



PROFESSION

LOGEMENT /// TVA /// REGLEMENTATION
/// SEUIL /// MARCHÉS PUBLICS /// PUBLICATION

LOGEMENT - LA LOI ALUR ADOPTÉE

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) devait être définitivement votée le 20 février 2014, après l'accord trouvé le 11 février entre députés et sénateurs. Traitant de la modernisation des règles d'urbanisme et de la transition écologique des territoires, mais réformant aussi la loi de 1989 sur les rapports locatifs et celle de 1965 sur les copropriétés, ce gros morceau aura fait couler beaucoup d'encre depuis sa présentation en juin.

Du texte final, on retiendra évidemment le **transfert automatique de la compétence du Plan Local d'Urbanisme à l'intercommunalité (PLUI)**. Au final, une minorité de 25% de villes représentant au moins 20% de la population pourra s'y opposer. Rappelons que 85% d'entre elles se soumettent au règlement national d'urbanisme et n'ont aucune autonomie aujourd'hui. **D'autres mesures ont été adoptées** : renforcement des schémas de cohérence territoriale (Scot), facilitation du recyclage des sols de zones industrielles (étude de pollution préalable), création des projets d'intérêt majeurs, renforcement des établissements publics fonciers, amélioration du Projet urbain partenarial (PUP), suppression du COS et des superficies minimales de terrains constructibles, etc.

La loi lutte aussi contre l'habitat indigne (vérification du notaire) et réforme le droit des copropriétés (immatriculation, diagnostic technique global et fonds travaux, aide aux copropriétés en difficulté). Elle crée des sociétés d'habitat participatif et autorise les organismes HLM à expérimenter la « Vefa inversée » (vente au privé d'une partie d'opérations de logements sociaux). Outre l'encadrement des loyers (loyers de référence définis sur la base des loyers médians constatés par les observatoires), la loi instaure une version allégée de la garantie universelle des loyers (GUL) à compter de 2016. Elle s'appliquera gratuitement si le propriétaire n'y renonce pas (le recours à la caution restant possible).

Source : Le Moniteur n°5752

TVA SUR LES TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE - LE CNOA DEMANDE UNE CLARIFICATION DU TAUX APPLICABLE AUX PRESTATIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE

Depuis le 1er janvier 2014, un taux de TVA de 5,5 % a été créé pour les travaux de rénovation énergétique.

L'article 9 de la loi de Finances pour 2014 instaure en effet un taux réduit de TVA à 5,5 % pour les travaux de rénovation énergétique des logements de plus de 2 ans. **Ces travaux portent sur la pose, l'installation et l'entretien des matériaux et équipements tels que** : les chaudières à condensation, les matériaux d'isolation thermique des parois vitrées, les volets isolants ou de portes d'entrée donnant sur l'extérieur, les matériaux d'isolation thermique des parois opaques, l'acquisition de matériaux de calorifugeage de tout ou partie d'une installation de production ou de distribution de chaleur ou d'eau chaude sanitaire, l'acquisition d'appareils de régulation de chauffage, les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ou des pompes à chaleur, l'échangeur de chaleur souterrain des pompes à chaleur géothermiques.

Le législateur a étendu ce taux de 5,5 % de TVA aux travaux induits, c'est-à-dire aux travaux indissociablement liés aux travaux d'efficacité énergétique, qui figurent sur la même facture que les travaux principaux.

Or, jusqu'à présent aucun texte ne vient confirmer que les missions de maîtrise d'œuvre induites peuvent bénéficier de ce taux réduit.

Le CNOA a donc écrit à la Direction Générale des Finances Publiques pour lui demander de confirmer cette disposition.

Le CNOA informera les architectes dès réception de la réponse de la DGFP.

Source : www.architectes.org

REGLEMENTATION - DES CLAUSES, DESORMAIS LICITES, POUR EVITER LA RESPONSABILITÉ IN SOLIDUM

Eviter que la maître d'œuvre ne supporte le poids des autres constructeurs en cas de coresponsabilité : c'est l'objectif poursuivi par le CNOA. En cause, le concept du « *in solidum* », créé par la jurisprudence pour protéger le maître d'ouvrage.

Différent de la solidarité, qui ne peut résulter que d'une stipulation expresse, le *in solidum* permet, hors de tout lien contractuel, de condamner chacun des responsables d'un même dommage à indemniser le maître d'ouvrage de la totalité du préjudice. « Ainsi, explique Lydia Di Martino, responsable du service juridique du CNOA, un architecte reconnu responsable à 10% peut se retrouver à supporter 100% du montant, parce qu'il est mieux assuré ou plus solvable que les entreprises également condamnées ».

A charge pour lui de se retourner ensuite vers celles-ci, avec de faibles chances que son action prospère ... « Or, si, jusqu'à présent, les juges refusaient d'appliquer les clauses des marchés visant à faire obstacle au *in solidum*, **deux décisions en 2013 ont marqué un assouplissement** », relève Lydia Di Martino.

Le CNOA invite désormais les architectes à bien **insérer dans leurs contrats une clause écartant les conséquences de la responsabilité *in solidum***. « Attention, précise la juriste, cette stipulation ne peut pas jouer pour la responsabilité décennale, qui est d'ordre public, mais seulement pour les autres responsabilités professionnelles. Nous allons d'ailleurs clarifier les clauses de nos contrats types en ce sens pour éviter que les juges ne les écartent. »

Les maîtres d'ouvrage voient, avec ce type de clauses, leur protection contre l'insolvabilité des constructeurs s'amenuiser. « Nous espérons que cela incitera les donneurs d'ordre privés à confier davantage aux architectes une mission d'assistance dans le choix des entreprises de travaux et ainsi se prémunir en amont contre les risques », conclut Lydia Di Martino.

***Cass. 3e civ., 19 mars 2013, n°11-25266 et CAA Bordeaux, 28 mars 2013, n°RG 11/05430**

Source : Le Moniteur n°5752

SEUIL DE RECOURS OBLIGATOIRE A L'ARCHITECTE - CATHERINE JACQUOT ECRIT A JEAN MARC AYRAULT

Alors qu'une réunion interministérielle au sujet du seuil de recours obligatoire à l'architecte doit se tenir d'ici la fin du mois à Matignon, **Catherine Jacquot a écrit le 12 février à Jean-Marc Ayrault afin de lui rappeler l'importance de ce dossier pour les architectes.**

Si le Gouvernement veut, comme il l'a annoncé, "privilégier la relance qualitative du logement", c'est l'heure du choix !

[Lire la lettre de Catherine Jacquot à Jean Marc Ayrault, cliquez ici](#)

MARCHÉS PUBLICS - L'INSUFFISANCE DES PRIMES DE CONCOURS CONDAMNÉE

Le Tribunal Administratif de Bastia a annulé, par décision du 13 février 2014, la procédure de concours sur esquisse lancée par la Chambre des métiers de la Corse du Sud, pour la réalisation d'un pôle méditerranéen de formation et d'hébergement à Ajaccio.

Le Conseil régional de l'Ordre des architectes (CROA) de Corse s'était élevé contre cette procédure dont le montant des primes était manifestement sous-évalué par le maître d'ouvrage. Le CROA s'était rapproché de ce dernier qui avait refusé de revoir sa procédure. **Le CROA avait alors saisi le Tribunal Administratif.**

Celui-ci a annulé la procédure en considérant que « l'insuffisante rémunération des candidats, la disposition du jury non-conforme à ce que prévoient les textes, les insuffisances de l'avis d'appel public à concurrence ont affecté gravement la régularité de la procédure de passation de ce contrat et la légalité du choix de l'attributaire ».

Source : www.architectes.org

PUBLICATION - « ARCHITECTE, DU MAITRE DE L'ŒUVRE AU DISAGNEUR » - BERNARD MARREY, EDITIONS DU LINTEAU

Bernard Marrey
ARCHITECTE
du maître de l'œuvre au disageur



La profession d'architecte est née de la brèche créée au XVIIe siècle entre le concepteur et l'entrepreneur qui, jusque-là, ne faisaient qu'un : le maître de l'œuvre.

Louis XIV l'a accentuée en créant l'Académie d'architecture, puis l'Académie des beaux-arts.

Au cours de cette évolution, les instances professionnelles ont privilégié l'alliance avec le pouvoir politique plutôt qu'avec le monde professionnel : au fil du temps, les architectes ont abandonné une partie de ce qui ressortait normalement de leur compétence : l'assistance au maître de l'œuvre, aux cabinets, aux études d'étude, jusqu'à ne plus être réduit – dans certains cas – qu'à fournir le seul dessin du permis de construire. Le livre retrace ce long déclin au travers de quelques exemples.

[En savoir plus, cliquez ici](#)