

MAF

informations

LA MAF ET VOUS

HEMAA Architectes

Rencontre avec Charles Hesters
et Pierre Martin-Saint-Etienne **P-8**

VOS ASSURANCES MAF

Cybermenace

Les risques décryptés
et nos solutions **P-24**

CHANTIER MAUDIT

Justin Pépin

La construction
en zone inondable **P-26**



DOSSIER P-12

AVRIL 2026 / n° 110

Urbanisme et logement

LA LOI PLACE LA CRÉATIVITÉ AVANT LA RÈGLE DU PLU

MAF

Mutuelle
des Architectes
Français
assurances

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

Sommaire



P- **5**

LA MAF DÉCHIFFRÉE

Le baromètre de satisfaction 2025

P- **6**

LES ACTUS DE LA MAF

Les assemblées générales 2026,
Archiveuse par l'UNEAP,
les bonnes pratiques...
Retrouvez toute l'activité de la MAF !

P- **8**

LA MAF ET VOUS HEMAA Architectes

La rencontre avec Charles Hesters
et Pierre Martin-Saint-Etienne,
lauréats du Prix de la Première Œuvre 2025



P- **12**

DOSSIER Urbanisme et logement

La loi de simplification
du droit

P- **18**

MAÎTRISE D'ŒUVRE Boîte à outils contrats

Tout bon contrat
a une fin

P- **20**

URBANISME Boîte à outils permis de construire

Des pièces
complémentaires à
regarder de plus près

P- **24**

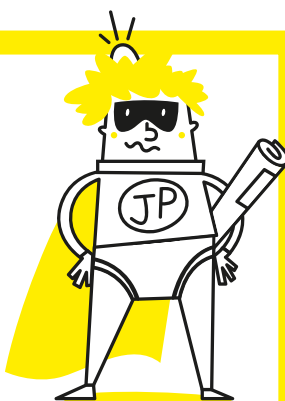
VOS ASSURANCES MAF Cybermenaces

Les risques décryptés

P- **26**

CHANTIER MAUDIT Justin Pépin

La construction
en zone inondable



P- **27**

AGENDA Rendez-vous MAF

La page pratique
pour ne manquer
aucun événement



© Sergio Grazia

édito

DÉFENDONS LA FORCE DU MODÈLE UNIQUE DE LA MAF



Espace adhérent

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

www.maf.fr



Chères adhérentes, chers adhérents,

LA MAF n'est pas un assureur parmi d'autres : c'est un modèle unique, créé par des architectes pour défendre les architectes. Dès l'origine, la question était claire : qui protège réellement les concepteurs quand leur responsabilité est attaquée ? Certainement pas des assureurs généralistes, aux intérêts parfois opposés à ceux des maîtres d'œuvre.

C'est ce qui a fondé l'ADN de la MAF : l'indépendance absolue, au service exclusif d'une profession. Et si, aujourd'hui, plus de 90 % des architectes nous confient la protection de leur activité, c'est parce qu'aucun autre acteur du marché ne peut revendiquer ce positionnement, ni cette loyauté indéfectible envers les concepteurs. Avec le temps, la MAF est devenue une véritable puissance juridique. Nous mobilisons 100 juristes spécialisés, 100 avocats dédiés, 100 experts : un réseau entièrement tourné vers un seul objectif – défendre nos adhérents, et obtenir des jurisprudences qui protègent la profession. Là où les autres se contentent d'appliquer un contrat, la MAF combat, la MAF défend dossier après dossier, pour empêcher qu'une responsabilité injustifiée soit retenue.

Ce modèle permet à la profession de traverser les cycles de marché, de faire face aux évolutions législatives souvent défavorables et, surtout, de tenir tête à la puissance financière des commanditaires et des majors du BTP.

La MAF n'est pas seulement un assureur, c'est un assureur mutualiste, c'est le rempart et la force collective des concepteurs. ■■■

Jean-Claude Martinez,
président de la MAF

P - 22

MARCHÉS PUBLICS

Boîte à outils chantiers

Les opérations préalables à la réception

P - 28

INTERVIEW

Pour la MAF, que fait...

Ophélie Boulos

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



© Xavier Muyard

La MAF partenaire de la Galerie de l'Architecture, Forum Bois Construction 2026 au Grand Palais.

baromètre 2025

95 %

D'ADHÉRENTS SATISFAITS DU CONTRAT RC PRO DE LA MAF

En 2025, deux ans après sa précédente enquête, la MAF a lancé une nouvelle édition de son baromètre de satisfaction, réalisée avec l'institut spécialisé Kantar, auprès de 908 répondants. Les résultats du millésime 2025 confirment le niveau élevé de satisfaction observé lors de la précédente mesure : 95 % des adhérents jugent « bons », « très bons » ou « excellents » les garanties et services liés au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle MAF. Chez les architectes comme chez les concepteurs (bureaux d'études, économistes, architectes

d'intérieur, paysagistes...), les grands indicateurs restent très solides. Ils témoignent d'une relation de confiance, d'un haut niveau de service, et d'une proximité durable entre la MAF et l'ensemble de ses adhérents.

Ce baromètre permet à la Mutuelle de mieux comprendre les attentes de ses assurés, de confirmer ses points forts et de déployer des plans d'action ciblés pour améliorer encore son accompagnement.

LES TROIS PILIERS DE LA MAF SELON SES CLIENTS

ARCHITECTES

- 1 **La qualité de service**
Accompagnement, réactivité, prestations
- 2 **Le professionnalisme des équipes**
Expertise, spécialisation, réseau
- 3 **La relation client**
Disponibilité, joignabilité, conseiller dédié

CONCEPTEURS

- 1 **La qualité de service**
Accompagnement, clarté, efficacité
- 2 **Les conseils et informations**
Qualité des réponses, pédagogie, écoute
- 3 **Le professionnalisme des équipes**
Expertise technique, compétence, réseau

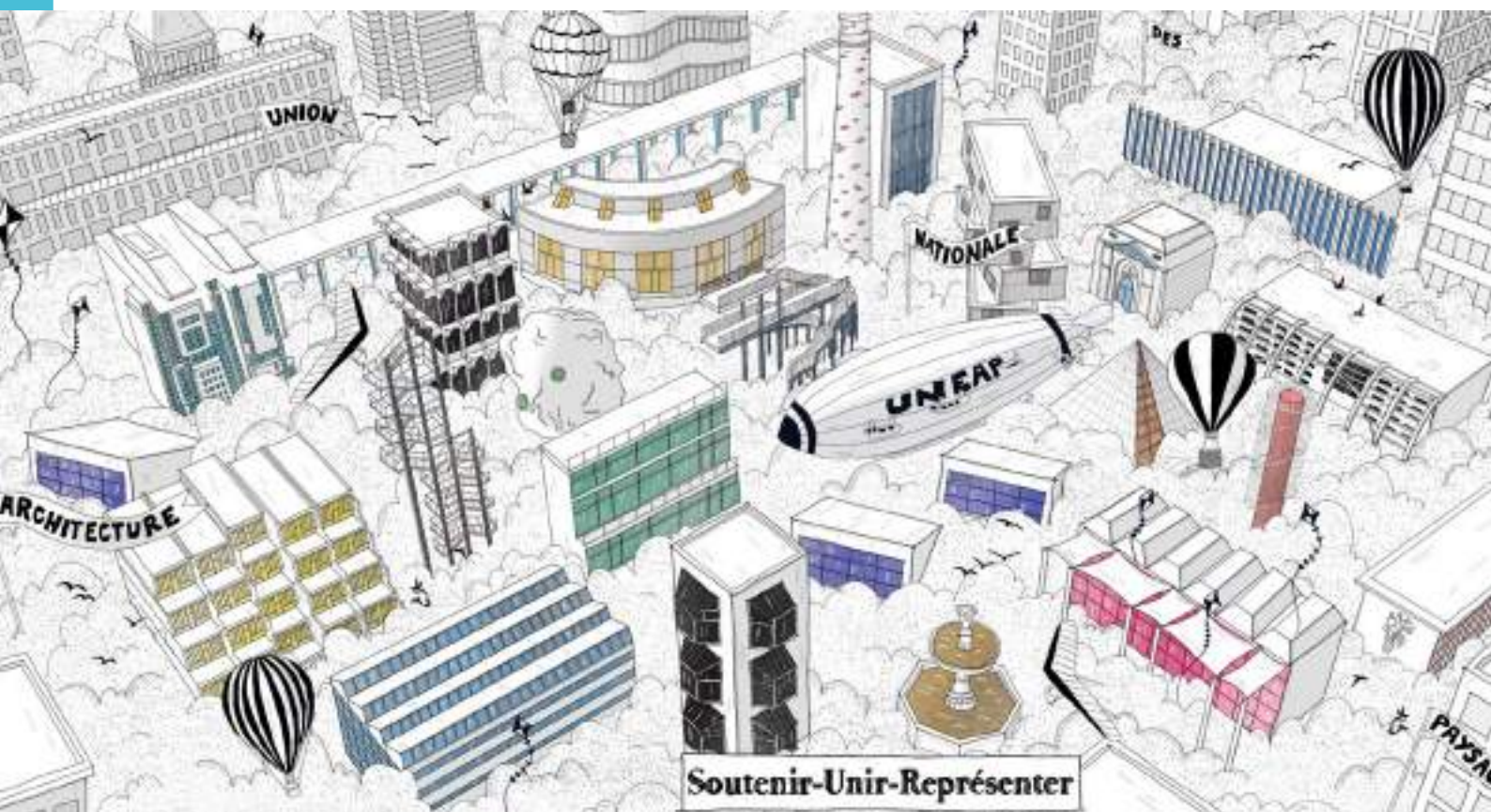
Un grand merci à toutes celles et ceux qui ont participé à cette édition 2025.

*908 répondants : 708 architectes, 200 concepteurs.

Archiveuse

L'UNEAP lance Archiveuse, la plateforme dédiée aux étudiants en architecture et paysage.

- ⌚ **En 2025**, l'Union Nationale des Étudiants en Architecture et Paysage (UNEAP) inaugure Archiveuse, une plateforme collaborative imaginée par et pour les 22 000 étudiants en architecture répartis dans les 23 écoles nationales. Pensée comme un véritable espace de ressources, elle rassemble tutoriels, outils pratiques et informations essentielles pour mieux comprendre les différents cursus universitaires.
- ⌚ **En 2026**, Archiveuse franchit une nouvelle étape avec l'ouverture d'une page entièrement consacrée à la recherche de stages. Cette évolution répond à un besoin clairement identifié : faciliter la mise en relation entre les étudiants à la recherche d'une première expérience et les structures prêtes à les accueillir. Ce nouveau service vise notamment à soutenir les agences de petite taille, souvent situées en dehors des grands pôles urbains, pour lesquelles recruter un stagiaire peut s'avérer complexe en raison du manque de visibilité ou de contraintes organisationnelles. Archiveuse leur offre désormais un espace centralisé et accessible pour publier leurs offres et entrer facilement en contact avec les étudiants.
- ⌚ Les agences sont invitées à déposer leurs offres directement sur archiveuse.uneap.fr



23
écoles

22 000
étudiants

Votez aux assemblées générales 2026 !

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

Scannez ce QR code

VOTEZ EN MOINS DE 3 MINUTES

 Espace adhérent



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



Fraudes au RIB et « au Président » : de bonnes pratiques à adopter pour s'en prémunir



Ce n'est pas la première fois que le sujet est évoqué dans les colonnes du MAF Informations. Et pour cause : les litiges en lien avec des fraudes au RIB ou « au Président » se multiplient, en témoignent les nombreuses demandes d'assistance reçues par les équipes MAF.

Dans le premier cas, les escrocs interceptent les factures, modifient les RIB ou usurpent des adresses e-mails afin de détourner des paiements. Dans le cas d'une fraude dite « au Président », l'escroc usurpe l'identité d'un haut responsable de l'entreprise ou de l'un de ses représentants (avocat, consultant...) auprès d'un collaborateur de l'entreprise, afin de lui imposer l'exécution d'un virement sur un nouveau compte.

Systematiquement, ces litiges mettent en péril la stabilité financière des entreprises. À ce titre, elle doit faire l'objet d'une vigilance accrue.



Voici quelques règles à adopter lors de la confirmation de coordonnées bancaires, que ce soit pour un virement, un fournisseur, un partenaire ou un bénéficiaire interne

/ Ne jamais utiliser de coordonnées reçues par e-mail sans vérification indépendante.

/ Demander une pièce justificative officielle.

/ Analyser le RIB en détail.

/ Contacter le fournisseur / bénéficiaire avant tout changement de RIB.

/ Se méfier des demandes urgentes ou inhabituelles.



RÈGLE D'OR

- Un changement de coordonnées bancaires ne doit jamais être confirmé sans une vérification humaine et indépendante du document reçu.



HEMAA Architectes

CHARLES HESTERS & PIERRE MARTIN-SAINT-ETIENNE

Lauréats du Prix de la Première Œuvre.



Dessiner des bâtiments durables, fédérateurs et profondément ancrés dans leurs territoires : telle est l'ambition d'HEMAA, agence d'architecture et d'urbanisme adhérente à la MAF depuis 2018, et distinguée en 2025 par le Prix de la Première Œuvre de l'Équerre d'Argent. Pour la MAF, ses deux fondateurs, Charles Hesters et Pierre Martin-Saint-Étienne, reviennent sur leur parcours et expliquent comment leur pratique mêle exigences architecturales, techniques et environnementales. Rencontre avec deux architectes qui revendiquent une approche engagée, du concept jusqu'à la réalisation.

© Mathilde Tistchenko

Bonjour Charles, bonjour Pierre ! Avant de parler de vos projets, pouvez-vous vous présenter ?

Charles : Bonjour ! Nous avons fondé HEMA, une agence d'une vingtaine de collaborateurs installée dans le 20^e arrondissement de Paris. Notre association remonte à nos études, que nous avons suivies ensemble à l'ENSA Paris-Val de Seine.

Pierre : Tout est parti d'un concours étudiant : imaginer des logements sur l'île de Puteaux dans une zone totalement inondable, tout en préservant

les espaces sportifs existants.

Charles : Le projet était difficilement réalisable, mais il a révélé notre complémentarité. Après nos diplômes, nous avons travaillé sept ans chez Brenac & Gonzalez & Associés. Une expérience riche et formatrice.

Pierre : Puis, en 2018, les parents de Charles, eux-mêmes architectes, nous ont sollicités pour les accompagner sur un concours. Une opportunité décisive... et le début d'HEMA !

Déjà, à l'époque, un projet qui concerne un groupe scolaire...

Charles : *Oui, un groupe scolaire en ossature bois et ardoise à Heudebouville (Normandie), conçu avec une approche environnementale forte. Ce projet a posé les bases de notre architecture : lien au territoire et attention à l'écologie.*

Pierre : *Nous avons imaginé des cloisons modulables pour anticiper l'évolution démographique. Ce souci d'adaptabilité fait partie de notre ADN. Après cela, nous n'avions plus de raisons d'hésiter.*

Quel est aujourd'hui votre champ d'intervention ?

Charles : *Environ 85 % de notre activité concerne la commande publique : groupes scolaires, gymnases, salles de sport, équipements culturels. Nous travaillons actuellement sur une trentaine de projets.*

Pierre : *Nous intervenons aussi hors d'Île-de-France : Normandie, Picardie, Somme, Sèvres, Francfort, Lyon... La seule limite : une accessibilité en train ou à 1 h 30 maximum en voiture. Chaque territoire est une source d'inspiration.*

La commande publique traverse une période plus incertaine. Cela vous inquiète-t-il ?

Pierre : *À court terme, non : notre carnet de commandes 2026 compte déjà 17 chantiers et trois opérations de logements. Mais nous restons attentifs au contexte et travaillons à renforcer notre expertise.*

En 2025, vous remportez le Prix de la Première Œuvre. Parlez-nous de ce projet à Évry-Courcouronnes.

Charles : *Le pôle enfance et sportif s'insère dans le Parc des Loges. Quatre pavillons reliés par des transparences composent un petit « village dans les arbres », complété par un bâtiment sportif qui protège la grande cour.*

Le parking imposé par le programme a été glissé dans un talus existant. Cette solution a permis d'unifier l'ensemble du site et de réemployer la terre pour réaliser du pisé — une ressource locale aux qualités remarquables... provenant d'anciens remblais du métro parisien !

suite →

Détail du pôle enfance et sportif,
Évry-Courcouronnes (91)



Groupe scolaire en ardoise et bois,
Les Coteaux Fleuris, Heudebouville (27)



© Sergio Grazia

« Conserver l'architecture, c'est créer un patrimoine commun. »

Utiliser la terre crue pose parfois des questions d'assurance. Avez-vous rencontré des difficultés ?

Charles : Pas avec la MAF, qui nous a suivis sans hésitation, sans surprime. Ce n'était pas le cas de certains partenaires, pour qui l'usage d'un matériau non courant posait problème. Sans le soutien de la MAF, le projet aurait été fragilisé.

Pierre : Ces techniques ne sont pas nouvelles.

L'important est de les adapter aux normes actuelles. Le fait que la MAF n'exclue pas ces pratiques nous laisse une vraie liberté de conception.

Gagner un prix permet-il de légitimer votre façon de travailler ?

Charles : Oui, c'est une reconnaissance de la profession.

Pierre : C'est aussi un gage de crédibilité : en concours, cela rassure sur notre capacité à concevoir... et à réaliser.

Dans 50 ans, que diront les architectes des projets construits aujourd'hui ?

Charles : Nous voulons concevoir des bâtiments intemporels, désirables dans la durée. Un bâtiment qu'on n'aime plus est souvent un bâtiment qu'on démolit.

Pierre : Et la question de l'entretien est essentielle. Comme un bel objet, un bâtiment auquel on tient est mieux protégé.

« Un projet, c'est la convergence des idées de toute une équipe. »

Groupe scolaire et gymnase en bois,
Langevin Wallon, Colombes (92)



Arrivez-vous encore à concevoir en tant que dirigeants ?

Charles : Oui, mais différemment : davantage dans l'échange avec nos équipes.

Pierre : Nous travaillons beaucoup en 3D, mais revenons parfois au dessin à la main.

Et l'intelligence artificielle ?

Charles : Nous étions sceptiques, mais elle fait désormais partie du paysage.

Pierre : Nous l'utilisons avec mesure : pour vérifier, relire, gagner du temps. Pas pour concevoir.

Quelle est votre plus grande fierté aujourd'hui ?

Pierre : Avoir construit une agence où l'équipe se sent bien, et livrer des projets dont nous sommes fiers.

Charles : Et certains retours sont inoubliables : des enfants ont écrit une chanson pour dire combien ils aimaient leur école. C'est ce qui donne du sens à notre métier.

Que peut-on vous souhaiter pour l'avenir ?

Charles : (Rires) Peu de sinistres...

Plus sérieusement : continuer à faire vivre HEMAA à travers des projets ambitieux et responsables. ■■■

urbanisme et logement

« LA LOI PLACE LA CRÉATIVITÉ AVANT LA RÈGLE DU PLU »

Entretien avec Rémy Demaret, avocat.



LA loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, dite loi Huwart, facilite l'évolution des documents d'urbanisme et sécurise les autorisations depuis novembre 2025¹. Spécialiste du droit de l'urbanisme, l'avocat Rémy Demaret nous livre son analyse des dispositions qui concernent plus particulièrement les architectes. Selon lui, à travers des dérogations et le permis d'aménager multisites, la loi place le projet avant les règles du PLU ; elle ouvre le champ des possibles pour la conception et par conséquent libère la créativité ; et avec la cristallisation des règles, elle sécurise les autorisations de construire. Il revient désormais aux concepteurs de révéler aux élus et maîtres d'ouvrage les nouveaux potentiels du foncier. Un décret attendu doit préciser certaines mesures de la loi.

Quel est l'objectif poursuivi par la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement ?

Rémy Demaret : Cette loi répond en priorité au besoin urgent de logements en France. En effet, la chute de 80 % de la livraison de logements sur dix ans par rapport à la décennie précédente est alarmante. Il est temps de libérer la production. Le gouvernement s'est saisi de la proposition de loi du Député Huwart pour faciliter l'évolution des règles d'urbanisme et la délivrance des autorisations. L'objectif est de produire 400 000 logements par an.

La crise du logement trouve son origine dans les coûts très élevés du foncier et des travaux. En

quoi l'urbanisme intervient-il dans sa résolution ?

La crise du logement est multifactorielle. Les taux d'emprunt et l'inflation de ces dernières années ne doivent pas faire oublier la réalité du terrain. Les opérations immobilières sont certes financièrement plus difficiles à produire, mais la crise trouve aussi son origine dans la complexité des règles d'urbanisme, dans la lourdeur des délivrances d'autorisations, et dans l'insécurité juridique qui les entourent.

Une simplification des règles et la recherche de facilités administratives étaient devenues indispensables pour ne pas achever de décourager les secteurs de l'immobilier et de la construction dans leur mission de loger les Français.



FACILITER PLUS QUE SIMPLIFIER

Quelles sont les priorités de la loi Huwart ?

Les deux principaux axes sont : d'une part, aider les rédacteurs de SCOT et de PLU à adapter les documents d'urbanisme pour faire de la place aux nouveaux programmes de logements, et cela tout en tenant compte de la mise en place progressive du Zéro artificialisation net (ZAN)² ; et d'autre part, faciliter la délivrance des autorisations de construire.

Les injonctions « Zéro artificialisation net » et « 400 000 logements par an » ne sont-elles pas contradictoires ?

De nombreux acteurs de la construction estiment

que les mesures transitoires du ZAN participent déjà à la crise actuelle du logement. Mais, cette mesure inscrite dans la loi Climat et Résilience n'interdit pas la construction de logements. L'objectif est de favoriser le renouvellement urbain en optimisant les zones urbanisées. Il est également de limiter l'extension urbaine à ce qui peut être compensée par une renaturation. Cette mesure verra sa pleine application en 2050. Les mesures transitoires ont sans doute laissé trop peu de temps à certains élus pour s'adapter à ce big-bang de l'aménagement des territoires. Les communes qui par exemple n'ont pas consommé d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans les années récentes se trouvent aujourd'hui pénalisées dans leur potentiel

suite →

d'urbanisation et de développement pour les années à venir. L'accompagnement dans la mise en œuvre progressive des dispositions ZAN a probablement fait défaut.

LE PROJET AVANT LES RÈGLES DU PLU

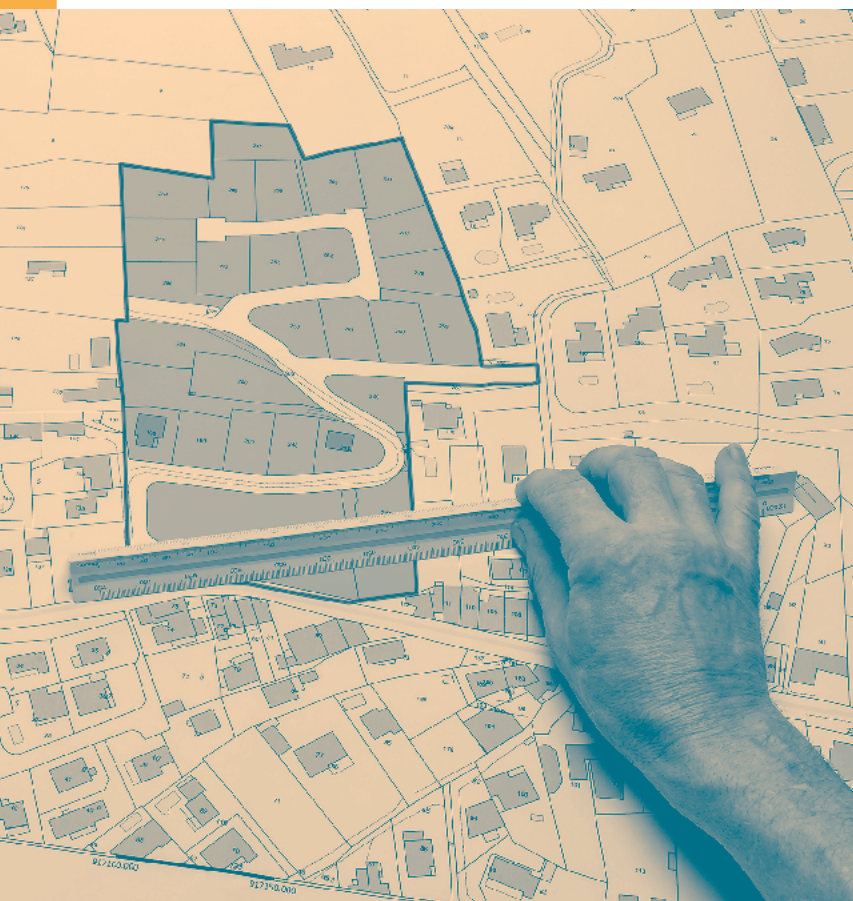
Qu'est-ce qui change dans l'esprit de la loi ?

Avant la loi Huwart, c'est le PLU qui dictait ce qu'il était possible de réaliser. La mission de l'architecte était donc de proposer un projet conforme au PLU. Avec la loi Huwart, nous assistons à un véritable changement de paradigme. Désormais, pour projeter du logement dans des zones résidentielles, dans des zones d'activités économiques ou dans d'autres zones dans lesquelles la construction de logements est facilitée, la loi dit qu'avec l'accord du maire le PLU n'est plus un obstacle à des projets qui dépassent les règles.

Les règles du PLU peuvent-elles être vraiment dépassées ?

À la logique de l'enchaînement des priorités « Foncier-PLU-Projet », se substitue celle du « Foncier-Projet-PLU ». Le PLU n'est plus le corpus de règles sanctuarisées qui s'impose au propriétaire foncier, et donc à l'architecte. Le concepteur est invité à imaginer autre chose que ce qu'autorise le PLU et d'en faire la proposition aux élus. Dans les priorités voulues par le législateur, la planification urbaine place désormais le projet en amont de la règle d'urbanisme. Elle convoque la créativité avant la règle. Cet urbanisme de projet qui progresse dans l'esprit du législateur invite le couple promoteur-architecte à faire preuve d'imagination, principalement au profit du logement. Le projet d'abord !

« Le PLU n'est plus un obstacle à des projets qui vont au-delà des règles. »



LES DÉROGATIONS LIBÈRENT L'INNOVATION

Cette démarche qui place le projet avant la règle est-elle totalement nouvelle ?

Le permis d'innover s'inscrivait déjà dans cette logique. Le législateur étend sa demande d'innovation. La loi Huwart la déploie et invite maintenant les constructeurs – promoteurs et architectes – à réinventer le renouvellement urbain, hors du PLU si nécessaire. La question est désormais la suivante : à partir de la parcelle, ou du groupe de parcelles, quel est le meilleur projet pour faire du logement de qualité ? Les leviers pour y parvenir sont les dérogations de destination, de hauteur, de gabarit, de stationnement, etc. qui ouvrent désormais le champ des possibles.

Concrètement, comment ça marche ?

Pour un bâtiment achevé depuis plus de deux ans, il est par exemple possible de proposer une surélévation pour la création de logements, ou l'augmentation de la surface de plancher à destination de logement ; et cela, en écartant la règle du PLU qui limite la hauteur de ce bâtiment. Les dérogations sollicitées sont soumises à suite →

LES 10 MESURES À RETENIR

- 1 L'autorité compétente pour élaborer à la fois SCOT et PLUI sur un même périmètre a désormais la possibilité d'adopter un Document d'urbanisme unique (DUU) valant à la fois SCOT et PLUI.
- 2 Le permis d'aménager multisites est pérennisé et généralisé.
- 3 La cristallisation des règles d'urbanisme applicables pendant une durée de trois ans à compter de la délivrance du permis initial sécurise la délivrance de permis modificatifs.
- 4 La faculté donnée au PLU d'instaurer une densité minimale sur le territoire est généralisée pour inciter à la création de formes urbaines plus compactes.
- 5 Le champ des dérogations possibles au PLU est étendu, en dehors des seules zones denses, au bénéfice des projets de surélévation et de logement étudiants.
- 6 Une capacité de dérogation au PLU est introduite afin de permettre aux zones d'activités économiques en reconversion d'accueillir plus facilement des logements.
- 7 Le champ des dérogations aux règles prévoyant la création de places de stationnement est étendu, notamment pour encourager les mobilités alternatives à la voiture dans les quartiers de gare et pour faciliter les interventions sur le bâti existant.
- 8 Les travaux de transformation du bâti existant sont sécurisés en cas d'évolution des règles applicables depuis la construction.
- 9 Un dispositif d'Opération de transformation urbaine (OTU) est créé (voir encadré page 16).
- 10 La mise en œuvre des obligations d'ombrage sur les parkings de plus de 1 500 m² est simplifiée avec l'introduction d'une mixité possible pour combiner ombrières photovoltaïques et couverture arborée/végétalisée.

« La loi instaure la cristallisation des règles d'urbanisme pour une durée de trois ans. »

l'appréciation du maire qui peut les refuser. Toutefois, celles relatives au stationnement sont « de plein droit » et le maire ne peut s'y opposer. Pour ces dernières, c'est la possibilité de diminuer de 30 % le nombre de places de stationnement imposées dans les projets dans lesquels il est prévu des aires de covoiturage, ou de mutualiser les places des projets de moins de dix logements, ou encore de se limiter aux plafonds légaux du nombre de places de stationnement.

LE PERMIS D'AMÉNAGER MULTISITES ÉTENDU

Quelle autre mesure de la loi met le projet avant la règle ?

Le permis d'aménager multisites s'inscrit également dans cette logique. Avant la loi Huwart, ces permis étaient limités aux Opérations de revitalisation de territoire (ORT)⁵. Ils sont désormais étendus à l'intégralité du territoire national. Rappelons que sans le permis multisites, le propriétaire de deux parcelles non contiguës ne peut pas demander une autorisation d'urbanisme unique pour les deux parcelles. Chacune constitue une unité foncière indépendante nécessitant une demande séparée. Avec le permis d'aménager multisites, ce propriétaire peut demander une autorisation unique sur laquelle il répartit les occupations du sol autorisées selon la disposition la plus avantageuse pour le projet. Dans le cas de deux parcelles séparées par une rue, il peut par exemple regrouper les droits à construire les

logements et les espaces verts sur la première parcelle, et aménager les stationnements sur la seconde.

Quelle est l'intérêt pour la conception du bâtiment ?

L'architecte n'est plus limité par le PLU qui impose des contraintes parcelle par parcelle. C'est à lui d'être créatif sur l'utilisation globale qu'il peut faire des droits à construire selon le contexte de chacune des parcelles. Ainsi, les vues, les orientations, l'ensoleillement, les arbres existants, le paysage... mais également les contraintes géotechniques, les accès aux réseaux et voiries, etc. peuvent l'amener à faire des choix qui étaient jusqu'ici impossibles.

Comme pour les dérogations, le permis multisites change l'approche de la conception. En questionnant plusieurs sites pour un même projet, les concepteurs peuvent envisager davantage de réponses architecturales et techniques.

LA CRISTALLISATION DES RÈGLES

D'autres mesures intéressent-elles particulièrement l'architecte ?

La loi instaure la « cristallisation » des règles d'urbanisme au moment du permis de construire initial, pour une durée de trois ans. Le maire ne peut plus refuser une demande de permis modificatif au motif que les règles ont évolué défavorablement après la délivrance du permis initial.

L'évolution des règles d'urbanisme constituait une

LES OPÉRATIONS DE TRANSFORMATION URBAINE (OTU)

Nouvel outil de l'évolution urbaine, l'OTU a pour objet, dans les secteurs urbains exclusivement ou majoritairement composés d'habitat individuel ou dans les zones d'activité économique, de favoriser l'évolution ou la requalification du bâti existant et l'optimisation de l'utilisation de l'espace. L'OTU est une opération adossée aux Orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elle vise à assurer la réalisation des OAP dédiées au renouvellement de ces zones ou secteurs. Lorsqu'un lotissement est compris dans le secteur concerné par ces opérations ou actions, la collectivité ou l'établissement porteur du PLUI, ou du document en tenant lieu, peut modifier tout ou partie des documents du lotissement pour faciliter ces OAP et OTU.



difficulté pour l'architecte qui devait toujours être en alerte pendant la réalisation du projet. Un aléa de chantier, une recherche de réduction des coûts de travaux, et d'autres événements survenus pendant le chantier pouvaient amener le maître d'ouvrage à des modifications nécessitant un permis modificatif devenu incompatible avec des règles d'urbanisme ayant évolué. La cristallisation des règles résout ce problème.

Cette cristallisation peut-elle servir à geler des droits pendant trois ans ?

En effet, elle peut être utilisée par exemple pour sécuriser un projet et se laisser le temps d'apprécier si une offre plus importante de logements est viable commercialement. A une demande d'autorisation de construire vingt logements peut succéder une demande de dix logements supplémentaires, puis une autre... et ainsi de suite suivant le constat que l'offre rencontre bien la demande, et cela en garantissant que les règles resteront les mêmes.

Où l'architecte trouve-t-il un avantage à cette cristallisation ?

En conservant les mêmes règles d'urbanisme, l'architecte peut ainsi proposer au maître d'ouvrage un projet à tiroirs offrant plusieurs options d'évolution (extensions horizontale et verticale notamment). C'est la technique du pied dans la porte qui permet à un promoteur d'avancer étape par étape sur la base sécurisée de règles constantes.

L'architecte n'a pas à se préoccuper de l'éventuelle modification des règles d'urbanisme applicables au projet pendant trois ans après la délivrance du permis initial. Le permis modificatif n'est plus seulement une voiture balai.

UNE SIMPLIFICATION PAS-À-PAS

La loi Huwart présente-t-elle des difficultés pour les constructeurs ?

Comme nous venons de le constater, cette loi est facilitatrice dans bien des situations pour produire plus de logements. Toutefois, ces avantages reposent sur des dérogations particulières qui, certes, répondent à un besoin récurrent de logements, mais ne simplifient pas vraiment les règles d'urbanisme.

Cette politique des petits pas prive le secteur de la construction d'une réforme complète de l'urbanisme qui aurait le mérite de réduire les documents et les règles, et de les clarifier. Le manque de vision globale empêche cela. C'est un mal français. Le pas-à-pas complexifie toujours plus la norme. Il est temps de remettre à plat l'intégralité des problématiques de l'aménagement des territoires. ■■■

Pour en savoir plus...

/ La loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement (2025) : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000052857880>

/ La loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement (2025), Approche générale et Focus sur certaines dispositions de la loi : <https://outil2amenagement.cerema.fr/ressources/dossiers/la-loi-simplification-du-droit-lurbanisme-et-du-logement-2025>

1. Loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement

2. Loi Climat et Résilience prévoit de compenser les extensions urbaines par des renaturations à partir de 2050.

3. Créée par la loi portant évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) de 2018, l'ORT est un outil pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.



TOUT BON CONTRAT A UNE FIN

- Le contrat doit comporter une clause fixant la durée et le terme de la mission ;
- L'achèvement de la mission ne peut dépendre d'un évènement que le maître d'œuvre ne contrôle pas.

« En toute chose il faut considérer la fin », nous enseigne Jean de La Fontaine.

Dans l'une de ses fables, un bouc paie cher de ne pas avoir imaginé comment peut se terminer l'affaire dans laquelle il s'est engagé avec un renard. C'est bien souvent le cas du maître d'œuvre qui commence une mission sans décider clairement des conditions dans lesquelles il y mettra un terme. Pourtant, son contrat doit toujours comporter une clause fixant la durée de la

Pour éviter que le maître d'œuvre ne soit indéfiniment lié au maître d'ouvrage, un contrat doit toujours comporter une date de fin de mission.

mission, notamment la date à laquelle elle s'achève, afin d'éviter que le maître d'œuvre ne soit indéfiniment lié au maître d'ouvrage.

Dans une mission partielle, le contrat s'achève à la remise des livrables convenus : l'étude de faisabilité, l'esquisse, l'avant-projet, etc. dont la production dépend du maître d'œuvre.

Dans la mission de base¹, le contrat peut s'achever à la réception sans réserve ou à la levée des réserves. Toutefois, la levée des réserves relève de la diligence de l'entreprise à exécuter les travaux inachevés après la réception et de la bonne volonté du maître d'ouvrage de les accepter. Or trop souvent des maîtres d'ouvrage utilisent, non sans quelque mauvaise foi, leur refus de lever l'intégralité des réserves pour ne pas avoir à solder les honoraires du maître d'œuvre. C'est également le cas lorsque les entreprises tardent à livrer le Dossier des ouvrages exécutés (DOE) ou le Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO).

SE CALER SUR LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

Certains maîtres d'ouvrage calent la fin du contrat de maîtrise d'œuvre à la date du règlement définitif des comptes, ou des éventuels litiges relatifs à l'exécution des marchés de travaux. Ces événements peuvent facilement prendre une tournure judiciaire dont le délai s'étire sur un temps particulièrement long et incontrôlable pour le maître d'œuvre. Pour achever sa mission dans un délai raisonnable, ce dernier doit éviter de se lier contractuellement sur un événement incertain, sujet au long terme. Il est préférable qu'il retienne une date fixe, déconnectée d'un événement dont il n'a pas l'entière maîtrise. C'est le cas lorsqu'il impose contractuellement le terme de la Garantie de parfait achèvement (GPA) dont la durée légale est d'un an à partir de la réception de travaux.

La MAF attire l'attention de ses adhérents sur les missions complémentaires qui les engageraient au-delà du délai de la garantie de parfait achèvement. Ces prolongations peuvent, là aussi, constituer un prétexte au non-paiement dans les délais requis du solde des honoraires de maîtrise d'œuvre. C'est le cas lorsque certains maîtres d'ouvrage incluent dans leur contrat-type des missions telles que :

- la mission de maîtrise d'œuvre d'examen, d'analyse des désordres et de suivi des réparations jusqu'à l'expiration de la GPA, de la garantie de bon fonctionnement ou de la garantie décennale ;
- la mission qui découle d'un engagement sur les performances de l'ouvrage pendant son exploitation, fréquemment rencontrée dans les contrats globaux incluant l'exploitation et la maintenance de l'ouvrage confiés à des groupements d'entreprises dans lesquels certains maîtres d'œuvre sont parties prenantes.

Des maîtres d'œuvre se laissent aller à ces compléments de missions par des maîtres d'ouvrage auxquels ils restent liés trop longtemps. Ces derniers maintiennent les maîtres d'œuvre dans une dépendance contraignante sans qu'ils n'en mesurent toujours les conséquences sur l'avenir de leur activité. ■■■

1. La mission de base comprend l'esquisse, l'avant-projet, le projet l'assistance à la passation des marchés de travaux, la direction de l'exécution des marchés de travaux, l'assistance lors des opérations de réception et pendant la période de garantie de parfait achèvement.

Pour en savoir plus...

/ La « Boîte à outils Contrats »

- chapitre 3.17 « Contenu et durée de la mission/Le contrat peut-il encadrer la mission ? »
- à consulter dans <https://mon-espace.maf.fr>

 Espace adhérent

DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES À REGARDER DE PLUS PRÈS

- Les demandes des services instructeurs sont à l'origine de prolongations des délais réglementaires d'instruction des projets soumis à autorisation.
- Ces demandes ne sont justifiées que si les pièces complémentaires sont exigées par le code de l'urbanisme.



C'est bien connu, certains services instructeurs sont gourmands de pièces complémentaires. Leurs demandes sont un grand classique parmi les nombreuses tracasseries administratives qui entourent les opérations de construction. Notifiée par le service instructeur, la demande de pièces reporte le point de départ du délai d'instruction. Nul n'est tenu d'y répondre favorablement si elle intervient plus d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, ou si elle ne figure pas parmi les pièces exigées par le code de l'urbanisme. Dans ces deux cas, le dossier est réputé complet et la demande de pièces n'a pas pour effet d'interrompre ou de modifier le délai d'instruction. De ce fait, une décision de non-opposition tacite à déclaration préalable ou un permis tacite naît à l'expiration du délai d'instruction, sans qu'une telle demande de complément puisse y faire obstacle. Une telle situation devrait inciter les services instructeurs à la plus grande vigilance. Si le document demandé n'est pas exigible, l'accord tacite autorise le pétitionnaire à réaliser son projet tel que prévu dans sa demande d'autorisation.

DÉTERMINER L'EXIGIBILITÉ D'UNE PIÈCE

L'exigibilité d'une pièce complémentaire se vérifie dans le code de l'urbanisme¹. Prenons le cas des permis de construire : la demande doit fournir les informations obligatoires précisées dans le code de l'urbanisme, lesquelles sont reprises dans les formulaires Cerfa disponibles en ligne. Sur ce point, le pétitionnaire veille à bien répondre à l'ensemble des questions posées dans les formulaires pour éviter que le dossier ne soit considéré comme incomplet par le service instructeur. Rappelons que les pièces à joindre pour tous les projets donnant lieu à un permis de construire comprennent le plan de situation et les documents du projet architectural (notice d'impact, plan masse, coupes et façades, documents graphiques permettant d'apprécier l'insertion du projet et documents photographiques).

Pour en savoir plus...

/ La « Boîte à outils Permis de construire »

- chapitre 10.3 « La procédure d'obtention de l'autorisation d'urbanisme/Quelles sont les pièces à joindre à la demande ? »
- à consulter dans <https://mon-espace.maf.fr>



Espace adhérent

Certaines pièces doivent être jointes aux projets dont la nature ou la situation est particulière. Il s'agit notamment de :

- la notice d'impact indiquant les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux, pour les projets situés en secteur protégé ;
- l'attestation d'étude préalable, pour les projets situés en zone de prévention des risques naturels et technologiques ;
- l'attestation de prise en compte de la réglementation, pour les projets de construction neuve soumis à la réglementation environnementale RE 2020 ;
- le dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité et de sécurité, pour les projets portant sur un établissement recevant du public (ERP).

Certains projets nécessitent une autre autorisation au titre d'une législation particulière. C'est le cas par exemple des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Les pièces devant être jointes aux dossiers de demande d'autorisation, notamment pour les projets dont la nature ou la situation est particulière et ceux concernant une autre législation, sont listées dans le code de l'urbanisme. ■■■

1. Dans les articles R. 431-5 à R. 431-12 du code de l'urbanisme.

L'exigibilité d'une pièce complémentaire se vérifie dans le code de l'urbanisme.

**FOCUS**

SUR LES OPÉRATIONS PRÉALABLES À LA RÉCEPTION

Lors des opérations préalables à la réception (OPR) de travaux en marchés publics, le maître d'œuvre vérifie avec les entreprises que l'ouvrage est en état d'être réceptionné. Il établit avec celles-ci la liste des travaux de reprise et de finition qu'elles doivent exécuter de sorte que la réception puisse être prononcée sans réserve. Dans certains cas, ces opérations peuvent durer plusieurs jours, voire plusieurs semaines selon la nature de l'ouvrage et son importance. Les OPR sont planifiées en association avec le titulaire de la mission Ordonnancement, Pilotage et Coordination (par zones, par niveaux, etc.).

1. AVANT DE COMMENCER LES OPR

Comment les préparer ?

- Nettoyer le chantier pour juger de l'aspect final des revêtements, sols, parois, vitrages, etc. ;
- commencer les listes des travaux à finaliser pour cerner les tâches restant à accomplir ;
- fixer un niveau d'exigence sur une zone qui servira d'étalonnage des travaux restant à exécuter ;
- s'assurer que le contrôleur technique est en mesure d'établir le rapport final et de rédiger les attestations (accessibilité, solidité, etc.) ;
- demander aux entreprises de lever les observations du contrôleur technique ;
- vérifier que les équipements relatifs à la sécurité des personnes (incendie, accessibilité, garde-corps, etc.) ont été testés et sont conformes ;
- obtenir éventuellement le passage de la commission de sécurité en amont pour recueillir son avis (pour les ERP).

Comment les initier ?

- L'entreprise avise par écrit le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage de l'achèvement de ses travaux ou de la date à laquelle elle estime qu'elle les aura achevés ;
- le maître d'œuvre dispose de 20 jours pour convoquer l'entreprise et en aviser le maître d'ouvrage ;
- les OPR se déroulent en présence de l'entreprise à la date indiquée par le maître d'œuvre dans sa convocation. Le maître d'ouvrage y participe s'il le souhaite.

2. PENDANT LES OPR

Quel est le contenu des OPR ?

- La reconnaissance des ouvrages exécutés (vérifier la conformité à la réglementation et aux spécifications des marchés de travaux) ;
- la collecte des épreuves et procès-verbaux d'essais (COPREC par exemple) prévus dans le cadre du marché et de leur fonctionnement ;
- le constat de l'inexécution de prestations prévues au marché ;
- la vérification de la conformité de la pose des équipements suivant les spécifications des fournisseurs conditionnant leur garantie ;
- le constat des imperfections ou malfaçons ;
- le constat du repliement des installations de chantier et de la remise en état des terrains et des lieux ;
- le constat de l'état d'achèvement des travaux.

Comment elles se déroulent ?

- Lors des OPR, le maître d'œuvre rédige immédiatement et sur place le procès-verbal annexé de la liste des réserves. Un exemplaire est remis à l'entreprise, pour signature avec éventuellement copie au maître d'ouvrage. En cas de désaccord, l'entreprise peut refuser de signer, mais cela doit être consigné dans le procès-verbal des opérations préalables à la réception, tout comme si l'entreprise est absente.

3. À L'ISSUE DES OPR

Comment les préparer ?

- Le maître d'œuvre dispose de cinq jours pour faire savoir à l'entreprise la suite qui va être donnée aux OPR.

Deux hypothèses sont possibles :

/ Le maître d'œuvre juge que les réserves portées au procès-verbal des OPR ne sont pas de nature à empêcher la réception de l'ouvrage. Il adresse au maître d'ouvrage sa proposition de réception des ouvrages avec ou sans réserve, en y annexant le procès-verbal des OPR signé et en précisant notamment la date retenue pour l'achèvement des travaux et, le cas échéant, le délai de levée de réserves, la proposition ou non de réfections... Il informe l'entreprise en lui précisant la date retenue pour l'achèvement des travaux ;

/ Le maître d'œuvre juge que les réserves portées au procès-verbal des OPR sont de nature à empêcher la réception de l'ouvrage. Il adresse au maître d'ouvrage sa proposition de non-réception en y annexant le procès-verbal des OPR signé et informe l'entreprise. ■■■

5 étapes pour la réception de travaux

En marchés publics, la réception des travaux donne lieu à l'établissement d'une succession de documents distincts déterminant les étapes du processus :

1. Le procès-verbal des opérations préalables à la réception (EXE4).
2. La proposition du maître d'œuvre (EXE5).
3. La décision de réception ou la décision de non réception (EXE6 et EXE7).
4. Le procès-verbal de levée des réserves.
5. Les propositions du maître d'œuvre et décision du maître d'ouvrage relatives à la levée des réserves.

Pour en savoir plus...

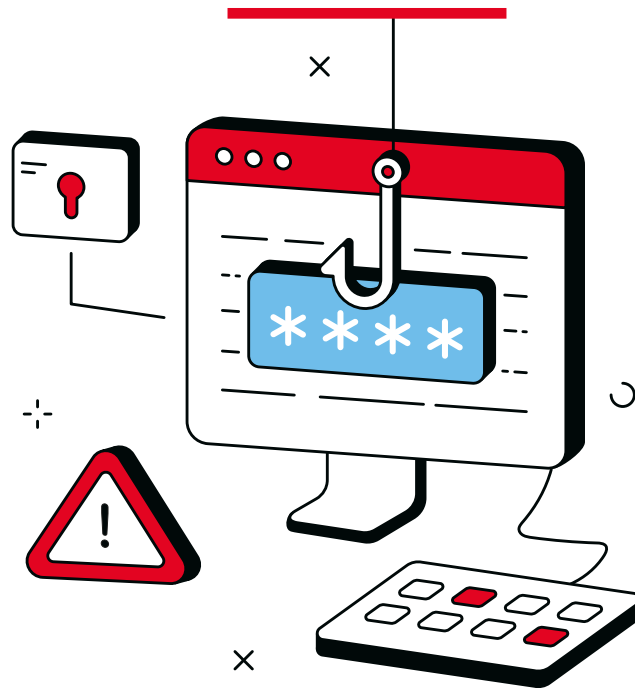
/ La « Boîte à outils Chantier »

- chapitre 22.3 « Quelles sont les étapes de la réception en marchés publics ? »
- à consulter dans <https://mon-espace.maf.fr>



Espace adhérent

CYBERMENACES : LES ARCHITECTES EN PREMIÈRE LIGNE



Chiffrement de fichiers de projet, compromission d'e-mails professionnels, exfiltration de données sensibles... Les agences d'architecture sont devenues des cibles « privilégiées ». **Stéphane Grandchamp, Responsable du Développement et de MAF Conseil**, décrypte les risques et les réponses apportées par la MAF.

Les cyberattaques ne relèvent plus du scénario lointain. Elles s'invitent désormais dans le quotidien des agences. Pour Stéphane Grandchamp, le constat est clair : les principaux risques aujourd'hui sont le « vol ou chiffrement de fichiers de projet (plans CAD, BIM), bloquant la production ». Lorsque les plans deviennent inaccessibles, c'est toute la chaîne de conception qui s'arrête net.

Autre menace majeure : la « compromission de comptes e-mail professionnels (business email compromise) », qui peut mener à « l'envoi frauduleux de demandes de paiement à des clients ou partenaires ». Dans un environnement où les échanges sont constants avec maîtres d'ouvrage, bureaux d'études et entreprises, l'impact peut être immédiat.

Enfin, les agences doivent faire face à « l'exfiltration de données sensibles (projets, contrats, données personnelles de clients/employés) puis demande de rançon ou menace de publication ». La perte n'est alors plus seulement opérationnelle, elle devient aussi juridique et réputationnelle.

DES CABINETS PARTICULIÈREMENT EXPOSÉS

Pourquoi les architectes sont-ils devenus des cibles privilégiées ? « Ces cabinets possèdent des données techniques sensibles qui peuvent entraîner des amendes en cas de fuites », rappelle Stéphane Grandchamp. À cela s'ajoute un facteur humain puisque les employés ne sont pas forcément sensibilisés aux risques cyber dans cette industrie.

47 %

des entreprises françaises ont subi au moins une cyberattaque en 2024.

+ 68 %

d'attaques par ransom-ware au 1^{er} trimestre 2025 (Anssi).

CINQ RÉFLEXES ESSENTIELS

Face à ces risques, certaines pratiques doivent devenir des standards. Des pratiques classiques mais déterminantes :

- / EDR (Endpoint Detection and Response) et MDM (Mobile Device Management), solutions de surveillance des postes et appareils pour détecter les logiciels non autorisés et limiter les risques.
- / Chiffrement des données sensibles/techniques.
- / Restriction des droits à ceux qui en ont besoin.
- / Sauvegardes.
- / L'authentification multifactorielle (MFA).
- / Formations.

Ces mesures, simples dans leur principe, constituent un socle. Les sauvegardes, notamment, font souvent la différence entre paralysie durable et reprise maîtrisée.

Le fonctionnement même des agences accroît l'exposition : multiplicité des intervenants, échanges de fichiers volumineux, travail collaboratif et utilisation de nombreux logiciels qui vont donc multiplier les risques. Les chiffres nationaux confirment cette tendance. « En 2024, 47 % des entreprises françaises ont subi au moins une cyberattaque. Et la dynamique s'accélère : l'Hexagone a enregistré quelque 1 537 attaques de type ransom-ware au premier trimestre 2025 (+ 68 % par rapport au 1^{er} trimestre 2024), selon l'Agence nationale de la sécurité des systèmes d'information (Anssi). » Ainsi, selon le rapport de sinistralité édité par Stoïk, acteur majeur de l'assurance Cyber en Europe, les sinistres ont bondi en 2025, avec une fréquence globale de 10,56 % en 2025 contre 4,34 % en 2024. Et le secteur de l'architecture et de l'ingénierie n'est pas épargné

puisqu'il enregistre une fréquence des sinistres à 14,48 % en 2025.

UNE DÉSORGANISATION BRUTALE

Sur le terrain, les conséquences sont lourdes. Après une attaque, les agences subissent une forte désorganisation et une reprise d'activité souvent compliquée. Elles sont par ailleurs régulièrement ciblées par des tentatives de fraude. Récemment, une agence a été victime d'un rançongiciel : les systèmes ont été encryptés et une rançon exigée. Refusant de payer, l'entreprise a dû isoler ses serveurs pour rétablir ses activités, avec un arrêt brutal de la production. Dans un autre cabinet, des données internes ont été chiffrées et une extorsion tentée. Les sauvegardes réalisées en amont ont permis de limiter l'impact, soulignant le rôle essentiel de ces dispositifs dans la continuité d'activité.

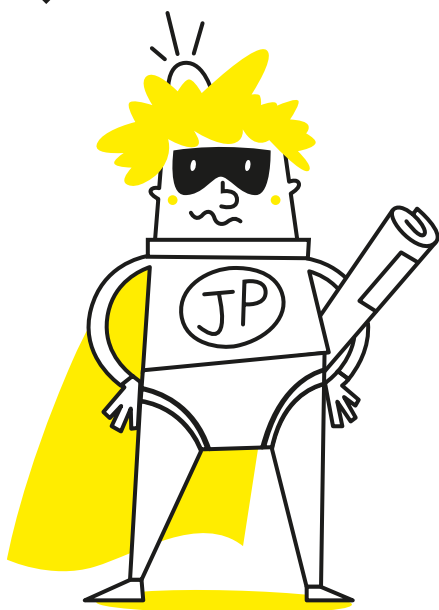
L'ACCOMPAGNEMENT DE LA MAF

Pour répondre à ces enjeux, la MAF s'appuie sur les partenaires assureurs de sa filiale MAF Conseil pour proposer un accompagnement avec des experts de la Cyber. « Nous proposons également des services de prévention inclus dans nos solutions d'assurances.

Ces dispositifs ne sont pas théoriques : ils permettent de diviser la fréquence par deux lorsqu'ils sont tous implémentés. » Une couche de protection très satisfaisante renforcée par une formation pour une bonne prise en main de ces outils afin d'accompagner les assurés dans leur mise en place. ■■■

À retenir

Les services de prévention inclus dans les solutions d'assurance MAF proposées par sa filiale MAF Conseil permettent de diviser la fréquence par deux lorsqu'ils sont tous implémentés.



JUSTIN PÉPIN

et la construction en zone inondable

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

Entreprise familiale devenue fleuron de l'industrie locale, la PME de Monsieur Dubois souhaite s'offrir un siège à la hauteur de ses ambitions.

Pour le dirigeant, l'écrin est tout trouvé : un espace magnifique en bordure de fleuve. Mais l'esthétisme du site a ses limites : le secteur est classé en zone inondable à risque modéré et impose une conception qui doit tenir compte du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

Le Permis de Construire (PC) est clair : le rez-de-chaussée doit être surélevé afin de respecter une cote supérieure à celle de la crue de référence. Les pieds dans l'eau mais le plancher au sec.

La réglementation contrarie la vision du dirigeant. À l'occasion d'une réunion de chantier, il exige que le hall d'accueil, cœur vibrant de son entreprise, soit de plain-pied, ouvert et accessible.

J'ai beau alerter sur les risques d'inondation, le respect de la cote légale, les risques d'annulation du PC, rien n'y fait. L'argument de la crue est vite balayé : le fleuve n'a pas débordé depuis 40 ans, pourquoi se ferait-il soudainement ?

Je propose de retravailler mon projet pour tenter de faire cohabiter les attentes de mon client avec les règles d'urbanisme. Il n'est pas de cet avis et ordonne aux ouvriers de couler la dalle du hall au niveau du terrain.

Conscient du risque, je résilie mon contrat de maîtrise d'œuvre en signifiant mon désaccord avec le non-respect du PC.

Les travaux continuent et le nouveau siège social est inauguré avec faste. Trois ans plus tard, des pluies diluviennes font déborder le fleuve jusque dans le hall d'accueil. Dépassé par la montée des eaux, mon client m'assigne au motif que je n'ai pas rempli mon devoir de conseil en résiliant le contrat de maîtrise d'œuvre.

L'expertise me met rapidement hors de cause. Face à ce fleuve que j'observe une dernière fois, je retiens un enseignement : la mission de l'architecte n'est pas de plaire, mais de protéger l'ouvrage et ses occupants des aléas climatiques... et, parfois, des caprices de ses clients.

Les mésaventures de Justin Pépin sont tirées de faits réels rencontrés dans les dossiers "sinistres" de la MAF.

ADOPTER LES BONS GESTES

/ Insister sur le strict respect du PC

- o Les pièces de vie et équipements sensibles doivent strictement respecter la prescription du PC.
- o Tous les éléments structurels et les équipements au niveau inondable doivent être résistants à l'eau et conçus pour permettre l'écoulement de l'eau (ventilation, ouvertures de décharge).

/ Alerter le maître de l'ouvrage sur les risques encourus

- o Risque de procès-verbal d'infraction et d'obligation de démolir ou de mettre en conformité la partie non réglementaire.
- o Risque de refus de prise en charge en cas de sinistre lié à l'inondation.
- o Résilier le contrat en cas d'entêtement.
- o Conserver tous les écrits.



Retrouvons-nous !

RDV MAF, salons, congrès...
nous serons là pour échanger avec vous.

Les formations



La journée de formation vous permettra de suivre jusqu'à 7 heures de formation structurée.



5 FORMATIONS PROPOSÉES



Le matin

< AU CHOIX >



L'après-midi

Ce fonctionnement « à la carte » vous permet de construire un programme sur mesure, en fonction de vos besoins et centres d'intérêt professionnels.

BAYONNE

Mardi
5 mai

MARSEILLE

Jeudi
11 juin

ORLÉANS

Jeudi
2 juillet

TOULOUSE

Jeudi
17 septembre

METZ

Jeudi
8 octobre

GRENOBLE

Jeudi
15 octobre

NANTES

Jeudi
19 novembre

BORDEAUX

Jeudi
3 décembre

Retrouvez la MAF lors des grands rendez-vous professionnels nationaux et régionaux.

CHARTRES

Du 3 au 5 juin
Congrès de l'UNTEC

BORDEAUX

Du 22 au 24 septembre
86° Congrès HLM

PARIS

Du 28 sept. au 1 octobre
Batimat 2026

LORIENT

Du 1^{er} au 3 octobre
Cobaty

DUNKERQUE

Du 29 au 31 octobre
Congrès du CNEAF

NANTES

Du 5 au 7 novembre
Congrès du CNEAF

pour la MAF, que fait...

Ophélie Boulos

Derrière les trois lettres MAF se trouvent près de 400 collaborateurs... mais aussi un réseau d'avocats partenaires. Certains sont en contact quotidien avec les adhérents, d'autres œuvrent en coulisses. Tous partagent pourtant la même mission : protéger les concepteurs.

Au cœur de cette chaîne, les avocats du réseau MAF jouent un rôle déterminant. Maître Ophélie Boulos en fait partie. Depuis plus de dix ans, elle accompagne des architectes confrontés à des dossiers qualifiés de « Hauts Risques Financiers ».

Pourquoi la MAF fait elle appel à des avocats pour défendre ses adhérents ?

Parce qu'en France, seuls les avocats sont habilités à plaider. Mais nous n'intervenons jamais seuls : une véritable équipe de défense se constitue autour des juristes de la Mutuelle. Lorsque notre présence devient nécessaire, la MAF désigne un avocat issu de son réseau, formé aux enjeux très spécifiques de la maîtrise d'œuvre.

Comment la MAF choisit-elle un avocat plutôt qu'un autre ?

Plusieurs critères entrent en jeu : la localisation du sinistre, la nature du contentieux ou encore l'expertise requise. En ce qui me concerne, j'interviens essentiellement sur des dossiers à fort enjeu financier, qu'ils apparaissent en cours de chantier ou bien longtemps après la réception.

Votre objectif est-il de défendre la MAF ou l'adhérent ?

Les deux sont intimement liés : protéger l'adhérent, c'est protéger la MAF, et inversement. Plus largement,



© Mohamed Khalil

« Défendre les adhérents de la MAF, c'est aussi défendre la profession. »

il s'agit de défendre une profession souvent confrontée aux idées reçues, et parfois tenue responsable au-delà de ce que prévoit réellement sa mission. Notre travail consiste aussi à faire de la pédagogie sur les limites de la responsabilité de l'architecte.

Qu'est-ce qui différencie la MAF d'autres assureurs ?

Sa proximité unique avec les concepteurs. La MAF ne se contente pas d'indemniser : elle accompagne, soutient et défend. Au fil du temps, elle a démontré qu'elle ne laissait

jamais un architecte seul face à un sinistre. Chaque dossier est appréhendé non seulement pour sa dimension individuelle, mais aussi dans une logique de défense collective de la profession. En cela, la MAF affirme pleinement sa singularité. ■■■



MAF.assurances



Mutuelle des Architectes Français assurances



@MAFassurances

maf.fr

