecturale, et la question cruciale de l'absence de culture architecturale des personnes censées faire appel aux services des architectes,
- la stratégie à adopter pour faire face à la concurrence des autres métiers de la maîtrise d'œuvre, pour conquérir de nouveaux débouchés.

L'intervention d'un observateur de l'action de la profession, Monsieur Florent Champy,² a permis au groupe de mieux appréhender ce qui relève de l'action de la profession par elle-même pour redonner à l'architecture et aux architectes une place correcte et légitime dans notre société. Sa démonstration a pris appui sur l'exemple des médecins qui bénéficient d'une protection légale et sociale forte, dont la contrepartie est un discours de la profession actant :

- la détention d'une compétence rare ;
- l'utilité sociale de l'exercice professionnel ;
- le « désintérêt » des membres de la profession impliquant une unicité professionnelle très forte avec une reconnaissance mutuelle du métier notamment sur la base d'un savoir commun, un refus de la critique et donc de la concurrence ouverte et une instance de régulation des conflits forte et efficace.

La transposition à la profession d'architecte de ces trois notions autorise plusieurs constatations.

- *Savoir professionnel*. Aucune protection du métier ne peut reposer sur la seule compétence esthétique. La protection doit être articulée sur une formation qui la justifie et qui correspond par ailleurs aux marchés à conquérir, aux besoins nouveaux à satisfaire. Il faut donc développer dans les écoles des formations cohérentes avec ces besoins nouveaux en matière d'habitat, répondant aux nouvelles configurations de la vie familiale et sociale.

² Chercheur au CNRS (Centre de sociologie des arts, EHESS)

– *Utilité sociale*. Il est nécessaire de clarifier et de définir l'utilité sociale de l'architecte en réhabilitant la notion de services fournis par la profession. Cela suppose un discours nouveau sur la qualité architecturale venant se substituer aux normes édictées par l'état, qui répondent souvent mal aux problèmes.

Pour y parvenir, il faut que les architectes soient convaincus de cette démarche et réfléchissent par eux-mêmes, sur eux-mêmes, en évitant le repli sur une identité d'artiste. Ceci renvoie à la fois à l'identité propre, unique de la profession d'architecte, et aux services qu'elle offre à la société.

– *Originalité propre*. Les architectes permettent de réaliser, d'obtenir, ce que les autres acteurs de la maîtrise d'œuvre ne sont pas en mesure de proposer.

Cela passe aussi par la constitution d'une réputation, signe de reconnaissance sociale et économique.

Dans ces conditions, le rôle de l'état, au delà de son activité normative, est-il aussi de contribuer, par le biais de la commande publique à la réputation des architectes, répondant ainsi à une demande récurrente de la profession dans ce domaine. Ne conviendrait-il pas plutôt de s'interroger sur le rôle des critiques d'architecture dans ce processus de reconnaissance, et sur la quasi absence dans leur discours de l'architecture « ordinaire » qui touche au plus près la population la moins formée à la culture et au regard sur l'architecture ?

B. Eléments sur le contexte d'exercice de la profession

L'évolution du cadre juridique

L'évolution des marchés et des pratiques

L'évolution des politiques publiques

Compte tenu de la publication des quatre rapports en un seul ouvrage, le lecteur est renvoyé pour ces éléments au rapport établi par Florence Contenay.

Problématique générale de la maîtrise d'œuvre

II. L'exercice de la maîtrise d'œuvre architecturale au regard des champs d'activité : constat et analyse

Même si l'exercice de la maîtrise d'œuvre doit être considérée comme unique qu'il s'agisse d'un maître d'ouvrage public ou privé, il paraît toutefois important pour la clarté de l'analyse de distinguer assez nettement les deux champs d'activité majeurs constitués par les rapports avec la maîtrise d'ouvrage publique et avec la maîtrise d'ouvrage privée.

L'exercice de la maîtrise d'œuvre dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage publique

Il est apparu au fil des séances que l'une des conditions de réussite du projet architectural, qu'il soit public ou privé, passait par la maîtrise en amont d'une bonne appréhension de l'intégration dans le site et par conséquent par la nécessité de voir prise en considération les méthodes de projection et de conception des espaces publics et privés propres à l'architecte

dans la mise en œuvre des projets d'infrastructures structurantes du territoire et du projet urbain.

En conséquence, le constat et l'analyse de la place de l'architecte dans l'exercice de la maîtrise d'œuvre doivent être considérés en distinguant deux phases.

Une première phase se situe en amont du projet architectural, tant au stade de la conception des infrastructures et des ouvrages d'art que du projet urbain avec l'intervention des architectes en matière d'aménagement urbain, de conception de lotissements et de participation à l'élaboration des documents d'urbanisme.

Une seconde phase intervient au stade du projet architectural tel qu'il est entendu actuellement dans la loi MOP. Celle-ci traite pour l'essentiel de la maîtrise d'œuvre de construction de bâtiments neufs et dans les autres domaines potentiels d'intervention, de la maîtrise d'ouvrage publique (en amont des projets avec la programmation, l'assistance au maître d'ouvrage, et en aval avec l'exploitation des ouvrages et leur entretien). L'objectif est de prendre en compte les préoccupations de pérennité et d'assurer le portage des projets sur la durée par la maîtrise d'œuvre, où l'architecte devrait pleinement jouer son rôle de coordinateur et d'assembleur garant de la cohésion des réalisations publiques.

L'exercice de la maîtrise d'œuvre au stade de l'organisation du territoire et du projet urbain

Les infrastructures structurantes de l'espace et la conception des ouvrages d'art

– Enjeux et objectifs

Le groupe a retenu l'importance qu'il y ait dans les projets d'infrastructures et d'ouvrages d'art des préoccupations architecturales. Quelles pourraient être les règles du jeu acceptées par l'état pour bien dissocier l'état constructeur (DDE, DDA pour l'intervention sur le paysage, le remembrement) de l'état porteur et garant de la qualité architecturale de ces projets.

Parmi les objectifs distingués, le groupe s'est posé la question de savoir s'il est souhaitable d'ouvrir le champ des infrastructures routières et des ouvrages d'art aux professionnels, architectes et paysagistes. Les EPIC, comme la SNCF ou ADP, doivent-ils rester en dehors du champ de la concurrence ? Il existe aussi un problème à l'exportation, dans la mesure où les grandes entreprises ont le monopole de la compétence et des savoirs-faire mais ne sont pas pour autant positionnées pour exporter.

Et à l'inverse le secteur privé souvent intéressé par l'export n'est pas forcément compétent en la matière.

Le groupe a souhaité prendre connaissance des conclusions du groupe de travail de la MIQCP sur les infrastructures, regarder l'impact de la directive services sur les DDE (obligation de mise en concurrence des services publics) et réfléchir aux garanties de la prestation professionnelle par les organismes publics.

– Auditions

Dans cette optique, Monsieur Cabanieu (MIQCP) a exposé les conclusions de son groupe de travail rendues en 1998 sur les infrastructures de transport, ou linéaires, (routes, autoroutes, voies ferrées, RATP) qui s'interrogeait sur la possibilité d'étendre les modalités d'application de la loi MOP aux infrastructures. Les directions concernées du ministère de l'Équipement ont été invitées (DTT, DAEI, DR), ainsi que la direction de l'Architecture, les professionnels publics et privés (Conseils généraux, DDE, SETRA, RATP, SNCF (J.M. Duthilleul), des architectes-ingénieurs comme Nicole Roux-Loupiac, architecte-conseil de la MIQCP,...).

M. Cabanieu a indiqué que la porte d'entrée avait été l'application de la loi MOP aux infrastructures, les concours, le choix des maîtres d'œuvre. La MIQCP a réuni tous les professionnels qui font de l'infrastructure mais elle s'est rapidement aperçue qu'il fallait dissocier les infrastructures de transports des infrastructures espaces publics. Elle a donc réuni deux groupes successifs.

Celui sur les espaces publics a démarré ses travaux sur ces infrastructures qui posent encore davantage de problèmes, car les maîtrises d'ouvrage et les maîtrises d'œuvre sont multiples, avec en plus des maîtrises d'œuvre publiques multiples (DDE, architectes-voyers,...). Les travaux devraient durer au moins six mois avant de déboucher sur des propositions.

Le groupe a essayé de trouver quelles étaient les conditions optimales d'organisation du rôle de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre et de l'organisation de la maîtrise d'œuvre.

La première évidence est la séparation maîtrise d'ouvrage/maîtrise d'œuvre. Au sein d'une même entité juridique, il n'y a pas en interne de marché de maîtrise d'œuvre, c'est-à-dire que des fonctionnaires peuvent assurer indifféremment des missions de maîtrise d'ouvrage, de conduite d'opération, de maîtrise d'œuvre au sein d'une même entité juridique (l'état ou un établissement public). Dans ce cas, la loi MOP ne s'applique pas. Cela étant, il existe une forte pression de la MOP en ce qui concerne le principe de séparation des missions. La MIQCP a depuis plusieurs années organisé des stages pour expliquer cette séparation prévue par la loi MOP et a obtenu des résultats.

Cette évidence mise en place, le groupe s'est trouvé confronté au problème d'élaboration du programme en infrastructures de transport, qui est interactif avec l'évolution des études. Dans la loi MOP, la maîtrise d'œuvre commence en amont, avec les études préliminaires.

En infrastructures malgré l'existence d'interactions constantes maîtrise d'ouvrage/maîtrise d'œuvre, il y a une part de maîtrise d'œuvre qui propose et, à côté une maîtrise d'ouvrage qui, au vu de ces études, choisit un tracé.

Au sein de la maîtrise d'œuvre, il est apparu qu'il fallait opérer une distinction entre une maîtrise d'œuvre générale et une maîtrise d'œuvre particulière.

La maîtrise d'œuvre générale sur l'ensemble du tracé en fait les études préliminaires dans lesquelles elle définit un certain nombre de règles assurant la cohérence de l'ensemble. On s'est inspiré de ce qui est fait dans les ZAC ou dans les opérations de bâtiment beaucoup plus larges. Ce maître d'œuvre général a une mission MOP pour les études préliminaires. Le plus souvent il sera public mais peut être le cas échéant privé (exemple cité dans l'ouvrage d'un maître d'œuvre général privé dans un conseil général).

Ensuite, l'ensemble du tracé est décomposé en sous ensembles qui font appel à une maîtrise d'œuvre particulière (ouvrage d'art, tunnel, tronçon routier, équipements particuliers). Le groupe de travail a réfléchi à la manière d'assurer cette maîtrise d'œuvre particulière.

Constatant que nombre de maîtres d'œuvre publics ressentent un manque de compétences en architecture, en paysage et parfois sur certains points techniques le groupe a retenu le principe d'une co-traitance entre le public et le privé pour assurer une maîtrise d'œuvre particulière, avec décomposition du travail en trois entités: fonctionnalité, aspect, solidité.

L'entité « aspect » concerne l'architecture, donc l'architecte et le paysagiste. Il a été décidé que le professionnel chargé de la fonction « aspect » serait associé à la conduite du chantier de l'avant-projet à la réception, y compris pendant les travaux et le suivi de chantier. Mais les rôles de chacun (maîtres d'œuvre privés et maître d'œuvre public) doivent être clairs, en détaillant dans le cadre d'un même contrat le travail de chacun pour chaque élément de mission.

Le groupe n'a pas résolu avec cette co-maîtrise d'œuvre le problème des responsabilités. Il a seulement considéré que le privé ne pourrait probablement pas éviter de s'assurer pour la totalité du travail de maîtrise d'œuvre à moins que ne soit retenu le principe d'une police unique de chantier (P.U.C.). Un groupe de travail du Ministère de l'Équipement va réfléchir à l'élaboration de ce contrat mixte public/privé. Et il est à noter que la direction des Routes prépare une circulaire qui reprendra l'idée de maîtrise d'œuvre générale et de maîtrise d'œuvre particulière.

– Débat sur la place et le rôle de l'architecte dans ce champ d'activité

En matière d'infrastructures, l'architecte est susceptible d'intervenir dans deux champs distincts : les grandes infrastructures (autoroutes, TGV, aéroports), l'aménagement des espaces publics où les architectes ont une place à tenir.

Les grandes infrastructures de transport structurantes. Dans ce domaine les maîtrises d'œuvre publiques comme la SNCF et ADP ont une réelle compétence et un rôle important à jouer à l'exportation sachant qu'il n'y a pas en France de maîtrise d'œuvre privée capable de prendre le relais sur ce secteur, face aux concurrences européennes et américaines. On constate que l'état souhaite apporter davantage de qualité architecturale dans les projets d'infrastructure mais que le partage de responsabilité au niveau des maîtres d'œuvre inquiète les services du Ministère de l'Équipement. Il leur a pourtant été rappelé leur rôle de maître d'ouvrage avant tout et leur devoir d'assurer à ce titre la conduite d'opération et le contrôle du travail du maître d'œuvre.

La MIQCP observe que les sociétés d'autoroutes ont trouvé la démarche parfaitement logique et l'appliquent. Mais la vigilance s'impose car l'impact de l'infrastructure sur le paysage est considérable. La maîtrise d'ouvrage doit donc accepter que ces études préliminaires qui s'inscrivent très en amont sont du ressort de la maîtrise d'œuvre, à côté du maître d'ouvrage qui a le choix politique. Cette maîtrise d'œuvre doit exister du début à la fin avec une notion de « process » adaptée aux spécificités du maître d'ouvrage.

Face à la complexité des grands ouvrages la question a été posée de l'intérêt d'une spécialisation (infrastructures, voies de communication) tout en constatant par ailleurs, que les études menées sur une gare, un aéroport, un échangeur, sont tellement spécifiques et pointues qu'il est difficile de trouver sur le territoire national des équipes de la qualité de celles d'ADP ou de la SNCF. La question n'a pas été tranchée par le groupe, certains refusant toute exigence de spécialisation de la maîtrise d'œuvre, qui ne peut exister que dans la rédaction du cahier des charges par le maître d'ouvrage.

Sur la question de la responsabilité : il apparaît que les règles contractuelles et les règles de responsabilité ne sont pas clairement établies. Aussi imposer à la maîtrise d'œuvre privée la totalité de la responsabilité d'un ouvrage poserait un problème vis-à-vis de la MAF. L'état doit prendre ses responsabilités d'assureur principal, le privé ayant participé au projet ne peut assurer seul la responsabilité technique de la maîtrise d'œuvre, même si l'exercice d'une maîtrise d'œuvre privée implique une responsabilité financière et surtout pénale, qui doit être précisée par la rédaction des pièces précises contractuelles.

Le partage des missions de maîtrise d'œuvre comporte une réelle difficulté de mise en œuvre, car dans le domaine des infrastructures un contrat mixte privé/public en maîtrise d'œuvre ne peut être établi. Il faut donc établir deux contrats séparés dont un contrat direct partiel pour l'architecte. Souvent, il est demandé à une équipe pluridisciplinaire (BET, ingénierie routière, architecte...) de faire le diagnostic, l'esquisse et l'AVP (l'équivalent de

l'APS en infrastructures), la DDE étant conducteur d'opération. En ce qui concerne les phases suivantes – projet et réalisation - l'ingénierie seule suffit.

De ce fait le groupe constate que le discours sur le partenariat, la complémentarité ne s'est pas traduit par des évolutions concrètes sur le terrain, comme le montre la circulaire du 15 avril 1998 du ministère de l'Équipement aux DDE sur leur rôle, dans laquelle il n'est pas question de maîtrise d'œuvre privée.

Le groupe a donc approuvé les conclusions du document de la MIQCP, tout en constatant que la réforme de l'ingénierie publique n'était pas acquise. Il estime que le rôle de la maîtrise d'ouvrage est avant tout de dire ce qu'elle attend de ses concepteurs, à charge pour eux d'y répondre en assumant en tant que concepteurs maîtres d'œuvre privés la responsabilité de leurs œuvres, à l'inverse de la maîtrise d'œuvre publique qui induit une dilution des rôles et des responsabilités préjudiciable à l'élaboration d'un projet d'infrastructures et d'ouvrages d'art cohérents, bien intégrés aux sites.

En conclusion, le groupe souhaite des maîtrises d'œuvre privées définies, nommées, responsables, qui signent leurs œuvres.

Sur ce point, le ministère de l'Équipement serait à présent d'accord sur le principe de cette séparation entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre et sur l'ouverture de l'ingénierie publique mais il se heurte effectivement à son application concrète étant donné les structures administratives et techniques existantes. Peut-on dire par exemple, pour les infrastructures, que le DRE est le maître d'ouvrage et le DDE le maître d'œuvre ?

Cette évolution est rendue plus difficile encore par la situation actuelle où se pose le problème de la concurrence de la maîtrise d'œuvre des DDE face à la maîtrise d'œuvre privée, en termes de coût de revient réel de leurs interventions (il en est de même pour celles des directions Départementales de l'Agriculture) dans la mesure où il n'y a pas de comptabilité analytique spécifique au niveau de la maîtrise d'œuvre publique.

Les espaces publics et les petites infrastructures locales. Le groupe a constaté que dans ce secteur la maîtrise d'ouvrage est multiple (communes, départements, SIVOM, régions) et traditionnellement la maîtrise d'œuvre captive des subdivisions de l'Équipement. Il convient donc de mettre en œuvre une culture de partenariat, et d'embauche d'architectes dans ces structures pour aboutir à terme à des équipes dirigeantes composées d'un architecte et d'un ingénieur. Mais les architectes sont-ils prêts à de telles carrières publiques ? Sur ce deuxième champ le groupe considère que les architectes possédant les compétences nécessaires ont un rôle majeur à jouer et à revendiquer.

Dans le domaine des espaces publics et des petites infrastructures, le problème actuel est celui du financement des études préalables dans les petites communes du tissu rural qui ne disposent ni du budget nécessaire ni des compétences techniques.

De ce fait les subdivisions des DDE ont une certaine légitimité à assurer un service technique que personne n'assure à leur place, auprès des petites communes. La difficulté provient de ce que l'état, en facturant au plus bas le coût de l'intervention de ses services uniquement sur la réalisation des travaux, tend à laisser croire aux élus locaux que cela ne coûte rien en termes d'études et de réflexion préalable. Cela explique que les maires de ces communes rurales sont généralement prêts à payer les travaux sans se sentir tenus de financer des études pour les ouvrages qu'ils font réaliser.

Il serait donc souhaitable d'obtenir du ministère de l'Équipement que tout travail fasse l'objet d'une facturation afin que les collectivités locales prennent conscience de la nécessité du travail de réflexion en amont et de la programmation des projets. L'action de l'état devrait être cohérente au niveau interministériel, afin que puisse se développer le

recours à un partenariat avec des architectes rémunérés, prestataires de services complémentaires aux subdivisions de l'équipement par leur savoir et leurs compétences.

Sur la réalisation concrète de cette évolution, il a paru important d'aboutir à ce que la maîtrise d'œuvre publique dans les communes prenne en compte le montant des honoraires des architectes et que les financements publics (subventions de l'état) soient mis en place dès l'élaboration de la programmation pour assurer la présence d'un architecte dans l'équipe de maîtrise d'œuvre. Toutefois, la proposition de lier le financement public à une obligation de recourir à l'intervention d'un architecte afin de pousser au bout la logique du lien entre fonds publics et recours à l'architecte n'a pas paru applicable à certains membres du groupe.

Sur le contenu de la mission de l'architecte, le groupe de la MIQCP s'était posé la question de savoir s'il était envisageable d'imposer en infrastructures une mission de base, composée d'un marché unique.

Ceci n'a pas paru réaliste au groupe dans la mesure où la maîtrise d'œuvre publique existe et a pour objectif de réunir les compétences absentes dans un certain nombre de domaines (architecture et paysage).

Il a donc retenu deux principes complémentaires : celui de la co-maîtrise d'œuvre et celui de la mission complète dans le cadre de cette co-maîtrise d'œuvre. Les architectes doivent intervenir dans ce contexte et obtenir la co-maîtrise d'œuvre. Sachant, qu'en-dessous des seuils de concours de maîtrise d'œuvre (cas le plus fréquent dans ce champ d'activité) si les appels d'offres sont conformes au code des marchés publics, ces marchés sont souvent qualifiés d'« étude » au lieu de « maîtrise d'œuvre ».

Sur l'étendue du champ d'intervention dans ce domaine des infrastructures, le groupe n'a pas tranché entre une recommandation tirant les conséquences du préambule et des dispositions sur le seuil de la loi de 1977, réaffirmant que l'architecte et le paysagiste doivent intervenir dès le premier m², et l'idée que, étant donné l'étendue du domaine des infrastructures, il convient de moduler le degré d'obligation d'intervention de l'architecte selon l'importance et la complexité des infrastructures.

Les études et l'aménagement urbain, la conception des lotissements, et l'élaboration des documents d'urbanisme

– Enjeux et objectifs

Dans ces champs d'intervention, il n'y a pas de recours obligatoire à l'architecte. Dans les aménagements urbains privés ou publics, dans la gestion fonctionnelle des flux, la vision, la réflexion sur l'évolution de l'espace sont toujours partielles, et l'on observe peu de prise en compte de la qualité architecturale et urbaine en la matière. De plus, face aux besoins permanents d'aménagement de l'espace pour répondre à des besoins et des usages nouveaux (ou déclarés tels), la pérennité de la qualité des paysages urbains et ruraux hérités du passé est posée.

Le rôle de l'architecte recouvre où devrait recouvrir à la fois le conseil aux maîtres d'ouvrage en amont dans les études urbaines, l'élaboration des schémas directeurs d'aménagement, des plans d'occupation des sols (POS), la maîtrise d'œuvre pour la conception et la réalisation des espaces urbains dans l'aménagement des ZAC, des lotissements.

Une des principales difficultés à cerner l'intérêt et l'importance de l'intervention des architectes provient du fait que l'ensemble des documents et des procédures ont été perçus depuis 30 à 40 ans comme étant suffisants en eux mêmes pour permettre la constitution d'espaces urbains et de paysages de qualité, répondant aux aspirations de la population. Il ne semblait pas nécessaire de procéder au préalable à un véritable travail de projet urbain

en amont, porteur d'une réflexion sur l'évolution, la conception spatiale, la figure future et le sens profond des villes dans leur devenir.

Ainsi, les POS traitent du bâti et non pas des espaces publics. Or, ils sont des lieux de citoyenneté où le rôle des collectivités locales est très important. Comment concevoir et travailler sur ces espaces ? Quelles études à mener en amont ? Comment faire comprendre aux décideurs, qu'on ne passe pas de la simple expression d'un souhait à une phase de réalisation, qu'en matière d'aménagement, les compétences sont complémentaires mais toutes nécessaires: architectes, urbanistes, ingénieurs, paysagistes, et qu'il conviendrait de mettre un terme à 50 ans de cloisonnement des métiers, notamment au sein des services de l'état.

L'intervention de l'architecte pourrait donc être définie par un cadre juridique équivalent à la loi MOP pour l'aménagement rendant nécessaire le recours à une équipe complète, aux qualifications multiples, pour parvenir à un travail cohérent et intelligent. L'intervention d'équipes pluridisciplinaires obligatoires pourraient être liées aux financements publics.

– Auditions

Pour conduire la réflexion sur les thèmes de la pluridisciplinarité et du développement urbain autour de sa manifestation matricielle et fondamentale qu'est le lotissement, le groupe a auditionné respectivement M Makowski (sociologue) et M Renaudie (architecte-conseil de la DAPA).

Intervention de M. Makowski. Distinction sur un plan sociologique de trois types d'intervention en aménagement urbain :

- un diagnostic sociologique préalable plus ou moins fin sur une cité ou un grand ensemble ; dans ce cas, le sociologue est seul face à un diagnostic ;
- des études préopérationnelles, dites « pluridisciplinaires », qui résultent d'une volonté pluridisciplinaire exprimée dans le cahier des charges associant architecte, sociologue mais aussi rudologue (spécialiste des déchets), économistes (là aussi, on peut noter l'imprécision des appels d'offres, les maîtres d'ouvrages ayant envie de « faire » une pluridisciplinarité maximale alors qu'il faut généralement un spécialiste des commerces et des services et non un économiste) ;
- des concours, où à la différence des interventions précédentes, le sociologue n'intervient pas dans une « posture d'études » mais s'associe avec un architecte parce que le règlement du concours exige la constitution d'une équipe pluridisciplinaire intégrant un sociologue.

A la suite de ce descriptif, deux questions se posent : la place de l'utilisateur et la pratique de la pluridisciplinarité.

En ce qui concerne l'utilisateur, il devrait avoir la place centrale. Or, on trouve toutes sortes de conceptions de la « concertation » dans les appels d'offres, depuis l'information condescendante du maître de l'ouvrage (résidents/électeurs) à la véritable négociation en passant par la concertation. On peut informer, écouter, concerter, sans forcément tenir compte des usagers ; le stade ultime étant celui de la négociation. Les maîtres d'ouvrage méconnaissent les coûts de la concertation qui sont difficiles à chiffrer préalablement. Un quartier avec 60% d'immigrés, 20% de chômeurs, 50% de jeunes ayant moins de 20 ans, ne se traite pas comme un quartier où il y a une réelle mixité sociale et des classes moyennes. Il n'y a ni le même type d'approche, ni la même vie associative... La concertation a des modalités variées : écoute, réunions plénières, débats au bas des immeubles, visites à domicile, interviews de médiateurs, institutionnels, associations de résidents... Avant de

chiffrer, le coût de ces études il faut essayer de connaître les réseaux existants, les caractéristiques sociales du lieu et les intentions réelles du maître d'ouvrage.

De plus, la concertation allonge les délais par le temps de maturation du projet avec les résidents. A contrario, lorsque le budget d'une opération est connu à l'avance, il convient de renoncer à la phase de concertation s'il apparaît que les moyens sont inexistantes.

En ce qui concerne le rapport architecte/sociologue, il faut éviter les impérialismes disciplinaires, l'architecte et le sociologue devant intervenir ensemble de bout en bout. Il faut donc payer le sociologue pour ses actions de communication, établir une double intervention, une double écoute. Le sociologue a, par sa formation, des capacités pour animer des réunions, conduire des entretiens etc...que n'a pas nécessairement l'architecte.

La pluridisciplinarité elle a un coût et présente une difficulté liée au fait qu'il n'existe plus d'équipes intégrées. Le maître d'ouvrage doit prendre le risque de travailler avec une équipe de personnes qui ne se connaissent pas bien et n'ont pas l'habitude du travailler ensemble. Par ailleurs, il est souvent appelé par des architectes qu'il ne connaît pas et qui souhaitent faire partie de son équipe.

L'une des difficultés principales pour l'équipe consiste à éviter de juxtaposer des volets sans conduire de réels débats interdisciplinaires. Ce constat peut aussi parfois s'appliquer aux agences d'urbanisme qui ont pourtant des équipes intégrées. La lecture des rapports d'étude montre que le premier chapitre est une étude urbaine, le second une étude sociale etc... le tout sans lien montrant que ces personnes ne se sont pas rencontrées, qu'il n'y a pas eu de véritable débat.

En effet la double écoute a un coût. Le sociologue a besoin d'une double observation, de repérer des lieux forts, de le faire avec les architectes et les paysagistes. C'est plus fructueux même si les rendus sont en partie différents. Or, si l'état pousse à la constitution d'équipes pluridisciplinaires, il n'alerte pas sur les moyens nécessaires pour être efficace. Ce caractère pluridisciplinaire affiché est souvent un alibi pour toucher une subvention d'études. M. Makowski n'est convaincu ni par le montant, ni par les délais proposés. Il cite l'exemple d'une ville précisant dans un appel d'offres que l'enquête sociale doit être préalable à l'intervention de l'architecte-urbaniste, appel d'offres lancé au 15 mai avec une période d'exécution très courte de l'ordre de deux à trois mois, impossible à tenir pour des raisons de saisonnalité (l'été et le plein hiver sont connus pour être des moments où la vie d'un quartier n'est pas identique à celle du reste de l'année).

Intervention de Serge Renaudie. Réflexion sur les lotissements et la place de l'architecte, face aux besoins des élus, la concurrence des DDE et des aménageurs privés.

Les DDE font un travail de clientèle communale pour continuer à apporter des compétences aux communes, entretenant ainsi la confusion entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre au sein des DDE. Le processus est notamment pervers dans le cas du lotissement. Une étude est livrée par la DDE gratuitement selon des critères de rémunération des agents de l'état par commune. Si on propose au maire une étude avec un sociologue, un architecte, un paysagiste, le maire répond que la subdivision travaillera ensuite pour faire l'infrastructure. De plus, le maire souhaite aller vite. Il a l'assurance avec la DDE d'avoir une réponse rapide dans un délai de 15 jours, les plans de voirie étant rendus, là où d'autres professionnels disent, regardent, évaluent, pensent, ce que le maire n'a pas le temps de faire et se refuse à prendre en compte.

Les opérateurs privés, les pavillonneurs apportent aussi au maire une rapidité d'intervention. En effet, si le terrain est privé, le maire n'a pas à exproprier. Le privé gère toutes les difficultés, ce qui n'est pas le cas des DDE qui font essentiellement les VRD. Les

interventions des pavillonners se multiplient en raison d'une demande qui se rétrécit, autour de terrains inférieurs à 6 ares, de plus en plus chers, de plus en plus centraux, situés dans des zones urbaines. Les pavillonners proposent ainsi au maire des produits, une proposition « clefs en main » un aménagement pour le territoire de sa commune qu'il ne sait pas faire.

Comment faire émerger un autre marché de la conception de lotissements ?

Le lotissement est une procédure d'urbanisme d'exception, dérogatoire au code de l'urbanisme. Des extensions urbaines peuvent être réalisées très vite sans études d'impact, sans intervention de professionnels autre que celle du géomètre-expert qui détient un monopole et est en position de chef d'équipe. Certes, les VRD sont indispensables. Mais le recours obligatoire à l'architecte dans les lotissements, amendement proposé en ce sens au moment du débat de la loi sur l'architecture en 1977 n'a pas été accepté.

Si les architectes ont compétence pour le projet urbain, le lotissement n'est pas un projet urbain : il résulte de la rentabilité et du découpage d'un terrain. Ceci renvoie à la finalité de la réglementation en matière d'urbanisme. Ainsi le fait d'avoir établi une Zone d'Aménagement Concerté n'empêche pas pour répondre à un besoin, en urbanisme commercial par exemple, de réaliser un lotissement dans la ZAC en dehors du respect de cette procédure, pour une opération d'urbanisme libéral.

En résumé, deux voies sont possibles : soit réduire l'extension des zones NA (zones d'urbanisation future des plans d'occupation des sols) pour accroître le travail sur les zones déjà urbanisées et suscitant la réflexion sur un projet urbain, soit travailler sur la conception des lotissements, afin de limiter la création de lotissement spontané à la suite de la vente d'une première parcelle puis d'autres par la suite.

– Débat sur la place et le rôle de l'architecte dans ce champ

Le groupe a constaté la faiblesse du dispositif de contrôle sur les lotissements. Paradoxalement la procédure du lotissement est plus légère que celle du permis de construire avec peu de vérification, même si le dossier de lotissement comprend une notice de présentation minimale contrôlée avant l'étape du permis de construire.

C'est donc en amont qu'il faut renforcer le dispositif afin de s'assurer du véritable travail de réflexion porteur d'un projet urbain sur les zones NA déterminées par les POS

La question est donc posée de savoir si les POS peuvent promouvoir ou brider la qualité urbaine. Les articles du POS prévoient un certain nombre de dispositions en matière de morphologie urbaine mais les membres du groupe considèrent que de nombreux POS ne correspondent à aucun projet urbain cohérent.

Par conséquent, si le document d'urbanisme préalable, tel que le POS, est le bon niveau pour justifier et inscrire la possibilité de faire un lotissement, il est vital de prévoir l'intervention au stade de son élaboration d'une maîtrise d'œuvre architecturale, garante du caractère opérationnel des dispositions prises dans le cadre d'un projet urbain.

Une telle démarche irait dans le sens des observations du Conseil d'état, dans un rapport intitulé « Urbanisme, pour un droit plus efficace », qui avait en son temps prôné la nécessité de cohérence en évitant la juxtaposition et la multiplication de documents d'urbanisme, et qui concluait, après analyse du dysfonctionnement, à « plutôt qu'une crise de l'urbanisme, c'est une crise de la pratique du droit de l'urbanisme qu'il faut résoudre ».

Le contexte général est devenu difficile avec la disparition en 1994/1995 de nombreuses incitations financières à l'expérimentation et aux études préalables dont le rétablissement serait une ouverture pour les professionnels. Or, le champ des études urbaines d'ensemble est porté par l'état qui joue un rôle prépondérant en les finançant.

Une réflexion est nécessaire pour s'interroger sur la place de ce travail en termes de délais et de moyens. C'est alors que des équipes et une offre pérennes pourront se constituer. Mais pour le moment, le marché n'est ni clair ni organisé. Il faudrait des marchés nouveaux mieux définis, et des études pluriannuelles pour éviter au chef de projet de repasser par la réponse aux appels d'offres.

On constate une évolution des syndicats et des communautés de communes, où des schémas directeurs existent de plus en plus, avec des études menées par des structures intercommunales qui font des diagnostics, proposent des stratégies avec ou sans caractère réglementaire. On assiste à la naissance d'une demande de qualité, pour modifier les plans d'occupation des sols afin qu'ils deviennent le point de rencontre du territoire et d'un projet, même si la majorité des plans d'occupations des sols actuels n'a pas encore de projet. C'est une évolution fondamentale et positive dont les architectes doivent tenir compte pour répondre à la demande des élus.

Toutefois, des spécialisations (paysagistes, urbanistes, aménageurs-lotisseurs) ont émergé et entraîné une segmentation par profession peu propice à un bon processus de décision.

Il a été proposé la prise en compte d'une double échelle, dans le temps et l'espace, pour vérifier la pertinence des interventions de chacun : la notion d'échelle géographique des études et la notion de temps.

Plus l'échelle est grande, plus la pluridisciplinarité est obligatoire, nécessaire, sans être pour autant segmentée, plus la conjugaison du travail en commun est essentielle. Plus l'échelle est petite, plus la participation de l'architecte est obligatoire. Ainsi, à l'échelle de l'aménagement du territoire l'intervention de l'architecte n'est peut-être pas essentielle alors qu'à l'échelle du quartier, du lotissement, elle s'impose.

Plus le projet projeté s'étire dans le temps (10 - 20 ans par exemple) plus le travail en commun doit reposer sur l'interdisciplinarité. Plus le temps d'exécution est court, plus le recours à l'architecte est nécessaire.

Les paysagistes, dont la profession encore jeune reste très fragile comparée à la celle des architectes, constatent eux aussi l'importance d'une pluridisciplinarité de la connaissance et de la valorisation de chacune des compétences. Mais Il faut aussi comprendre que le processus de conception de l'architecte n'est pas celui du paysagiste. Sur ce plan, il ne doit pas y avoir ni mélange, ni mièvrerie. Il s'agit bien d'un travail de fond mené par chaque profession dans son propre champ. Mais les paysagistes estiment que leur culture devrait être aussi celle des architectes et impliquent une approche du site, de l'histoire, du patrimoine.

Madame Laage (paysagiste-conseil) insiste sur l'importance du conseil en amont de l'opération. Elle regrette que beaucoup de dossiers d'architectes ne comprennent pas de volet paysager alors qu'il faudrait une synergie sur ce point, afin d'examiner au mieux ce qui dans le paysage va rester une fois le projet architectural réalisé.

De plus, avec les règles actuellement en vigueur, l'absence de volet paysager dans les demandes de lotissements, rend impossible un réel travail de réflexion sur l'évolution du paysage.

L'exercice de la maîtrise d'œuvre au stade du projet architectural

Enjeux et objectifs

Le groupe a procédé à un examen des rapports entre la maîtrise d'ouvrage publique et les architectes en charge de la maîtrise d'œuvre, dans le cadre de la loi MOP avec un bilan et une analyse critique de son application. Il a étudié la répartition des rôles entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre (en amont du projet au stade de la programmation et de

l'assistance à la maîtrise d'ouvrage), et le contenu de la mission confiée à l'architecte et aux autres intervenants, BET, économistes, ... (en aval au stade de la réalisation de l'ouvrage), et aussi sur la question des honoraires et de la rémunération.

Des améliorations pourraient être apportées en termes de qualité architecturale, à ce qui touche à la pérennité et l'entretien à long terme des bâtiments ainsi qu'à l'intervention de l'architecte dans l'évolution de leurs usages.

Auditions

Madame Boblin Collet, juriste à la MIQCP a procédé à un rappel du dispositif juridique régissant l'exercice de la maîtrise d'ouvrage publique et exposé les pratiques constatées ainsi que les améliorations possibles des relations avec la maîtrise d'œuvre, et plus précisément la notion de mission complète. Le texte de cette intervention est annexé au rapport.

Débat sur la place et le rôle de l'architecte dans ce champ

– Composition des équipes et regroupement des compétences

La loi MOP constitue un acquis pour la profession et il faut être prudent en matière d'évolution des textes étant donné les rapports de force existant entre les architectes et les autres membres de la maîtrise d'œuvre. La mission de base et le contrat « protégé » tel qu'il découle de l'application de la loi MOP, sont indéniablement un facteur de qualité pour les bâtiments publics.

Le groupe relève que dans de nombreux avis d'appels publics à la concurrence, il est demandé d'emblée des bureaux d'études séparés au sein de l'équipe de maîtrise d'œuvre, fragilisant les architectes qui ne peuvent plus offrir toutes leurs compétences même s'ils en disposent au sein de leur agence. Il est donc important à ce stade de demander la réunion des compétences et non de préfigurer la composition de l'équipe. Le numéro spécial de « Télégramme Marchés Publics » sur les marchés de maîtrise d'œuvre, paru en 1999, précisait d'ailleurs que le maître d'ouvrage doit définir les compétences qu'il veut réunir et non la composition de l'équipe de maîtrise d'œuvre. Le seul responsable est l'architecte qui doit être mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre, et il faut rappeler que la mission de base n'est pas sécable.

Cette notion de compétence est essentielle pour la qualification globale de la maîtrise d'œuvre, qu'elle soit obtenue grâce à des compétences internes, par la sous-traitance ou la co-traitance. Lorsque des compétences lui manquent, l'architecte doit être en mesure de chercher par lui-même les compétences complémentaires extérieures d'où le conflit entre sous-traitance et co-traitance. Il faudrait modifier le code des marchés publics sur ce point, pour permettre cette autonomie du choix.

Toutefois, l'architecte mandataire de l'équipe a des difficultés à gérer cette multiplicité. Il faudrait pouvoir « contrôler » le comportement des maîtres d'ouvrage publics ; la multiplication des spécialités accroissant la masse des honoraires, les maîtres d'ouvrage pratiquant de ce fait une mise en concurrence exacerbée et l'offre de services étant pléthorique par rapport à la commande, il en résulte des effets pervers, sur la réalité du coût des prestations fournies par la maîtrise d'œuvre.

La MIQCP observe que cette prolifération des spécialités exigées dans les appels d'offres, pervertit l'esprit de la loi MOP et le rôle donné à la maîtrise d'œuvre, mais traduit l'approche sociologique du maître d'ouvrage à l'égard des architectes. Ces derniers ont besoin de se rassurer en imposant les compétences qu'ils souhaitent réunir. Ceci soulève la question de savoir si tous les architectes veulent faire de l'OPC et suivre des chantiers.

L'équilibre maître d'ouvrage/maître d'œuvre apparaît pour le moins utopique. Tout dépend en définitive des moyens que l'on donne aux architectes pour exercer leur responsabilité. Et, la rigueur devrait s'imposer en tout état de cause aux deux parties sans être à sens unique. Le projet est un processus au delà du dessin, et la réalisation d'un bâtiment dépend de sa conception et de la qualité du programme. Or, si le groupe estime que la mission OPC fait partie intégrante de la mission de l'architecte, il constate que la maîtrise d'ouvrage est de moins en moins compétente.

– Respect des principes de la loi MOP

On constate que les EPIC, les CCI, les SEM, les organismes de sécurité sociale appliquent mal les dispositions de la loi MOP ou les ignorent. Certains de ces organismes sont, de fait, des « coquilles vides » qui délèguent leurs activités et échappent ainsi plus facilement à l'application de la loi MOP. La question se pose de l'effectivité et de l'efficacité du contrôle exercé par les services de l'état pour faire respecter la loi MOP, dont le groupe s'accorde à souligner la qualité mais la mauvaise application. Une relecture des textes et des missions serait nécessaire pour l'améliorer.

Dans ce domaine l'application de la loi n° 94-635 du 25 juillet 1994 complétant le code du domaine de l'état et relative à la constitution de droits réels sur le domaine public apparaît comme étant un détournement grave de la loi MOP. Cette loi permet en effet aux entités publiques (Etat ou collectivités territoriales) de confier des droits réels par bail emphytéotique à une personne privée pour valoriser le patrimoine et des friches inutilisées par le secteur public.

Dans un avis du 31 janvier 1995, le Conseil d'Etat, sections de l'intérieur et des travaux publics réunies, a confirmé qu'une personne publique pouvait, grâce à divers montages contractuels, faire construire un immeuble sans en être obligatoirement le maître d'ouvrage et que ce n'était pas contraire aux dispositions de la loi MOP.

Or le groupe constate que la qualité architecturale de ces bâtiments construits dans ces conditions par le secteur privé est généralement déplorable.

La MIQCP est sensible à cette question et elle a obtenu du ministère de l'Equipement d'exiger que le promoteur privé fasse un concours de maîtrise d'œuvre rémunéré correctement. Cela fait partie des contraintes imposées au promoteur, mais sans parvenir à ce qu'une mission de base complète soit obligatoirement confiée au maître d'œuvre.

– Rémunération et négociation

Le « guide des rémunérations », publié sous l'égide de la MIQCP a effectivement permis d'augmenter la rémunération du responsable de l'architecture, responsabilité qui est bien celle de l'architecte seul.

Cette notion de responsabilité est fondamentale dans la mesure où le seul assuré est l'architecte ce qui justifie le fait qu'il doit être le mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Ce guide aurait pu constituer une directive de l'état à ses services sur la rémunération. Or, les architectes remarquent que les maîtres d'ouvrage laissent souvent ce guide de côté et certains, par exemple les organismes d'HLM, ont fait leur propre guide en accord avec la CCM. Ceci aboutit à des positions anormales des maîtres d'ouvrage : ainsi est-il légitime de bloquer 5 % des honoraires si des problèmes surviennent avec les entreprises ?

Ceci renvoie à la difficulté des architectes à calculer le nombre d'heures passées sur les études d'un projet, le prix de revient, le prix de vente etc... et donc à faire reconnaître correctement leurs prétentions par les maîtres d'ouvrage dans le cadre de la négociation. La MIQCP et la direction de l'Architecture et du Patrimoine (DAPA) ont donc entrepris un

travail avec la Société Française des Architectes sur l'évaluation des coûts des agences afin de donner un contenu économique à la négociation sachant que l'on ne reviendra pas à un régime de barèmes.

Le groupe a une position partagée sur la négociation. Pour les uns elle n'est que l'expression d'un rapport de force, pour les autres elle est la meilleure solution, dans la mesure où elle n'entraîne pas le marchandage mais le respect des partenaires, même si les services de l'état n'ont aucune culture de cette pratique.

Toutefois, il apparaît que les procédures de libre négociation sont de plus en plus rares, et il est relevé que le projet de réforme du code des marchés publics en cours réduirait encore cette « frange de liberté » par l'introduction d'une procédure « d'appel d'offres négocié ».

– Usage et pérennité de l'ouvrage

Dans les autres pays européens, les notions de pérennité et d'usage du bâtiment sont prises en compte très en amont, dès la conception, quand l'architecte n'est pas chargé de concevoir le mode d'exploitation pratique du bâtiment et d'en assurer l'entretien. Ce système permet d'évaluer la qualité de sa prestation au regard de l'usage constaté. En France, on remarque que les collectivités locales ne maîtrisent pas les charges d'exploitation des ouvrages qu'elles commanditent. Les architectes devraient pouvoir en parler d'autant plus que leur contrat avec la collectivité se gère sur 10 ans grâce à la garantie décennale ; ceci devrait entrer dans les éléments de la négociation avec le maître d'ouvrage.

– Organisation de la maîtrise d'ouvrage publique

Le premier acteur est bien le maître d'ouvrage public qui doit intégrer un objectif de qualité et une évaluation de ses actions. Ce travail en amont est un point essentiel. En conséquence, le groupe observe que le maître d'ouvrage doit se former pour ce travail dans une optique de qualité architecturale, en regroupant le maximum de compétences, notamment d'architectes qui y trouveraient leur place au niveau de la programmation et de l'assistance au maître d'ouvrage.

Un tel renforcement de la place des architectes devrait être encouragé d'autant plus qu'il existe un DESS de programmation qui leur est ouvert. Les architectes ainsi formés pourraient participer à la programmation dans le cadre de la maîtrise d'ouvrage, ce qui induirait une différenciation entre architectes dans la programmation et architectes maîtres d'œuvre. On pourrait aussi renforcer la présence des architectes dans les CAUE au sein d'équipe pluridisciplinaire, tout spécialement en matière de planification territoriale ainsi que dans la maîtrise d'ouvrage publique ou privée et dans les administrations centrales.

Toutefois une telle mesure se heurtera à l'impossibilité actuelle de recruter des architectes dans la maîtrise d'ouvrage publique. Des discussions sont envisagées avec la DGCL (direction générale des collectivités locales au ministère de l'intérieur). Ces négociations seront difficiles car elles concernent des logiques de corps. La MIQCP propose une loi pour créer un corps d'architectes dans la maîtrise d'ouvrage. Elle devrait définir de façon précise pour éviter les écueils les questions relatives à la concurrence déloyale ou les écarts entre responsabilité, en matière d'assurance, et la dépendance de l'architecte salarié dans une structure publique ou privée.

Elle se heurtera aussi à l'idée encore forte pour beaucoup d'architectes que le salariat n'est pas « digne » même s'il s'agit sans doute d'un faux débat qui montre à quel point l'architecte salarié n'est pas accepté dans les esprits et dans les conventions collectives qui ne lui reconnaissent pas la qualité d'architecte à part entière.

L'exercice de la maîtrise d'œuvre dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage privée

La maîtrise d'œuvre en matière d'ouvrages privés neufs

La construction de bâtiments neufs privés et les relations avec la promotion immobilière privée

– Enjeux et objectifs :

Le rôle de l'état est de garantir la qualité du produit pour tous (qualité intrinsèque, insertion harmonieuse dans l'environnement) :

Etendre le champ de l'architecture, donc le champ d'intervention de l'architecte dans ce domaine. Le plus souvent l'architecte est en charge du dossier jusqu'à l'APS et la demande de permis de construire, pour être exclu ensuite des plans d'exécution et de la réalisation. Il n'a aucune garantie d'intervention sur le fini de ses projets.

Qu'en est-t-il de l'évolution du seuil (800 m²) pour les bâtiments agricoles étant donné leur impact sur les paysages ?

S'inspirer de la mission de maîtrise d'œuvre de la loi MOP, pour permettre l'indépendance de l'équipe de conception par rapport au maître d'ouvrage.

Etablir un contrat type MOP distinguant les rôles du maître d'ouvrage (programme, financement, commercialisation, suivi des travaux) et du maître d'œuvre et de son équipe (APS, APD, PC, plans d'exécution, assistance et contrôle de l'exécution sur le chantier, réception des travaux).

Deux éléments nouveaux sont recherchés par ce biais: à voir en phase 2 de concertation avec les professionnels des mesures concrètes : assurer l'autonomie du couple architecte/ingénierie par rapport au maître d'ouvrage et aux entreprises et accroître la collaboration entre cabinets d'ingénierie et architectes.

– Auditions

Le groupe a auditionné quatre maîtres d'ouvrage privés, Messieurs Darkanian (société BAPH-groupe OCIL), Leroux (consultant aménagement urbain et développement immobilier), Decaix (société Meunier-groupe BNP) et Bosque (société Hines France). Ils ont apporté le témoignage de leur expérience concernant les rapports qu'ils entretiennent avec les architectes et les autres intervenants de la maîtrise d'œuvre et une réflexion sur l'hypothèse de l'extension de la mission de base de la loi MOP au domaine de la construction de bâtiments neufs privés.

Monsieur Darkanian indique que l'activité de BAPH concerne principalement le management de projets en aménagement et en construction dans le domaine du logement social et l'accession à la propriété. L'essentiel pour lui est de conduire un projet et un seul, si possible réaliste et ambitieux. Il entend ainsi protéger la maîtrise d'œuvre nécessitant d'une maîtrise d'œuvre forte permettant de consulter (et traiter) les entreprises en corps d'état séparés.

En règle générale, à partir d'une bonne programmation préalable, il est envisagé, pour avoir une bonne maîtrise d'œuvre, d'avoir un architecte mandataire, deux ou trois ingénieurs conseils, permettant une consultation en corps d'état séparés au niveau des entreprises (ce qui n'exclut pas de traiter en entreprise générale sur le même dossier).

Monsieur Leroux déplore la séparation maîtrise d'ouvrage publique/maîtrise d'ouvrage privée: il considère en effet qu'il n'y a aucune différence dans le processus de conception architecturale entre les maîtrises d'ouvrage publique et privée. Il mentionne à l'appui de

cette affirmation qu'il a été président d'une société d'HLM, puis directeur général adjoint de COGEDIM et président d'une association européenne spécialisée dans la gestion et la rénovation de monuments historiques de l'art cistercien en Europe.

La dichotomie maîtrise d'ouvrage publique/privée est artificielle. La seule réalité est le processus de fabrication de l'architecture. Cette fabrication est collective, longue et complexe. Si le processus n'est pas bien appliqué, il y a échec de l'architecture. C'est pourquoi la dévolution de marchés par concours ne permet pas le dialogue entre maître d'ouvrage et maître d'œuvre. Elle n'aboutit d'ailleurs pas à une meilleure architecture. A ce sujet il précise que, si le concours est bon pour désigner un architecte, il est dangereux quand il désigne une œuvre. Celle-ci devient alors intouchable, et aucune amélioration n'est possible par le dialogue avec le maître d'ouvrage.

Il apporte quelques précisions sur les usages actuels.

Les maîtres d'ouvrage, hélas, ne désignent presque jamais l'architecte: soit l'architecte apporte le terrain avec un permis de construire déjà étudié avec le propriétaire foncier, soit les maires interviennent pour des raisons politiques. En 35 ans, il considère qu'il a désigné l'architecte dans ¼ des projets, ce qui pose problème.

Il préfère donner la mission de conception et d'exécution à l'architecte à condition que celui-ci ait de l'expérience et qu'il dispose d'un cabinet structuré (et non limité à deux personnes). De plus il doit être lui-même un grand pilote et un grand économiste ou s'en adjoindre un s'il ne l'est pas.

Il préconise la programmation faite par la maîtrise d'ouvrage, y compris avec des programmeurs mais comme sous traitants et non en amont de son intervention;

Il préfère, pour des raisons de qualité et de contrôle, faire appel à des corps d'état séparés plutôt qu'à des entreprises générales rendant plus nécessaire encore le bon pilote et le bon économiste.

Monsieur Decaix a expliqué que le groupe Meunier est un maître d'ouvrage qui prend ses responsabilités et ne fait aucune opération sans des objectifs de qualité, de respect des coûts et de respect des délais. En général Meunier confie à un architecte une mission de conception et garde la maîtrise d'œuvre d'exécution, en laissant toutefois à l'architecte le contrôle architectural de la réalisation. Parfois, l'architecte assure la totalité des missions comme ce fut le cas de l'immeuble de la COB, rue Vivienne. Le siège de France Télévision a été réalisé dans une pratique très ouverte après concours, puis Jean-Paul Viguier a été désigné et une équipe très lourde de synthèse technique et architecturale a été mise en place à ses côtés.

Monsieur Bosque a indiqué que le processus de travail se focalise sur le choix de l'architecte, puis sur les missions qui lui sont confiées.

Le choix de l'architecte: parfois il est imposé par le client ou le maire. Dans le cas des concours, la sélection de l'architecte se fait sur la base d'un cahier des charges extrêmement précis élaboré par Hines (jusqu'au nombre de couverts dans le cas d'un hôtel...). Trois ou quatre architectes sont sélectionnés, Hines initie un dialogue, souvent long (rencontres, voyages...) afin de bien les connaître. Puis le choix de l'architecte se fait si possible avec tous les intervenants (client, municipalité, organisme opérationnel...).

Puis se déroule la phase de la mission confiée à l'architecte, avec deux cas de figures: ou bien un suivi architectural simple, ou bien une mission d'exécution confiée à l'architecte, associé à des bureaux d'études.

Monsieur Leroux partage l'idée selon laquelle les architectes ne faisant plus de chantier, ne sont pas en mesure de progresser en matière de conception. Si l'architecte n'a pas d'expérience, c'est sur votre propre chantier qu'il se forme.

Ceci pose sans doute un problème d'honoraires, la rémunération devant être calculée de telle sorte que les patrons des agences soient personnellement présents au moins une fois par semaine et leurs chefs de projet presque tous les jours. S'il convient de rémunérer davantage les architectes pour permettre au maître d'ouvrage d'être exigeant avec eux, il ne faut pas oublier qu'un mauvais maître d'ouvrage coûte cher à son architecte (programmation incertaine, changements d'orientations, absence de décisions rapides...). Les contrats devraient donc prévoir une définition précise des missions des architectes, et le rôle de chacun (on se souvient des tableaux de répartition des tâches suggérés par les textes sur l'ingénierie).

Plusieurs constatations peuvent être faites à l'issue de ces interventions sur le rapport entre la maîtrise d'ouvrage et les architectes.

La responsabilité de l'opération incombe au maître d'ouvrage avec les objectifs suivants : maîtrise des coûts, délais rigoureux, et pénalités financières fortes par jour de retard. C'est à lui d'apprécier si l'architecte est capable ou non de prendre en charge un projet. Les maîtres d'ouvrage ont une connaissance parfaite de la réalité, ils savent qu'ils peuvent faire appel à de petites ou grosses structures. La principale difficulté tant pour la maîtrise d'ouvrage que pour la maîtrise d'œuvre est d'adapter son comportement à la situation actuelle ;

Le respect des délais incombe au maître d'œuvre et il est essentiel de bien définir les missions, les rôles et les responsabilités attendues de chacun, notamment pour les opérations importantes, où aucun architecte, aucune entreprise, n'ont les compétences pour prendre en charge la totalité de l'opération.

La méfiance réciproque entre les maîtres d'ouvrage et les architectes est constatée tout en étant déplorée. Elle proviendrait, selon les intervenants, de la formation des architectes qui occulte trop la primauté des programmes, donc le rôle de la maîtrise d'ouvrage et ses impératifs économiques. De ce fait la réalité simple du processus de fabrication de l'architecture est trop souvent ignorée.

Cette méfiance réciproque est d'autant plus absurde qu'ils sont les seuls à travailler ensemble du début à la fin d'une opération. Il serait donc logique de donner une « mission complète » à l'architecte et non une simple mission de conception, à condition qu'il soit capable de faire vraiment aussi bien qu'un BET, et qu'il accepte de sous-traiter certaines tâches spécifiques.

L'effet pervers de la loi de 1977 identifie et limite le rôle de l'architecte à une signature au bas d'un dessin et à l'autorisation administrative du permis de construire est dénoncé dans la mesure où la mission actuelle de l'architecte ne permet pas de rassurer les maîtres d'ouvrage sur le fait qu'il mènera le projet jusqu'à son terme. Il est donc essentiel de redéfinir les missions et le temps d'étude, en donnant à l'architecte les moyens en termes de coûts et de délais pour atteindre une certaine qualité architecturale.

– Débat sur la place et le rôle de l'architecte dans ce champ

Il est normal et essentiel que le maître d'ouvrage privé, responsable de son dossier, conduise son opération. Il faut arriver à ce que l'architecte puisse constituer une maîtrise d'œuvre à la convenance de ses compétences.

Le groupe a estimé qu'il était indispensable que l'architecte ait une mission minimale par rapport à la maîtrise d'ouvrage privée, sans pour autant arriver à la modification de l'article

3 de la loi pour y généraliser la mission complète de la loi MOP, étant donné l'existence de rapports de force avec les autres intervenants de la maîtrise d'œuvre intervenant dans la réalisation des ouvrages, et de la spécialisation des rôles inévitables dans les chantiers complexes.

En revanche, il est apparu à tous que la meilleure voie, pour accroître la prestation de l'architecte, passait par une exigence au niveau du dossier de permis de construire plus facile à obtenir que la généralisation au secteur privé de la mission de base de la loi MOP :

- soit en faisant en sorte que l'administration soit plus exigeante au niveau de la demande et du contrôle (par exemple avec les ABF,...) ;
- soit en élaborant un contrat type de base entre l'architecte et son client qui comporterait une définition du contenu minimum de la mission jusqu'à la vérification de la conformité, joint au dossier de permis de construire.

Une telle mesure est d'autant plus nécessaire qu'il n'y a jamais eu de décret d'application définissant le contrat minimal sur la mission de suivi architectural prévu à l'article 3 alinéa 3. Celui-ci dispose que « même si l'architecte n'assure pas la direction des travaux, le maître d'ouvrage doit le mettre en mesure, dans des conditions fixées par le contrat, de s'assurer que les documents d'exécution et les ouvrages en cours de réalisation respectent les dispositions du projet architectural élaboré par ses soins. Si ces dispositions ne sont pas respectées, l'architecte en avertit le maître d'ouvrage ». L'application de l'article 3 de la loi, sous réserve d'expertise juridique, devrait donc permettre de rendre la certification de la conformité par l'architecte obligatoire.

La construction de maisons individuelles, les relations avec les maîtres d'œuvre en bâtiments et les constructeurs-promoteurs

– Contexte

L'article 4 de la loi de 1977 prévoit une dérogation au recours obligatoire à l'architecte en dessous de 170m².

Il convient de distinguer deux niveaux d'intervention : la maison individuelle de 0,5MF avec le prêt à taux 0% (poids des constructeurs, des maîtres d'œuvre) et la maison individuelle entre 0,5/1MF et plus : (contrat global avec l'architecte).

Pour la maison individuelle à 0,5MF, c'est un métier à part entière (coût moyen M.I. environ 0,5MF et honoraires des architectes très faibles, environ 8% à 10%, sauf à ce qu'une organisation en réseau permette d'obtenir l'effet de taille nécessaire). Pour la maison individuelle entre 0,5/1MF, un contrat global avec l'architecte semble plus facilement réalisable.

– Enjeux et objectifs

L'intervention des architectes dans le secteur de la maison individuelle est un sujet complexe, et il serait important de savoir jusqu'où l'état définit et garantit la qualité architecturale dans ce domaine. C'est un secteur où jusqu'à présent le laisser-faire a plutôt prévalu, en raison des contradictions et des ambiguïtés de la profession concernant l'intervention des architectes sur la maison individuelle et en l'absence de revendications claires par rapport aux autres intervenants sur ce marché, notamment les constructeurs de maisons individuelles.

L'enjeu majeur est posé par la question de la suppression ou de l'abaissement du seuil avec en corollaire la prise en compte des professionnels maîtres d'œuvre.

Un des objectifs pourrait être d'assurer à moyen terme l'intervention exclusive d'architectes, après intégration et contrôle de qualification des maîtres d'œuvre en bâtiment. L'abaissement du seuil n'est peut-être pas une garantie en soi, car les architectes

sont-ils en mesure de se porter seuls sur ce marché ? Les architectes sont-ils à même d'assumer ce métier pour produire en grand nombre des maisons originales à bas prix ? Le souhaitent-ils ?

Il faut assurer face à la demande d'accès à l'habitat individuel une production de logements de qualité technique et urbaine (pérennité, sinistralité) bien insérée dans l'espace urbain et rural. Ceci renvoie à la réflexion menée sur les lotissements, la densification de l'habitat groupé et tend à encourager la création de « cités-jardins ».

Peut-on par ailleurs envisager une contractualisation avec l'UNCMI pour un contrat type d'intervention de l'architecte sur les projets, lié aux financements publics de la construction d'habitat social individuel ?

Qu'en est-il de la suppression des modèles-types, existent-ils encore ?

En cas de maintien du seuil, est-il utile d'organiser un recours obligatoire à des architectes-conseils ou aux CAUE ?

Faut-il, pour prendre en charge l'habitat neuf en milieu rural, tenir compte de la réalité française de morcellement communal, en envisageant une structure très décentralisée, en partenariat, avec une action auprès des communautés de communes ?

La question de la suppression, ou du maintien du seuil dérogatoire à l'obligation de recours aux architectes, avec en corollaire l'intégration ou non des maîtres d'œuvre en bâtiments dans la maîtrise d'œuvre architecturale a déjà été abordée par le biais de réunions de concertation menées par la direction de l'architecture en 1996/1997 avec les professionnels. Ces discussions ont conclu à la possibilité d'intégrer l'ensemble des maîtres d'œuvre en bâtiments en activité une fois pour toute sur une liste particulière permettant de suivre leur extinction progressive.

A la suite de ce processus, Monsieur Lissalde a été missionné par la ministre pour approfondir la réflexion et présenter un rapport prospectif sur les effets de la suppression des dérogations actuelles au recours obligatoire à l'architecte pour les personnes, qui sans porter le titre d'architecte, exercent une activité de conception architecturale, en particulier les constructeurs de maisons individuelles. Son travail portait aussi sur les liens nécessaires entre les architectes et les CAUE dans l'esprit de la loi de 1977, qui leur donnait notamment le rôle de conseil auprès des constructeurs, et devait aboutir à des propositions concrètes sur les modalités de transition à mettre en œuvre sur cette question.

– Intervenants

26 000 architectes, dont 6 000 sont employeurs. 200 agences ont plus de 10 salariés et 2 agences ont plus de 50 salariés.

Les architectes regroupent 150 architectes en 115 agences. Ils emploient environ 500 salariés. Ils constituent un groupe fortement structuré avec un système juridique précis (statut de société anonyme), une formation interne, une diffusion. Ils font de la vente « clés en main », avec un véritable contrat de construction qui est en fait une variante du marché de travaux.

Les agréés 37-1 et 37-2 sont inscrits à l'ordre et inclus dans les 26 000 architectes.

Les porteurs de récépissé de demande d'agrément au titre de l'article 37-2 dont actuellement environ 850 sont toujours en activité. Ils ont les mêmes droits que les architectes, sans limitation d'activité, mais ne sont pas soumis aux mêmes obligations.

Les maîtres d'œuvre en bâtiment: activité non réglementée, limitée à 170 m². Leurs syndicats professionnels, SYNAAMOB et CNAMOME, ont créé l'OPQMOB (Office Professionnel de Qualification des Maîtres d'œuvre en Bâtiment).

Les architectes d'intérieur, porteurs d'un titre non protégé : un certain nombre d'entre eux ont des formations solides (école Boule par exemple), mais on trouve aussi dans cette catégorie des décorateurs, des fabricants d'équipements divers.

Les entreprises de bâtiment et artisans : leurs activités et leurs tailles sont extrêmement diversifiées.

Les services constructeurs de l'état ou collectivités publiques et locales.

Les organismes divers (PACT ARIM, SICAGR).

Les constructeurs de maisons individuelles, regroupés en partie au sein de l'UNCM.

Les géomètres-experts.

Les auto-constructeurs.

Si on comptabilise ces différents intervenants, on constate qu'il y a en France de 500 000 à 700 000 personnes qui sont capables de faire de la maîtrise d'œuvre, face à 26.000 architectes.

– Propositions :

Faire comprendre aux jeunes architectes que la qualité architecturale est nécessaire à partir de 0 m² pour la construction de maisons individuelles ou les chantiers de faible importance. Concevoir simultanément une formation adaptée à l'architecture au quotidien. Or apprendre à dessiner une maison individuelle est un exercice difficile qui actuellement ne constitue pas le sujet principal des six ans d'études. Les études universitaires doivent être complétées, dans le cas d'exercice de la maîtrise d'œuvre, par une initiation à la vie professionnelle sous la forme d'un stage professionnel ou d'une licence d'exercice afin que les étudiants apprennent à gérer un contrat avec un client.

Faire cesser l'ignorance du monde professionnel vis-à-vis du monde étudiant et assurer une transmission du savoir de l'entreprise. S'attaquer aux inquiétudes des étudiants concernant la rémunération et la durée du stage professionnel. A cet égard il convient d'instaurer des négociations avec les représentants des étudiants, des organisations syndicales de salariés, sous l'égide de la Commission Nationale Paritaire pour l'emploi présidée par l'UNSA, et de faire des propositions au ministère du Travail.

Doter la profession de moyens techniques pour progresser. Dans le cadre de l'exercice en société, le système associatif ne permet pas de dominer physiquement et matériellement un autre architecte, ce système est donc dépassé. Un architecte doit pouvoir détenir seul la majorité des parts d'une société d'architecture, SA ou SARL.

Etendre la mission de base de l'architecte doit devenir la règle. Il faut valider la mission de l'architecte, et dans ce but le contrat de base de la loi MOP doit être transposé dans le secteur privé.

L'architecte doit donc être titulaire d'un contrat. Celui qui signe le permis de construire doit être le même que celui qui signe le certificat de conformité. Les dossiers de permis de construire doivent être plus complets et précis. Ces mesures démarqueront l'architecte de l'auto-constructeur.

Prendre en compte la qualité des sites existants et leur préservation en s'appuyant sur les POS, documents opposables aux tiers. Afin de renforcer cette volonté, il convient que l'architecte intervienne pour toutes les constructions, dès 0 m², dans toutes les zones à contraintes architecturales, paysagères ou urbanistiques très fortes.

En outre, les POS devront prévoir des Zones d'Interventions Obligatoires d'un Architecte (ZIOA) distinctes des secteurs protégés. Dans ces zones, l'intervention d'un architecte sera requise obligatoirement dès 0 m² pour toute division parcellaire ayant pour but de réaliser une construction ou une extension de bâtiment.

Permettre à l'architecte d'instruire le dossier de permis de construire pour les constructions de faible importance et en dessous de 170 m². L'intervention de l'architecte et de lui seul, dans le cadre d'une mission complète conception, réalisation et attestation de conformité, doit alléger la procédure du permis de construire ou de la déclaration de travaux.

Une procédure déclarative par simple dépôt en mairie et affichage sur le site serait substituée à l'instruction du permis de construire ou à la déclaration préalable. Dès ce moment se déclencheraient le processus fiscal et le processus du droit des tiers.

Ce dispositif réconciliera le consommateur avec l'architecte, en raccourcissant les délais de 2 à 7 mois et en créant un vrai dialogue avec un professionnel qualifié assuré pour tous ses actes professionnels; il permettra de redonner ce marché aux architectes; pour les services de l'état, il aura pour effet d'alléger les charges administratives.

Régler définitivement le problème des porteurs de récépissé: l'état doit demander à l'ordre des architectes de les inscrire sur les tableaux régionaux de l'ordre, afin qu'ils aient non seulement les mêmes droits mais aussi les mêmes devoirs que les architectes.

Amener les maîtres d'œuvre en bâtiment (MOB) à faire un choix clair concernant leur mode d'exercice. Ils ont des droits acquis à exercer, mais ils gangrènent le système. Monsieur Lissalde propose que le code 742a permette l'exercice de la maîtrise d'œuvre en bâtiment défini par le marché d'architecture. Seuls les architectes et agréés en architecture inscrits à l'ordre pourront avoir accès à ce code.

Ils seront recensés par les préfetures après fourniture d'un dossier comportant une déclaration d'exercice de la maîtrise d'œuvre exclusivement dans le cadre de marchés d'architecture, une attestation d'assurance en responsabilité civile depuis cinq ans, le paiement d'une taxe professionnelle depuis cinq ans pour l'exercice de la maîtrise d'œuvre en bâtiment code 742 A, un justificatif de la totalité du chiffre d'affaire depuis cinq ans en qualité de MOB.

Les autres MOB feront du contrat de construction. Tous les trois ans les préfetures devront s'assurer que les MOB recensés font bien de la maîtrise d'œuvre en bâtiment, après vérification les listes préfectorales seront renouvelées. Ils seront également soumis à une formation permanente continue, contrôlée et obligatoire.

Etablir des rapports contractuels entre le constructeur de maison individuelle qui est un industriel, un maître d'ouvrage qui a une clientèle et l'architecte. Il s'agit d'une passation de contrat entre un architecte et un promoteur maître d'ouvrage. L'architecte intervient pour le compte du constructeur de maison individuelle dans le cadre d'un contrat facilité dans la mesure où il peut déposer et signer le permis de construire. Ensuite la responsabilité du permis de construire incombera au constructeur, l'architecte l'aura pour seul client et non l'acquéreur de la maison qui, lui, sera lié au constructeur par un contrat de construction.

Ne pas supprimer totalement les seuils afin de prendre en compte l'auto-construction et laisser à l'auto-constructeur la liberté de personnaliser, de transformer, son univers comme il l'entend, sans lui imposer des contraintes dès le premier m².

Proposer un permis de construire assumé par les architectes pour les petits projets
L'instruction du permis de construire comporte trois phases : l'élaboration du P.C., l'instruction du P.C., le recours du droit des tiers.

Actuellement le maire intervient au cours de la deuxième phase (instruction du P.C) sous réserve du recours du droit des tiers.

Pour les constructions de faible importance (inférieures à 170 m²), la proposition induit un décalage de ce processus, y compris dans le cadre de la réhabilitation avec la déclaration de travaux.

L'architecte instruit lui-même le P.C. et le dépose en mairie et sur le site. Cela permet de renforcer au niveau des responsables des collectivités locales la réflexion préalable sur les sites, l'urbain, de se poser des questions liées à la qualité architecturale des projets présentés. Puis, à défaut de réactions à l'issue du recours du droit des tiers (y compris celui du maire), le permis de construire sera accordé et validé par le maire. Cette proposition devrait responsabiliser les architectes, les géomètres-experts ou les notaires dont le travail n'est pas vérifié.

Le groupe a estimé globalement que cette proposition était intéressante et méritait d'être étudiée en détail. Elle induit une responsabilisation de la profession, qui toutefois ne doit pas être confondue avec le contrôle de l'état qui reste toujours nécessaire.

– Débat sur ces propositions et sur la place et le rôle de l'architecte dans ce champ

Monsieur Lajus (architecte) s'interroge sur la lecture de la loi de 1977 par les architectes. Son préambule dispose que « l'architecture est une expression de la culture » mais les architectes la lisent comme «... la culture des architectes ». Il n'est pas certain que tous les architectes soient si compétents dans la construction de maisons individuelles, car ils ont une culture de leur milieu, qui n'est pas celle des acquéreurs. Leur culture économique est infime, voire inexistante, alors que nous sommes dans un monde de marché. Leur culture technique n'est pas toujours à l'écoute de la technique d'aujourd'hui. Leur culture spatiale : les architectes sont très attachés à l'objet, alors que les hommes sont dans l'environnement de cet objet. Même s'il est d'accord sur l'élaboration d'un avenant à la loi pour élargir le champ d'intervention de l'architecte, il considère qu'il y a par ailleurs un problème au niveau de l'enseignement et un important travail à faire dans les écoles pour y remédier.

Monsieur Louis-Victor (Président de l'UNCFMI) approuve globalement ces propositions dont il souhaite connaître le détail. Il a compris l'existence d'un constat d'échec de l'architecte dans le domaine de la construction de maisons individuelles. Il se réjouit que le rapport reconnaisse la réalité de ces deux professions, l'architecte et l'industriel, chacun d'eux ayant une démarche différente, en précisant que les clients faisant appel aux constructeurs de maisons individuelles sont pour 80% des personnes dont les revenus sont inférieurs à 18.000 francs par mois.

Pour sa part, il reconnaît les mêmes compétences aux architectes salariés et aux architectes libéraux. Il faudrait, à cet égard, reconnaître le statut d'architecte salarié. Les architectes salariés sont en charge au sein des sociétés de construction de la partie conception, estimation économique, choix du terrain, site, emprise au sol, élaboration de nouveaux produits. Un tiers des entreprises de M.I. emploient des architectes salariés.

Il convient de s'interroger, sur l'articulation entre le travail conceptuel réalisé par l'architecte salarié et la prise en charge de la responsabilité qui en découle lors de la réalisation. Cela renvoie à la nature du contrat de travail. Le problème du salariat pourrait

être réglé dans le cadre du code de déontologie qui ignore actuellement le cas de l'architecte salarié.

Monsieur Dufour (Président du SYNAAMOB) a indiqué que les propositions de Monsieur Lissalde lui paraissaient correctes. La CNAMOME et le SYNAAMOB ont mis en place un code de déontologie, avec des critères pour reconnaître le vrai du faux professionnel. Les deux organisations ont également mis en place l'Office Professionnel de Qualification des Maîtres d'Œuvre en Bâtiment (OPQMOB) qui est imposé aux adhérents des syndicats.

Il serait souhaitable de parvenir à une reconnaissance de l'OPQMOB dans la mesure où l'adhésion à cet organisme renforce la formation permanente, même s'il existe déjà dans certaines écoles d'architecture un système de formation continue pour les maître d'œuvre en bâtiment souhaitant exercer au-dessus de 170 m² et devenir architectes DPLG. Ces formations sont ouvertes aux personnes justifiant d'un certain nombre d'années d'activité professionnelle antérieure dans le domaine de l'architecture dont plusieurs années à temps plein sous le contrôle d'un architecte ou d'un bureau d'architectes. Le SYNAAMOB a proposé de remplacer cette formation diplômante par une formation de remise à niveau qualifiante.

Monsieur Marsolan (Président de la CNAMOME) indique que Monsieur Lissalde a relevé l'état des lieux et qu'il partage totalement son analyse. Se référant aux négociations précédentes avec la direction de l'architecture et l'ordre des architectes, il estime que le traitement des maîtres d'œuvre en bâtiment doit être humain et se faire dans le souci du respect des droits acquis. Il indique son désaccord sur la proposition de retenir l'exercice de la maîtrise d'œuvre à titre exclusif au lieu d'un exercice à titre principal pour ces professionnels. En ce qui concerne le seuil, il constate qu'il y a un mauvais système de contrôle, dont il a dénoncé les désagréments car il porte sur la SHON et oublie le domaine de la réhabilitation.

Il rappelle que les écoles d'architecture dispensant la formation diplômante sont éloignées (500 à 600 km) et qu'il n'est pas logique d'abandonner le principe de la possibilité de pouvoir se former autrement que par le DPLG.

Monsieur Langlet (Compagnie des Architectes) indique qu'il a reçu Monsieur Lissalde. Il est attentif à ses propositions mais attend d'avoir des détails supplémentaires sur leur contenu pour se prononcer. En matière de formation des architectes, il constate qu'elle est absente de trois domaines complémentaires: la gestion juridique et financière, la communication, la politique d'achat. A cet égard, les architectes ont monté des systèmes qui peuvent aller jusqu'à la centrale d'achat. En outre, ils ont constitué un système de garantie financière. Ils sont en partenariat avec des industriels pour améliorer la qualité (qualité acoustique, maison pour demain,...). L'intervention sur de petits quartiers pourrait constituer une piste intéressante pour l'avenir.

Les architectes ne sont pas tous formés à cette activité, ni tous convaincus de son intérêt. Il y a 150 architectes et d'autres contractants généraux, soit un total de 300 personnes exerçant sous cette forme d'activité. C'est peu en comparaison des 26.000 architectes. Beaucoup d'entre eux ont tenté l'expérience mais il en reste peu. Il s'agit en effet d'un métier à risque dans lequel l'architecte engage sa responsabilité de manière encore plus forte qu'en maîtrise d'œuvre libérale.

Monsieur Paillard (Association Périphériques) indique que son association est née du regroupement de trois cabinets d'architectes, non spécialisés dans le marché de la maison

individuelle mais intéressés par ce secteur. Il est affligé par la qualité architecturale de la maison individuelle en France. Cela tient à des raisons culturelles datant d'un siècle. De plus le seuil de 170 m² est un handicap et il est satisfait que son abaissement soit envisagé. Le développement continu du marché de la maison individuelle (158 000 maisons individuelles sont construites en France chaque année, ce qui est supérieur à la construction annuelle de logements collectifs) pose la question de l'environnement urbain. La population et le territoire sont en train de muter, de sorte que l'on se dirige vers une ville horizontale. Il faudrait réfléchir à cet urbanisme horizontal actuellement qui suscite peu de réflexions à l'heure actuelle à ce sujet, alors que beaucoup d'études ont été réalisées sur les villes denses.

A Rezé l'association met en place un grand lotissement, avec des maisons prototypes, dans une insertion environnementale. Cette expérience sera le témoignage d'une partie de la profession sur le défi à relever pour l'avenir de la construction de maisons individuelles.

La maîtrise d'œuvre en matière de réhabilitation

C'est un sujet difficile à appréhender car il n'y a pas d'obligation de permis de construire dans de nombreux cas. Les textes sont complexes s'agissant du recours au permis de construire ou de démolir, de la déclaration de travaux et de l'intervention du seuil de 170 m².

Pourtant l'intervention de l'architecte devrait être indispensable par son intervention pour garantir une prestation de qualité, en veillant à l'organisation des espaces, à la préservation des éléments patrimoniaux intéressants, à l'ajout d'éléments contemporains cohérents dans le bâti initial...

A ce sujet, il convient de cerner la différence fondamentale entre ce qui relève des monuments historiques et de la réhabilitation. Dans le premier cas il s'agit de restaurer une œuvre d'art, la démarche vise à identifier l'état antérieur du bâtiment et à le remettre dans cet état. On protège l'état de l'œuvre. Dans la réhabilitation, on projette à partir de l'existant quelque chose qui éventuellement peut être tout à fait nouveau et contemporain. Il faut donc bien distinguer ce que l'on veut conserver en l'état et le patrimoine dont on imagine qu'il peut évoluer.

Les approches sont très différentes selon les secteurs:

- . le milieu rural avec les SICHR
- . le parc social HLM géré par les offices: l'essentiel du marché porte actuellement sur le logement social où les offices d'HLM utilisent des financements de l'état sans architectes et en recourant à leurs services de travaux
- . l'ANAH et le soutien à la réhabilitation par les bailleurs privés
- . les secteurs sauvegardés PSMV
- . le parc urbain de bureaux anciens reconvertis en logements et la question du façadisme
- . le traitement du bâti industriel, commercial
- . le traitement naissant des friches touristiques (littoral, montagne).

Les objectifs visés sont :

- . l'extension du champ d'intervention de l'architecte en matière de réhabilitation par un recours obligatoire dans le cas de financement public par exemple, et par une extension du principe de la loi MOP de mission de base. En cas de restructuration lourde, mais sans changement de destination et d'aspect il y aurait permis de démolir et permis de construire, ou permis de réhabiliter qui serait à créer et par conséquent recours à un architecte.

. l'interrogation sur le distinguo à faire entre le simple réaménagement (cloisons) et la restructuration lourde « façadisme » et sur l'endroit où placer le « curseur » du recours obligatoire à l'architecte.

. le traitement particulier qui pourrait être fait pour les opérations de type parisien à ce niveau pour obliger à une réflexion sur les volumes originaux à sauvegarder. Une enquête préalable à tout permis de démolir ou par le biais d'un permis de réhabiliter par exemple.

. la prise en compte de deux cas distincts : celui du maître d'ouvrage (particulier) qui achète et transforme un bâtiment pour ses besoins propres et celui du maître d'ouvrage qui achète et transforme un bâtiment pour le revendre. L'intervention pourrait être obligatoire par exemple en cas de revente.

La réhabilitation du patrimoine résidentiel de logements collectifs et individuels

Pour introduire cette séance sur la réhabilitation de logements, le groupe a auditionné les personnalités suivantes : Monsieur Malverty, architecte et enseignant à l'école d'architecture de Paris La Seine, qui ayant une grande connaissance de la réhabilitation en a brossé un panorama et définit la place de l'architecte dans ce secteur. Monsieur Ailbrecht, architecte et directeur technique de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat a donné en tant que tel sa perception de la place de l'architecte sur ce marché. Monsieur Ulrich, directeur de la Construction à la Régie Immobilière de la Ville de Paris a parlé de son expérience de maître d'ouvrage dans le domaine du logement locatif. Messieurs Pelenc et Vezin, de la Fédération Nationale de l'Habitat et du Développement Rural ont exposé leur point de vue de maîtres d'ouvrage travaillant sur la réhabilitation du patrimoine rural. Monsieur Le Cœur, architecte au PACT ARIM de la Seine-Saint-Denis a fait part de son expérience acquise dans des opérations de réhabilitation de grands ensembles des années 1960 et des opérations d'amélioration de l'habitat insalubre.

– Auditions

Monsieur Malverty constate que les architectes sont peu présents jusqu'à maintenant sur ce champ de l'entretien et de la transformation, face à un marché dominé par la clientèle grand public, atomisée, et face à une grande diversité de nature de travaux touchant à l'habitat privé ordinaire, au patrimoine de caractère, à l'habitat public du logement social à la reconversion.

Les raisons de cette situation sont diverses :

- . l'inadaptation de l'offre de service des architectes à la demande
- . l'assujettissement de la profession au marché de la construction neuve
- . la non valorisation du métier de la réhabilitation en termes de représentation et de d'appréhension des enjeux culturels et patrimoniaux
- . une formation initiale insuffisante en la matière

Monsieur Albrecht a présenté tout d'abord le rôle et les actions de l'ANAH qui distribue des subventions aux propriétaires bailleurs pour réhabiliter leurs logements. Son intervention concerne donc un parc spécifique, le parc locatif privé. Son budget annuel est d'environ 2,5 milliards. Ses subventions vont de 25 à 70% suivant le caractère social des logements à réhabiliter. L'ANAH traite 110 000 dossiers par an, qui représentent 80 000 logements. Si on fait une comparaison avec la construction de logements neufs (280 000 logements), on constate qu'il s'agit d'une part importante de logements à renouveler ou qui sont parfois remis sur le marché.

L'aide à la réhabilitation de l'ANAH contribue de façon importante à la mise sur le marché de logements nouveaux, en particulier à caractère social (logements conventionnés et

logements pour les personnes défavorisées). Toutefois l'activité globale de la réhabilitation du logement en France est de 244 milliards de francs et la part de l'ANAH ne représente que 11 à 12 milliards de francs.

En effet l'essentiel de la réhabilitation est réalisé par le propriétaire occupant son logement, l'activité de la réhabilitation est une activité grand public et les maîtres d'ouvrage sont essentiellement des maîtres d'ouvrage occasionnels.

En ce qui concerne les maîtres d'ouvrage professionnels, ce sont d'une part les investisseurs publics comme les HLM (26 milliards de francs) et d'autre part les investisseurs privés (3 milliards de francs); ils ne représentent qu'une minorité de commandes de réhabilitation mais il s'agit de gros travaux avec des procédures proches de celles de la construction neuve où l'architecte a normalement sa place.

En ce qui concerne les ménages (215 milliards de francs), on a 184 milliards pour les ménages occupants et 31 milliards pour les bailleurs privés, mais 84% des ménages occupants font des opérations de moins de 100.000 francs par an.

L'action de l'ANAH en faveur des architectes est double. Les honoraires des architectes sont subventionnés par l'ANAH hors des plafonds de travaux et ils sont mieux subventionnés que les travaux.

Dans les secteurs sauvegardés, les ZPPAU, les OPAH liées au patrimoine, les architectes ont des subventions supplémentaires pour travaux d'intérêt architectural (pour ces travaux l'architecte est exigé pour une mission de maîtrise d'œuvre de base). En effet, l'ANAH considère qu'il ne faut pas dissocier conception et suivi de chantier et qu'il est important de confier les deux aux architectes. Seulement 16% des opérations financées par l'ANAH sont avec maître d'œuvre (pas nécessairement architecte). Ce sont des opérations le plus souvent importantes, de l'ordre de 200.000 à 500.000 francs.

L'ANAH a le sentiment que les architectes ne font pas beaucoup d'efforts pour s'intéresser au marché de la réhabilitation et elle est un peu en attente d'une pression de leur part et éventuellement de mesures qui permettent de favoriser leur intervention sur ce marché. D'une étude menée avec le PUCA, il ressort que les architectes devraient développer une activité de conseil à prix forfaitaire (diagnostic, étude de faisabilité, voire suivi de maîtrise d'œuvre à prix forfaitaire) et ne plus parler d'honoraires en pourcentage des travaux. Cela rejoint les démarches « clés en main », faites vers les particuliers, utilisées notamment par les architectes. Elles permettent d'avoir un service simple vis-à-vis du client, un seul interlocuteur, un produit fini bien cerné avec un prix déterminé. C'est une pratique souvent adoptée par les entreprises et qui pourrait être utilisée par les architectes, avec l'idée que leur rémunération serait faite sous forme de marges d'entreprise et non plus d'honoraires au pourcentage.

En conclusion, il constate à travers des études réalisées sur ce thème auprès du grand public, que dans le domaine de la réhabilitation de logements les architectes ne sont pas présents et ne veulent pas suffisamment pas l'être. Il rejoint ainsi les propos de Monsieur Malverty et ajoute que lorsque l'architecte est compétent, il est très sollicité.

Monsieur Ulrich (Régie Immobilière de la Ville de Paris) indique que son organisme intervient sur le marché parisien. La RIVP est une société d'économie mixte à capitaux publics majoritaires. Depuis cinq ans, la tendance est inversée entre le neuf et la réhabilitation: sur des interventions concernant 1000 logements, 700 sont en réhabilitation et 300 en neuf.

La commande la plus importante concerne la restructuration. Beaucoup d'immeubles haussmaniens qui avaient été modifiés en bureaux sont transformés en logements sociaux et retrouvent leur vocation d'origine. C'est ainsi que la RIVP est intervenue dans des

arrondissements centraux en transformant 160 000 m² de bureaux en logements dont 2 000 logements sociaux pour la ville de Paris.

Elle se positionne d'autant plus sur le marché de la restructuration qu'il est de plus en plus difficile de déposer un dossier de permis de construire à Paris pour des constructions neuves. En effet les associations de riverains interviennent et amènent à conduire les décideurs politiques à ne pas appliquer les règles définies par le POS.

En ce qui concerne le choix des maîtres d'œuvre, deux solutions sont possibles : ou il est fait appel à des candidatures par voie de presse, ou les maîtres d'œuvre sont retenus après des entretiens individuels (2 à 3 architectes sont reçus chaque semaine). Pour la RIVP, la mission de maître d'œuvre de l'architecte est complète, du permis de construire à la fin de l'opération. Il n'y a aucune obligation de recourir à un bureau d'études technique et l'architecte s'entoure des partenaires qu'il choisit lui-même en sous-traitance. La RIVP travaille uniquement en entreprise générale pour la réalisation.

Monsieur Le Cœur (architecte) du PACT ARIM Seine-Saint-Denis présente les missions de cet organisme. Il s'agit de missions classiques de réhabilitation et d'amélioration de l'habitat, de suivi et d'animation sur les OPAH (environ 20 en Seine-Saint-Denis). Dans ce domaine l'amélioration est essentiellement technique avec un volet social pris en charge conjointement avec les services sociaux des communes concernées.

Le PACT ARIM assure aussi des missions de maître d'ouvrage pour de petites opérations dans de grands ensembles. Il a un agrément de maître d'ouvrage pour une production de logements de faible importance (environ 10 à 20 opérations par an, chaque opération comprenant 10 logements au maximum).

Il a une activité de gestion immobilière pour le compte des villes. Une première structure gère des locataires et une seconde structure est syndic de copropriété.

Au total 80 salariés travaillent dans le PACT ARIM de Seine-Saint-Denis.

Monsieur Le Coeur intervient en tant qu'architecte salarié à Bagnolet au niveau de l'OPAH et de quelques opérations de maîtrise d'ouvrage.

En ce qui concerne les rapports entre la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage le PACT ARIM n'est pas assujéti à la loi MOP en matière de constructions neuves et de réhabilitation. C'est un outil des collectivités locales, avec une articulation entre public et politique. On trouve des financements de l'état au titre du logement social classique, des financements de la région, du collecteur du 1% patronal qui peut financer 50% des opérations et des participations financières des villes concernées.

S'agissant de l'articulation avec la maîtrise d'œuvre, Monsieur Le Coeur est surpris de constater que le maître d'œuvre est le dernier intervenant dans la production de logements. Le processus relativise beaucoup le rôle de l'architecte.

Dans le cadre des Opérations Publiques d'Amélioration de l'Habitat, le montant des travaux à partir duquel le syndic sollicite le recours à l'architecte est d'environ 500.000F. On intervient sur des copropriétés dégradées dans lesquelles les travaux ont été repoussés au maximum. Le technicien du syndic assure le suivi du chantier.

Si l'opération est plus lourde, le syndic est incité à faire appel à un architecte car les honoraires des architectes sont subventionnés dans le cadre des OPAH, de même que quelques autres postes. Le taux des subventions peut aller jusqu'à 90%.

Le volet social des opérations fait partie des orientations que doit prendre en compte l'architecte, où il peut jouer un rôle déterminant dans la réussite du projet ainsi que le volet gestion des copropriétés au côté des syndics de petites copropriétés pour tous les aspects relationnels. Cela devrait contribuer à fabriquer les nouveaux métiers de l'architecte. Ces

rôles valorisent à l'évidence l'image quotidienne de l'architecte, bon artisan, à l'écoute de la commande.

Monsieur Pelenc (Fédération Nationale de l'Habitat et du Développement Rural) :

Son organisme est un réseau qui vise à concilier le social et la réhabilitation de l'habitat en milieu rural. Beaucoup d'architectes interviennent en amont de la maîtrise d'œuvre pour du conseil. Ces associations aident les particuliers à monter des dossiers solvabilisés par la puissance publique, y compris par des fonds structurels. Le réseau produit pour les collectivités locales des opérations globales, notamment 180 OPAH sont programmées par an. Il intervient aussi sur la valorisation des paysages et de l'environnement, l'amélioration de la qualité de l'eau, le tourisme.

Un autre secteur d'activité concerne la gestion locative. Les SIRES (Services Immobiliers Ruraux et Sociaux) ont pour objectif d'aider les particuliers et les communes, propriétaires de logements vacants, à les mettre sur le marché locatif. Les propriétaires de ces bâtiments sont souvent âgés ou habitent loin et les équipes SIRES leur apportent une assistance à la maîtrise d'ouvrage en proposant un encadrement des chantiers.

Les Sociétés d'Intérêt Collectif Agricole d'Habitat Rural (SICAGR) constituent un autre secteur d'activité du réseau. Ce sont des sociétés coopératives. Leurs équipes sont pluridisciplinaires (architectes, ingénieurs, économistes...). Elles interviennent sur toute une série de logements locatifs. Le point fort des SICAGR est la réhabilitation.

– Débat sur la place et le rôle de l'architecte dans ce champ

On constate l'absence des architectes de ce champ, alors que les professionnels de la réhabilitation recherchent un service architectural complet.

Les raisons sont essentiellement historiques. En France la question de l'architecture spécifique s'est posée à partir de l'idée d'œuvre ex nihilo. C'est un phénomène propre à l'après-guerre, lié à la nouvelle mission assignée à cette période à l'architecte par l'état de s'occuper notamment du logement social neuf.

Auparavant l'architecte avait un fonctionnement social très différent, une agence d'architecture faisait de l'entretien-amélioration. Entretien un édifice ancien était aussi valorisant que de construire un bâtiment neuf. Par la suite le mouvement moderne dans la culture architecturale a entraîné une logique de table rase radicale, et l'abandon de l'étude des bâtiments anciens.

Aujourd'hui on constate l'absence d'acteur de substitution et la société civile dont il attend naturellement que les architectes fassent ce travail de réhabilitation dont ils ont perdu l'habitude. S'ils ne répondent pas à cette demande, d'autres professionnels s'en chargeront car ce marché est le premier dans l'activité du bâtiment.

Le déficit au niveau des missions qui apparaît dans la maîtrise d'œuvre de réhabilitation est souvent dû à l'intervention trop tardive des architectes, dans des cadres extrêmement rigides, avec la nécessité de prendre une responsabilité sur des ouvrages existants qu'ils réhabilitent. Cela renvoie à l'absence de notion de projet et de propriété intellectuelle.

Or le projet suppose non seulement un travail de dessin mais aussi de programmation et de diagnostic ; il serait donc souhaitable que les architectes interviennent en auteurs dans ce secteur.

Le manque de valorisation du secteur de la réhabilitation explique la désaffection des architectes pour ces chantiers. Ceux-ci, même les plus exemplaires sont rarement montrés dans la presse spécialisée. Les concours, dans une optique pédagogique, devraient être un prisme permettant de distinguer les opérations de réhabilitation exemplaires.

Il faut promouvoir la réhabilitation qui représente un marché de 215 milliards. Il n'existe pas aujourd'hui de politique de la réhabilitation en l'absence de réglementation et de financement adapté au degré d'intervention nécessaire.

Ainsi, le marché est atomisé, désorganisé. Une réflexion reste à mener. Les aides financières de l'état devraient contribuer davantage à plus de cohérence et au développement de la notion de qualité architecturale. Sa prise en compte notamment dans les dossiers de demande de subventions à l'ANAH serait un gage de pérennité et l'assurance que l'argent public de l'ANAH est bien investi et passe par un recours aux architectes.

Il faut aider les particuliers en matière de conseil architectural et de diagnostic. L'offre des architectes doit être organisée pour répondre directement aux besoins des particuliers qui dépensent de l'ordre de 200 milliards de francs par an de manière dispersée. Beaucoup abandonnent les travaux en raison de la complexité des démarches à entreprendre pour mettre sur pied les projets de travaux et leur financement.

Le problème provient de la réticence ou de l'impossibilité de ces particuliers à payer une prestation de conseil en amont et à recourir au diagnostic de l'architecte. C'est pourtant une mission de base qu'il est à même d'assurer en tant que professionnel qualifié tout comme le relevé. L'architecte doit se charger de ce dernier car en même temps qu'il commence à faire son projet, il repère les pathologies, les potentialités du bâtiment.

Cette réticence provient en partie des habitudes prises pour les travaux modestes de réhabilitation de recourir à de petites sociétés qui proposent des travaux « clé en main » en sous-traitant avec des architectes qui font des signatures de complaisance. Dans ces conditions, si l'on admet l'existence de coûts cachés dans ce système, on comprend que la part de conception échappe à la connaissance des particuliers.

La loi Carrez devrait être le support du recours à un architecte pour établir le diagnostic obligatoire de surface, occasion d'obtenir un marché de maîtrise d'œuvre si des travaux sont nécessaires, alors que les géomètres-experts ont su s'imposer dans ce dispositif.

L'ANAH finance aujourd'hui les honoraires d'architectes, mais elle constate que cela demeure insuffisant pour déclencher les travaux et l'intervention de l'architecte. Une des raisons de ce blocage résulte certainement du fait que cette subvention est liée à des travaux obligés générant des surcoûts dus à des normes et des niveaux de prestations reprises du neuf. Il pourrait n'y avoir de subvention que sur les honoraires d'architectes et non sur les travaux.

La rémunérations et la reconnaissance des actes restent une question difficile face auxquelles plusieurs attitudes face peuvent être adoptées.

Certains ont développé des stratégies consistant à démultiplier, à repérer les prestations et à mettre en face de chacune un système d'honoraires proche de la vacation.

En réhabilitation, il y a un enchaînement très complexe et la question se pose de savoir quand commence le diagnostic. A l'inverse du neuf le système n'est pas linéaire dans le déroulement des différents stades de la mission. Les actes ne sont pas chronologiques, et de ce fait un découpage des prestations n'est pas satisfaisant.

La proportionnalité des honoraires au montant des travaux est plus difficile encore à appliquer dans la réhabilitation que dans le neuf. Son utilisation n'est donc pas souhaitable. Certains commencent à réfléchir en logique d'entretien-amélioration, de chaîne d'intervention continue, avec pour chaque édifice une mission de maintenance à tenir comme dans une entreprise à l'égard des installations productives, débouchant sur des passations de contrat continu d'intervention de l'architecte.

Il est vital de parvenir à ce que la mission de l'architecte soit obligatoire (réfléchir à la transposition de la mission de base de la loi MOP lorsqu'il y a des financements publics) dans la réhabilitation. Cela permettra de résoudre le problème de la responsabilité de la prescription. En effet, lorsqu'il n'y a pas d'architecte, personne n'endosse la prescription de l'ouvrage en cas de sinistre. L'entreprise se retourne généralement contre le maître d'ouvrage. Les syndicats font d'ailleurs de plus en plus appel à des architectes pour se couvrir en cas de sinistre.

La question du maintien ou de la suppression des seuils agricoles des 800 m² et des 2000 m² pour l'obligation du recours à l'architecte pour les bâtiments agricoles se pose.

L'implantation des bâtiments agricoles n'est pas anodine. Force est de constater que l'absence de recours à un professionnel pour les bâtiments agricoles est une catastrophe. Le monde agricole bénéficie d'un statut juridique un peu différent de celui des autres citoyens, un peu obsolète. La responsabilité du monde agricole vis-à-vis du paysage mérite d'être développée et le discours actuel des chambres d'agriculture ne va pas en ce sens.

Dans le département des Côtes du Nord par exemple, les exploitations agricoles sont construites par tranches de 800 m² sans permis de construire et sans aucun contrôle. Parfois des porcheries industrielles atteignant 3000 ou 4000 m² sont ainsi construites. La question se pose sous la pression des mises aux normes environnementales qui poussent au renouvellement des bâtiments agricoles ex nihilo (le marché est en plein développement et les architectes en sont absents), sans que rien ne soit entrepris pour réutiliser le bâti existant. Le marché tend à être contrôlé par des intégrateurs qui vendent le bâtiment ou les installations agricoles, sous couvert de signatures de complaisance.

Les architectes ne revendiquent pas une intervention particulière dans ce champ, et la suppression des seuils ne paraît pas être la solution pertinente notamment pour les SICARH.

Néanmoins, les bâtiments agricoles, surtout isolés, devraient faire l'objet du volet paysager. Il faut aussi lier la suppression du seuil avec un recours obligatoire aux SICAHR.

Les bâtiments agricoles en dessous d'un certain seuil pourraient profiter d'une formule d'allègement du PC avec simplification des procédures, qui serait confiée à un architecte ou aux SICAHR.

La réhabilitation du patrimoine de bureaux, de locaux de services et d'activités commerciales

– Enjeux et objectifs

Outre les enjeux et objectifs mentionnés précédemment (p. ?) s'ajoutent les relations avec les architectes d'intérieurs à savoir connaître leur position par rapport à la maîtrise d'œuvre et plus particulièrement par rapport aux architectes. L'article 4 de la loi de 1977 stipule que « le recours à l'architecte n'est pas obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire ou à autorisation, qui concernent exclusivement l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur ». C'est un peu le champ d'intervention des architectes d'intérieur. Il faut donc réfléchir au devenir de ces dispositions et à une éventuelle évolution de la réglementation sur ce point.

– Auditions

Le groupe a auditionné Monsieur Chassel (inspecteur général de l'architecture et du patrimoine) sur la question du façadisme et de l'articulation de la réglementation en

matière de protection du patrimoine avec l'activité de réhabilitation, et Monsieur Marcot président de la Fédération Nationale des Syndicats d'Architectes d'Intérieur.

Monsieur Chassel rappelle que le façadisme est un concept qui signifie des opérations de rénovation très lourde sur un bâti existant où n'est gardée que la façade. A l'intérieur on vide les locaux, avec une remise en cause possible du nombre de niveaux. On en profite souvent pour faire un nombre important d'étages de parkings souterrains (c'est une obligation légale mais surtout commerciale). L'existence du parking est importante car elle est la résultante de l'adaptation de la ville à la voiture et de l'accès direct du bureau à la voiture individuelle mais elle n'est pas la seule cause du façadisme.

A Paris, il existe aussi des causes réglementaires. En effet, le maintien de la façade donne droit à la construction de m² supplémentaires. Le POS de 1989, qui a été le règlement d'urbanisme sous l'empire duquel ont été faites les opérations les plus drastiques au moment de la spéculation immobilière des années 1990, prévoyait le mécanisme du COS de fait. Si on conserve la façade, on est exonéré d'une partie des règles d'urbanisme en faisant jouer le COS de fait. Par contre, si l'édifice est démoli, le COS de fait ne peut être conservé. Cela se traduit par une dédensification.

En outre, dans le POS de 1989, soit l'immeuble possédé ne nécessitait que des travaux de réhabilitation légère, soit des travaux d'intervention lourds devaient être engagés et, sauf maintien de la façade, il y avait obligation d'entrer dans une logique de réhabilitation-reconstruction.

Dans la pratique, le règlement d'urbanisme parisien ne laissait que deux choix : garder un immeuble en l'état ou faire une démolition-reconstruction. Ce mécanisme n'était pas favorable à l'idée d'engager des travaux sur des immeubles maintenus.

Depuis, le règlement d'urbanisme parisien a été modifié et est devenu plus respectueux de l'habitat ancien et de l'architecture. Le COS de fait a été encadré, son automaticité a été supprimée. Il est désormais possible de conserver un immeuble en engageant des travaux assez importants. Par ailleurs, en 1994, la Ville de Paris a décidé dans son règlement que les parkings souterrains n'étaient plus nécessaires lorsque les niveaux étaient physiquement conservés dans une opération de réhabilitation. L'incitation réglementaire est donc affaiblie. Toutefois l'incitation commerciale demeure et si un immeuble ancien est conservé, en particulier en centre-ville, l'achat de places de parking sera nécessaire dans une opération connexe ou dans un parking public.

Une baisse de ces opérations dans les années 1995 a été constatée, mais elles ont repris récemment. Il y a actuellement à l'étude sur Paris des opérations de bureaux qui touchent des îlots entiers, sont le fait d'investisseurs institutionnels (assurances, banques). Il y a au moins 500.000 m² en cours ou en projet avec opération de façadisme dans la cité financière.

Pour Monsieur Chassel il convient de faire une lecture mesurée de cette pratique du façadisme, qui est d'ailleurs très ancienne à Paris. En 1907 la Société Générale a fait reconstruire derrière l'Opéra un immeuble avec huit étages; il s'agissait techniquement d'une opération de façadisme mais elle fut réussie. Cette pratique est également une pratique culturelle, une culture de la façade.

En outre, à Paris le façadisme obtient l'accord de tous : les maîtres d'ouvrage qui ne connaissent pas toujours le client final et sont obligés de faire des bureaux qui se débitent à la demande, les tribunaux et les associations de protection de l'environnement qui n'aiment pas l'architecture moderne. Pour ces opérations, les maîtres d'ouvrage ne font pas appel à des « vedettes » qui ne sont pas intéressées, car l'opération est compliquée et une perte d'argent est possible. C'est pourquoi, on a souvent des architectes peu talentueux sur le plan de la création architecturale. Les opérations de façadisme des années 1990 sont un peu

plus « architecturales » que celles des années précédentes. Les ABF ont pu demander, et obtenir le maintien d'une partie du patrimoine intérieur dans des opérations lourdes (escaliers et hall d'entrée notamment).

Par rapport à cette notion d'évolution, le façadisme comme l'intervention obligatoire de l'architecte sur la réhabilitation posent la question de l'intérêt public. Où s'arrête l'intérêt public et où commence l'intérêt privé ?

La question du façadisme est liée à la protection de la ville, du bien public, de ce qui se voit. En revanche l'intérieur n'est pas d'intérêt public et n'est donc pas protégé.

La question de la primauté accordée à l'espace public dans la ville européenne constitue une réalité très intéressante et fondamentale pour l'intervention de l'architecte. L'idée véhiculée jusqu'à présent, était que la construction de l'espace public était une édification en soi. Aujourd'hui cela arrange tout le monde souhaite que l'intérêt s'arrête à la façade de l'espace public.

Toutefois Francis Chassel estime que l'intérêt public va au delà de la façade. Dans les bâtiments anciens non classés il existe une absence de reconnaissance de la nécessité d'un savoir pour le diagnostic.

Monsieur Marcot (Président de la FNSAI) indique qu'il existe une relation de travail étroite entre les architectes et les architectes d'intérieur, composant une même profession. Les architectes d'intérieur ont un savoir technique attribué par l'OPQAI dans lequel l'ordre des architectes est partie prenante.

Les architectes d'intérieur ne construisent pas mais sont amenés à faire de la réhabilitation. En 1983, a été prise une disposition leur interdisant de conduire en projet des opérations avec changements de destination. Cependant ils participent souvent avec les architectes à des programmes importants et souhaiteraient que leur collaboration se développe.

L'OPQAI, créé avec l'ordre des architectes, a reconnu la qualification de 1400 architectes d'intérieur. Sur le plan de la formation, sept écoles sont reconnues et forment les étudiants qui suivent un cursus de cinq ans. Le diplôme existe depuis 20 ans et a été reconnu par la direction de l'architecture en 1996. M. Marcot considère que si l'architecture d'intérieur est une spécialité, elle doit être prise en compte dans la profession d'architecte et que les architectes d'intérieur existaient avant la loi de 1977.

L'exercice de la profession d'architecte d'intérieur se fait sous les mêmes conditions que celui de la profession d'architecte : même code de déontologie, mêmes contrats, même assurance (décennale, responsabilité civile), honoraires. Les architectes d'intérieur ne font pas de reproduction dans l'acte de bâtir, ils font des productions uniques et originales en fonction du maître d'ouvrage, d'un programme et d'un budget.

L'appellation d'architecte d'intérieur a été créée, en liaison avec les architectes, pour séparer la profession d'architecte d'intérieur de celle de décorateur, qui en fonction d'un budget réalise une opération et travaille éventuellement avec des fabricants, des industriels (avec une rémunération déguisée).

Cette attitude est contraire à la déontologie des architectes d'intérieur. S'ils disposaient d'un budget, ils risqueraient d'être engagés dans des habitudes en matière de choix, qui feraient et ils ne répondraient pas nécessairement à la demande du public dans la qualité de la prestation.

La question de la suppression du seuil des 170 m² est peu importante pour les architectes d'intérieur dans la mesure où ils ne construisent pas de maisons individuelles, de bâtiments indépendants. La position de la profession est qu'elle ne veut pas construire et par conséquent elle ne souhaite pas s'affranchir des 170 m².

En revanche, si le principe de l'obligation de permis de construire et de recours obligatoire à l'architecte dans le cas d'un changement de destination au dessus du seuil est maintenu, ce sera pour les architectes d'intérieur un handicap extrêmement grave. Actuellement, par exemple, un architecte d'intérieur ne peut pas faire un magasin dans des locaux d'habitation, alors qu'il s'agit purement d'architecture intérieure. A chaque fois il doit faire appel à un architecte pour faire un permis de construire. De même, pour les modifications de façades, ils n'ont pas la possibilité d'intervenir dans des opérations supérieures à 170 m² alors qu'ils peuvent réaliser des interventions lourdes à l'intérieur des bâtiments au-delà du seuil dès lors leur aspect extérieur ou la destination ne sont pas modifiés.

Par ailleurs, si les déclarations de travaux étaient supprimées, les architectes d'intérieur pourraient plus exercer lorsqu'il y a une modification avec une ouverture, sur une façade, sur une couverture ou un petit additif. La déclaration de travaux, dans sa forme actuelle leur donne pratiquement satisfaction, car elle leur permet d'intervenir sur des opérations de 20 m² complémentaires.

– Débat sur la place et le rôle des deux professions

Les champs d'intervention réglementés. Dans le code de l'urbanisme, pour les travaux sur les constructions existantes sans changement de destination, d'aspect extérieur et de création de niveau, le permis de construire n'est pas nécessaire. L'obligation de recours à l'architecte est donc supprimé. A contrario, lorsqu'il y a changement de destination, avec ou sans création de surface, modification de l'aspect extérieur et création de niveau, il y a nécessité de permis de construire et donc intervention d'un architecte.

Or, l'obligation de permis de construire en cas de changement de destination est liée avant tout à la responsabilité du maire en matière de respect de l'affectation des sols publics, et pas nécessairement à la volonté de s'assurer de la qualité architecturale des travaux envisagés. Ceci résulte du lien qui a été établi entre le code de l'urbanisme et l'application de la loi de 1977. Ne conviendrait-il pas d'étudier les possibilités de rendre le respect du dispositif de la loi de 1977 plus autonome par rapport au code de l'urbanisme et au permis de construire ?

Définir ce qu'est la réhabilitation de bâtiments pour être « intelligent » vis-à-vis du permis de construire. L'administration ne sait pas contrôler le changement de destination et le fait qu'il y ait changement ou non de destination induit la présence du recours ou non à un architecte. Cette règle n'est peut être pas la plus pertinente pour contrôler l'évolution du bâti et le respect des éléments patrimoniaux ainsi que les valeurs d'usage.

Autoriser l'intervention des architectes d'intérieur uniquement en cas de changement de destination, sans changement de structure interne (démolition-reconstruction) ni d'apparence extérieure.

Relations entre les deux professions. Le constat a été fait que les architectes et les architectes d'intérieur sont actuellement concurrents avec d'un côté, un marché pour 35.000 architectes et, de l'autre, un marché pour 1400 architectes d'intérieur.

Toutefois, le partenariat entre architectes et architectes d'intérieur existe pour certains projets, avec le plus souvent une définition de lots ou de zones, et un partage constant du programme, les deux professions travaillant conjointement tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Généralement, l'architecte est mandataire et gère le chantier en termes de responsabilité générale du respect des règles de droit (sécurité incendie par exemple, droit de l'urbanisme). Ainsi, sur un projet d'hôtel la part de l'architecte consiste à établir un permis de construire sur un immeuble ancien. Puis, l'architecte d'intérieur dessine les cellules, définit le standard par exemple au niveau des salles de bain. Il essaie de tirer partie

du bâtiment de l'intérieur où il est seul à travailler, et il donne in fine une image commerciale de l'hôtel par ses choix (choix des matériaux, ...).

La compétition avec les architectes n'existera peut-être plus dans 10 ans car les modalités nécessaires auront été créés pour ne faire qu'une seule profession d'architecte avec des spécialisations (urbaniste, architecte d'intérieur,...). Ceci est lié à la licence d'exercice. Il faudrait d'abord s'interroger sur l'organisation à l'intérieur de la profession d'architecte, examiner ensuite la façon dont les architectes d'intérieur vont éventuellement pouvoir se greffer sur ce processus, par le biais d'une licence d'exercice ou d'une formation complémentaire.

Pour nuancer ce constat de concurrence, il convient de relever que les architectes ont une place importante comme enseignants dans les écoles d'architecture intérieure. Les mêmes architectes enseignent d'ailleurs la réhabilitation dans les écoles d'architecture.

Par ailleurs, il y a 1400 architectes d'intérieur OPQAI qui ont fait des études spécifiques dans des écoles à BAC +5.

De ce fait, la question de leur rapprochement avec les architectes est un peu différente de celle des 12.000 maîtres d'œuvre en bâtiment qui a priori n'ont pas le même niveau de qualification.

III. Axes d'action et de propositions pour la revalorisation et le développement de la maîtrise d'œuvre architecturale

Axes d'action et de propositions pour les pouvoirs publics

Application des textes de la loi de 77, de la loi MOP, et de la réglementation en matière de droit de la construction et de l'urbanisme

La mauvaise application des textes est un symptôme de l'insuffisante vigilance de l'administration qui n'assure pas suffisamment sa mission de prévention des atteintes au droit lorsqu'elles ne se traduisent pas dans des contentieux.

Le ministère de la Culture et de la Communication pourrait, dans la consultation qu'il va engager auprès du ministère de l'équipement, attirer l'attention sur les manquements repérés au titre du droit de l'urbanisme, en ce qui concerne le seuil du recours obligatoire à l'architecte et les signatures de complaisance, afin de mettre en œuvre une veille juridique. En particulier, le conseil général des ponts-et-chaussées pourrait être missionné pour conduire des enquêtes sur la régularité de l'application du droit des sols et en faire un thème prioritaire d'inspection des services.

Mais la prévention juridique passe aussi par l'amélioration de la qualification des instructeurs du permis de construire tant au niveau de leur recrutement et de leur profil que de leur formation permanente.

Pour la maîtrise d'ouvrage publique, une enquête et une évaluation du recours par les collectivités publiques aux dispositions de la loi de 1994 pourrait être diligentée par la MIQCP en accord avec la commission centrale des marchés publics sur la base de l'interprétation du Conseil D'état.

Le ministère de la Culture et de la Communication (direction de l'administration générale et direction de l'architecture et du patrimoine) pourrait se doter d'une cellule de veille juridique en relation avec les services déconcentrés de l'équipement, dans le cadre de la convention entre les deux ministères.

La veille juridique serait renforcée par la capacité de l'ordre des architectes à ester en justice et à se porter partie civile, au nom de l'intérêt public de l'architecture.

Renforcement des missions de l'architecte et extension de la maîtrise d'œuvre

Afin d'y parvenir plusieurs objectifs doivent être poursuivis.

Étendre les missions de l'architecte au delà du permis de construire en vue de lui assurer véritablement le contrôle du passage de l'œuvre à l'ouvrage et tenir compte des nouveaux secteurs principaux d'activité qui se sont développés depuis 15 ans : la réhabilitation, la maison individuelle, le projet urbain, étant entendu que ce dernier requiert des équipes pluridisciplinaires.

L'extension de la mission de base contenue dans la loi MOP (mission complète de la conception à la réalisation) à la maîtrise d'ouvrage privée est très fortement souhaitable étant donné l'objectif d'intérêt public de l'architecture.

Toutefois le danger est grand de voir les grandes entreprises du BTP et les grands promoteurs s'y opposer, (notamment au parlement) où ils exigeront de pouvoir faire leurs projets en interne avec leurs architectes salariés. Cependant, l'évolution de la demande sociale vers une augmentation constante de la qualité des biens mobiliers et immobiliers devrait permettre de trouver un terrain de compromis.

Outre l'objectif de qualité architecturale poursuivi avec l'extension de la mission de maîtrise d'œuvre de l'architecte, il s'agirait aussi de lui assurer un bon positionnement par rapport aux autres intervenants en limitant le recours à la sous-traitance/cotraitance et en augmentant sa part relative dans la rémunération totale.

La question de la rémunération est centrale pour permettre aux architectes d'être justement rétribués pour leur travail et assurer un développement économique raisonnable et sain, garant de l'avenir.

Un meilleur suivi de la conception jusqu'à la livraison de l'ouvrage apporterait une garantie supplémentaire pour le client maître d'ouvrage et pérenniserait la finalité fonctionnelle de l'ouvrage dans le temps.

Revoir la pratique et les textes sur la loi MOP pour renforcer le recours à l'architecte en amont des projets architecturaux et urbains en matière de marché d'études et de marché de définition.

Encourager l'intervention en amont des architectes au niveau de la maîtrise d'ouvrage publique (assistance à maître d'ouvrage, programmation) par la création de postes d'architectes.

Introduire la prise en compte des notions d'entretien, de pérennité, d'évaluation des coûts d'exploitation, dans les marchés de maîtrise d'œuvre et les travaux confiés par les maîtres d'ouvrage publics aux architectes. Cela ira dans le sens d'un renforcement de leur missions et permettra de leur assurer des tâches complémentaires dans la prise en charge de leurs réalisations vers une responsabilisation accrue.

Sur la gestion du patrimoine public, il faut soulever la question du défaut de mesure budgétaire et comptable des charges d'entretien et de renouvellement du patrimoine public à long terme, en l'absence d'obligation de provisions, et d'amortissements dans le système de comptabilité publique (en dehors de établissements publics). Cela réduit d'autant les possibilités de voir se développer des marchés d'entretien de longue durée confiés à des architectes (voir à contrario l'exemple finlandais d'établissement gestionnaire des biens patrimoniaux de l'état responsable de leur gestion dans le sens du développement durable et du souci de la pérennité).

Distinguer plus nettement le choix de l'architecte maître d'œuvre par la maîtrise d'ouvrage et la composition de l'équipe de maîtrise d'œuvre trop souvent imposée à priori par le maître d'ouvrage, les compétences à réunir au sein de l'équipe de maîtrise d'œuvre pour répondre à la demande du maître d'ouvrage devrait être seulement du ressort de l'architecte retenu.

Dans ses rapports avec l'ingénierie et les autres partenaires, l'architecte devrait toujours avoir le choix de faire appel à des compétences en interne ou à solliciter au coup par coup des collaborations extérieures. Les obstacles actuels devraient être levés en conséquence. Il faut revoir les conditions de qualification des offices OPQIBI, OPQTEC et maintenant OPQU et convaincre les maîtres d'ouvrage publics que la constitution de l'équipe de maîtrise d'œuvre n'est pas obligatoire avant le concours d'architecture.

Rappeler aux maîtres d'ouvrage publics que la négociation des honoraires de l'architecte doit aboutir à un résultat équilibré qui prenne en compte la réalité du travail fourni par l'équipe de maîtrise d'œuvre et que tous travaux supplémentaires hors du contrat initial doivent être rémunérés. Il faut rappeler l'intérêt du guide de la rémunération de la MIQCP pour les 2 parties et précisément pour l'architecte qui devrait s'efforcer de quantifier le temps passé à chaque phase de l'élaboration du projet pour mieux déterminer sa rémunération, en fonction de ses coûts de production.

Réforme de l'instruction du permis de construire

Le rôle de l'architecte en tant que garant du respect de l'intérêt public de la création architecturale, qui demeure l'objectif fondamental de la politique publique dans ce domaine, passera par une réaffirmation de l'importance cruciale du permis de construire. Celui-ci reste le seul document où se réalise la synthèse entre le projet, expression d'une volonté individuelle particulière, et son intégration dans l'espace, qui est par essence collectif et dont le respect est en quelque sorte d'intérêt public, puisque tout bâtiment est fait pour être vu d'autrui.

Aussi, un renforcement du contenu du permis de construire et de sa vérification est nécessaire et devrait être l'occasion d'affirmer le rôle central de l'architecte dans son instruction rendue de plus en plus complexe avec notamment le volet paysager sans que les services de l'état aient été mis en mesure d'en apprécier la portée concrète.

La modification du rôle et du contenu du permis de construire devrait constituer une piste efficace pour asseoir le rôle de l'architecte dans la plénitude de sa mission, avec un renforcement du dossier de PC au niveau de l'avant projet détaillé à l'instar du permis allemand complet qui inclut les plans d'exécution.

La faculté de dispense du PC en dessous des seuils avec une instruction complète assurée par l'architecte pourrait être mise en place, sous réserve d'une expertise sur les conséquences d'un tel transfert de responsabilités entre les services de l'état et des collectivités locales et les architectes. Cette mesure, qui va dans le sens d'une simplification des démarches pour les particuliers, doit rester facultative, et ne constituer qu'une opportunité pour les architectes d'élargir leur offre de service s'ils le souhaitent et s'ils disposent en interne des compétences en matière d'analyse et d'expertise des documents d'urbanisme, compte tenu des risques croissants de contentieux dans le cadre du droit des tiers à agir sur ces demandes de permis de construire.

La production systématique d'un contrat avec l'architecte pourrait être imposée pour s'assurer de l'existence et de la définition d'une mission complète ou pas, d'une

rémunération effective, et pour lutter contre les signatures de complaisance. Le principe du certificat de conformité assuré par l'architecte doit être réaffirmé. Ceci renvoie à la question de la responsabilité et du droit de suite sur son projet en tant qu'auteur, notamment si l'architecte n'a pas reçu la mission de bâtir, qui n'est pas obligatoire dans la loi actuelle.

Réforme des seuils

L'annonce de principe de la suppression des seuils devrait être faite en cohérence avec le principe réaffirmé d'une élévation de la qualité de l'architecture quotidienne, et dans la mesure où le compromis de la loi de 1977 a perdu toute sa cohérence avec l'abolition du recours obligatoire aux CAUE en 1981.

L'idée de revenir à une intervention gratuite de leur part auprès des particuliers à la place de l'architecte en dessous du seuil de recours obligatoire n'est pas souhaitée par la Fédération Nationale qui estime que les CAUE ne seraient pas en mesure de faire face aux demandes des particuliers. Cette solution n'est peut-être pas la plus adéquate étant donné la volonté de valoriser le rôle et le service rendu par l'architecte, qui a un coût légitime et devrait correspondre à une dépense normale dans tout projet de construction ou de modification. (voir les exemples nordiques et allemands où le recours à l'architecte est systématique de la part de la société alors que le recours obligatoire n'existe pas au Danemark et en Finlande).

De plus, les questions liées aux financements des CAUE et l'absence de leur mise en place systématique dans tous les départements, semblent difficilement pouvoir être réglées par des mesures contraignantes de l'état dans le contexte de la décentralisation.

Cependant, une suppression brutale et immédiate paraît peu souhaitable puisque les architectes ne sont pas en mesure d'occuper du jour au lendemain ce marché des ouvrages en dessous des seuils (cf. analyses du rapport de P. LAJUS sur les architectes et la maison individuelle, sur leur compétence à traiter des besoins des particuliers et de leur famille, sur les capacités de réponses commerciales des architectes et la réelle volonté de répondre à la demande en la matière).

Il convient aussi de prendre en compte la réalité de la présence des maîtres d'œuvre en bâtiment sur ce marché de la MI notamment en milieu rural et péri urbain, ainsi que le poids économique des constructeurs de MI.

La suppression des seuils dérogatoires au recours à l'architecte pourrait donc être progressive avec l'intégration des professions intervenant, en dessous des seuils, sachant que la revendication des architectes n'est pas particulièrement forte sur ce sujet. L'abaissement à 0 m² ne sera de toute façon crédible que si les architectes sont en mesure de faire une offre répondant aux besoins des maîtres d'ouvrage de petits projets. Ceci est en cours, mais demandera encore quelques années avec la montée en puissance des nouvelles générations qui se positionneront sur les marchés de la maison individuelle et de la réhabilitation.

Au niveau de l'articulation avec le code de l'urbanisme, la question de l'abolition du seuil des 170 m² ne devrait pas poser de problème particulier en matière de construction neuve dans l'articulation entre le recours obligatoire à l'architecte et la vérification de ce recours effectif, dans la mesure où il y aura dans ce cas dépôt obligatoire d'un permis de construire. En revanche, l'abolition est plus difficile à concevoir dans le domaine de la réhabilitation puisque le permis de construire n'est obligatoire que dans le cas d'un changement de destination de l'immeuble ou dans le cas d'une modification de l'aspect extérieur.

Aussi, il conviendra de revoir toutes les exclusions au dépôt du permis de construire (L421.1 et R 422.2°) car dès lors qu'il n'y a pas de permis de construire, il n'y a pas de possibilité de vérifier le respect du recours obligatoire à l'architecte.

Cette réflexion technique devra inclure le régime déclaratif de travaux excluant le recours à l'architecte. La déclaration de travaux est permise pour les travaux de ravalement, les travaux sur les MH, les piscines, les serres, en dessous de 2000 m² et tous travaux hors changement de destination et hors surfaces nouvelles en dessous de 20m².

Par ailleurs, une action/négociation devra être entreprise avec le ministère de l'Agriculture et l'Association française de génie rural sur la question du seuil des 800 m² pour les bâtiments agricoles. Cette association serait prête à négocier. Le ministère devra avoir le soutien de celui de l'Environnement sur ce sujet sensible (voir dans ce cadre l'articulation avec les SICARH pour la mise en place d'une suppression des seuils agricoles et une intervention de ceux-ci avec des architectes pour assurer le recours à l'architecte en milieu rural)

Mise en place de modalités d'intégration des maîtres d'œuvre en bâtiment

Le traitement de la question des maîtres d'œuvre en bâtiment et des porteurs de récépissés qui ont acquis depuis 1977 des droits, doivent être traités ensemble par l'état qui a déjà engagé des négociations avec les maîtres d'œuvre en bâtiment. Celle-ci devraient être réglées dans le sens d'une unification de la maîtrise d'œuvre, en constituant une liste parallèle au tableau des architectes pour en suivre l'extinction progressive par la suite, seuls des architectes DPLG auraient accès à la profession. La liste devrait être tenue par l'institution ordinale plutôt que dans les préfectures comme le propose le rapport Lissalde. L'avantage d'une gestion centralisée au sein de l'instance ordinale est d'avoir une vision d'ensemble de l'activité des professionnels de la maîtrise d'œuvre et de permettre un contrôle centralisé des compétences des uns et des autres, tant pour les maîtres d'ouvrages particuliers que pour les services publics chargés du contrôle des permis de construire.

Pour toutes ces raisons, il convient de ménager des transitions avec l'annonce d'une date butoir de suppression du seuil dans un délai de 5 ans par exemple ou à l'extinction de la population des MOB (voir la pyramide des âges pour déterminer une date optimale entre la suppression des seuils et la situation de la pyramide des âges au moment où elle comportera le minimum de jeunes MOB qui pourraient être intégrés définitivement avec à la clé une transition spécifique en matière de formation).

Instaurer un contrôle avec une vignette annuelle payante afin de mesurer la démographie des maîtres d'œuvre en bâtiment. La vignette sera jointe au PC afin de mettre un terme aux signatures de complaisance de la part d'architectes pour des projets de maîtres d'œuvre en bâtiment au dessus du seuil, en donnant une garantie aux clients.

Le vrai problème est celui de la formation continue des MOB notamment pour les plus jeunes afin de leur permettre d'accéder à la profession d'architecte selon un cursus compatible avec l'exercice professionnel, et pour contrôler les compétences de l'ensemble des MOB en activité. Dans ce cadre, la question de la reconnaissance de l'OPQMOB devra être réglée de manière positive.

Pendant la période de transition avant la suppression des seuils, il conviendra de négocier la prise en compte du recours obligatoire à l'architecte par les constructeurs de MI sur plusieurs points : la place des architectes salariés dans ces structures, le recours à des architectes sur les études initiales d'intégration dans le site notamment lors de lotissements privés et enfin la prise en compte de la qualité architecturale en tant qu'argument commercial.

Il est aussi nécessaire d'étudier les liens avec les financements publics de soutien économique à ce secteur d'activités du bâtiment comme point d'appui à cette négociation du côté des pouvoirs publics.

Mise en place de liens systématiques entre les financements publics et le recours obligatoire à l'architecte

Il s'agit par ce biais de créer un mouvement d'essaimage, dont les architectes pourraient se saisir ensuite, en s'appuyant pour les constructions neuves (logements collectifs et individuels), sur tous les dispositifs de financement du logement social, sur les encouragements au locatif privé (type loi périssol) ainsi que sur les financements des maisons individuelles prêt à taux zéro, prêts pap et pour la réhabilitation en s'inscrivant dans le cadre des actions OPAH, de RHI, en liaison avec tous les financements assurés par l'ANAH et les SICARH.

Accès plus large aux architectes des marchés d'ouvrages d'art, d'infrastructures linéaires et d'espaces publics

Pour les ouvrages d'art et les infrastructures : le principe pourrait être retenu d'abord pour les ouvrages d'art dans le sens d'une maîtrise d'œuvre partagée à égalité avec la maîtrise d'œuvre publique.

Pour les infrastructures linéaires, il faut retenir le principe de la maîtrise d'œuvre générale de l'ensemble du projet par la maîtrise d'œuvre publique et le découpage en lot du projet, où une intervention de l'architecte pourrait être rendue obligatoire dans l'élaboration en détail de l'infrastructure et sa réalisation ;

Voir avec les services de la DGUHC, les liens à mettre en place avec la réforme de l'ingénierie publique.

Réforme de l'étude et de l'élaboration des plans et schémas d'urbanisme en ouvrant le marché aux architectes contrairement au quasi monopole actuel des services de l'équipement

Il est vital pour l'état de renforcer les crédits d'études pour les études urbaines en encourageant les réflexions en ce sens au niveau des collectivités locales, pour la passation de marchés dévolus à des équipes pluridisciplinaires autour d'architectes chargés de l'assemblage et du portage à long terme de ces projets urbains.

Il faut avoir les moyens et la volonté de payer les études en amont et assurer la pérennité des équipes grâce à des contrats de recrutement d'équipes à long terme (voir le CMP pour permettre un tel financement adaptation des marchés de définition) chargées du suivi des opérations, notamment pour la mise en œuvre de la politique de la ville.

Le rôle du ministère de la Culture et de la Communication doit être affirmé pour promouvoir la culture urbaine partagée au delà de l'équipe de MOE. Cela renvoie à la question d'une grande loi sur le cadre de vie ou d'une mise en cohérence de l'action publique autour de l'idée de culture urbaine partagée, affirmant le rôle clé joué par l'architecte dans ce domaine.

Une démarche ne peut atteindre sa pleine efficacité que par le biais d'une prise en charge au niveau interministériel dans le cadre d'une charte fondatrice d'une pensée et d'une politique publique unifiée sur le cadre de vie et la ville et sur le droit des citoyens à un

environnement quotidien de qualité, passant par la réaffirmation du contenu de l'article 1 de la loi de 1977.

La place des architectes dans les fonctions publiques et au service du public³

Axes d'action et de propositions pour la profession d'architecte et les autres professionnels de la maîtrise d'œuvre architecturale

Sur ce thème de l'offre de services des professionnels, il convient de se reporter aux propositions d'ensemble du groupe de travail sur l'exercice de la profession.

La profession doit agir pour élaborer une offre de services élargie pour une meilleure prise en compte des préoccupations de qualité architecturale par les décideurs publics.

La création d'une mission d'architecte-entrepreneur général doit être étudiée pour les petits projets (maisons individuelles) dans la ligne des architectes contractants généraux. L'objectif est d'encourager les particuliers à recourir aux services de l'architecte par le biais rassurant d'une prestation globale «clés en main» pour concurrencer les constructeurs de maisons individuelles.

Une révision de la loi Carrez doit être envisagée, avec obligation du diagnostic du bâti par un architecte au delà de la certification de la surface assumée exclusivement par les géomètres experts qui ont su se placer sur ce marché, le diagnostic étant l'opportunité de prendre en charge les travaux de réaménagement.

La promotion et la valorisation de la mission de conseil aux particuliers doivent être aidées en matière de programmation, de réhabilitation, à la prescription de produits par les architectes qui représentent un réel pouvoir économique auprès des industriels du bâtiment (à l'exemple des laboratoires et des médecins).

– Création d'un organisme de diffusion de la prescription par les architectes avec un système de labellisation des produits, des savoir-faire techniques auprès du grand public.

L'apport de la création architecturale et des architectes à l'économie nationale doit être valorisé par un effort d'information et par la constitution d'un réseau de partenaires en particulier en coopération avec les industriels.

³ Voir le rapport du groupe de travail « exercice de la profession »

Membres du groupe de travail
Champ d'activité réglementée de l'architecte et droit de la construction

Président : Raphaël Hacquin
Rapporteur Marie-José Noël

Direction de l'Architecture et du Patrimoine

Carole VEYRAT

Ruth MARQUES

Jean-Luc BISCOP (mission de la qualité architecturale et urbaine)

Elisabeth BALLU (bureau du patrimoine immobilier)

MIQCP

Sylvie WEIL

Experts

Bertrand MATHIEU, architecte-conseil de la DAPA

Christian ENJOLRAS, architecte-conseil de la DAPA

Ordre des architectes

Jean-Claude CHAMBERLAN (CNOA)

Guillaume NICOL (CROA NPC)

UNSFA

Philippe ROUX, J-François BERTRAND

Syndicat de l'Architecture

Jean-François CHENAIS, Jean-Claude LAISNE

Mouvement

Jean-Paul PHILIPPON

ARPAE

Laurent COULON

Académie d'Architecture

Pierre-Antoine GATIER

Société Française des Architectes

Pierre BOLZE

Personnalités et experts auditionnés

Monsieur