MAF informations

LA MAF ET VOUS
L'agence Echoes
Damien Barthe, économiste en bureau d'études **P-8**

MARCHÉS PUBLICS
Abandon de chantier
Les bons réflexes
P-22

VOS ASSURANCES MAF
RCMS
Protéger sa responsabilité
P-24



DOSSIER P-12

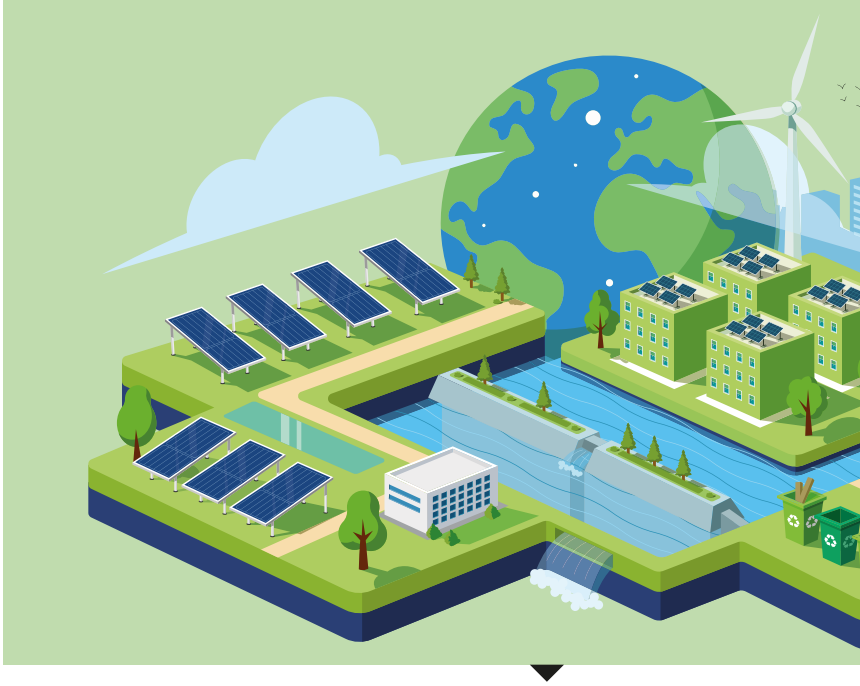
OCTOBRE 2026 / n° 111

Entretien avec Laurent Rossez

ADAPTONS NOS CADRES DE VIE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

maf Mutuelle des Architectes Français assurances
VOUS AVEZ L'AUDACE, NOUS AVONS L'ASSURANCE.

Sommaire



P- 5

LA MAF DÉCHIFFRÉE
Taux de participation à la dernière assemblée générale

P- 6

LES ACTUS DE LA MAF
/ Choix des entreprises, la MAF vous alerte
/ Les droits d'auteur s'appliquent aussi aux logiciels

P- 8

LA MAF ET VOUS
L'agence Echoes
Rencontre avec Damien Barthe, économiste en bureau d'études

P- 12

DOSSIER
Adaptation au changement climatique
Entretien avec Laurent Rossez

P- 18

MAÎTRISE D'ŒUVRE
Boîte à outils contrats
Quand le maître d'œuvre siffle la fin de la partie

P- 20

URBANISME
Boîte à outils permis de construire
Tout savoir sur l'affichage de l'autorisation



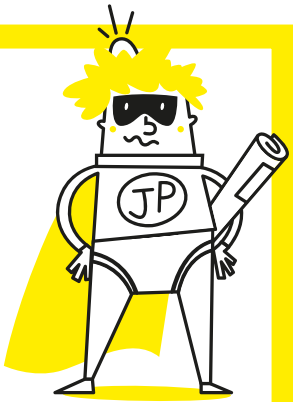
P- 22

MARCHÉS PUBLICS
Boîte à outils chantiers
Les bons réflexes lors d'un abandon de chantier

© Shutterstock

P- 26

CHANTIER MAUDIT
Justin Pépin
L'été de tous les dangers



P- 27

AGENDA
Rendez-vous MAF
La page pratique pour ne manquer aucun événement





© Shutterstock

Espace adhérent

Ce symbole indique que vous pouvez retrouver toutes les informations complémentaires sur votre espace adhérent.
www.maf.fr

P- 24

VOS ASSURANCES MAF
RCMS
Protéger sa responsabilité

P- 28

INTERVIEW
Pour la MAF, que fait...
Chloé Giaquinto

édito

LA PRÉVENTION, AU CŒUR DE VOTRE ACTIVITÉ



Chère adhérente, cher adhérent,

Dans une période économiquement particulièrement difficile pour les architectes et, plus largement, pour l'ensemble des professionnels de la maîtrise d'œuvre, la MAF entend plus que jamais rester à vos côtés, attentive aux réalités de vos activités comme aux fragilités que ce contexte peut engendrer.

Cette proximité se traduit notamment par la mise à votre disposition de ressources conçues pour sécuriser votre activité au quotidien : **une offre structurée de formations, des assistances techniques et contractuelles, ainsi que trois boîtes à outils** accessibles depuis votre espace adhérent. Les boîtes à outils constituent une collection de guides pratiques entièrement accessibles en ligne. Elles apportent des réponses claires, concrètes et directement mobilisables à chaque étape de votre activité.

Ces outils sont le fruit de l'expérience acquise par la MAF. Ils s'enrichissent également de l'expérience de nos adhérents, des situations qu'ils rencontrent et des enseignements qui en sont tirés. En mettant cette expertise partagée au service de tous, notre mutuelle affirme une dimension essentielle de son identité : au-delà de son rôle de redistribution économique, elle est aussi un lieu de transmission et de redistribution des savoirs et des connaissances. C'est là une expression forte de l'esprit mutualiste qui nous anime.

Facilement accessibles depuis votre espace adhérent, ces ressources ont vocation à renforcer la sécurité de vos pratiques, à conforter votre autonomie et à vous accompagner dans l'exercice de vos missions. Elles illustrent notre conviction : dans les périodes d'incertitude, la force d'une mutuelle réside dans sa capacité à écouter, à protéger et à partager.

Je vous invite à les découvrir et à en tirer pleinement parti.
Bien confraternellement.

Jean-Claude Martinez,
président de la MAF

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 Graphik Plus à 37 000 exemplaires
Photo couverture : © ablb - **Photo édito :** © Xavier Muyard



© abib



© Franck Dujardin

PRIX D'ARCHITECTURES 10+1

L'existant à l'honneur

Prix national de la critique architecturale organisé par la revue *d'a*, le Prix d'architectures 10+1 récompense des réalisations, toutes visitées par son jury. Le Grand Prix 2026 distingue **La Réserve à Nœux-les-Mines** (62), un ancien supermarché transformé par **Béal Blanckaert Architectes et Frédéric Delesalle** (paysagiste) en un lieu démonstrateur de la transition écologique et solidaire. Partenaire majeur du prix depuis sa création, la MAF accompagne chaque édition de cette mise en lumière d'une profession engagée dans la transformation durable des territoires, aux côtés des architectes et des maîtres d'ouvrage qui la font vivre.

Tous les lauréats sur www.prixdarchitectures.com

Vie mutualiste

45,6 %

TAUX DE PARTICIPATION ENREGISTRÉ LORS DE LA DERNIÈRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA MAF, ORGANISÉE EN JUIN DERNIER

Après 42,5 % l'an dernier, la participation progresse de 3,1 points pour atteindre un niveau remarquable, qui figure parmi les plus élevés de ces dernières années.

Au-delà du chiffre, cette mobilisation traduit l'attachement des adhérents à leur mutuelle et à son modèle de gouvernance fondé sur l'engagement, l'indépendance et la solidarité.

Avec près d'un adhérent sur deux ayant pris part au vote, cette édition témoigne de la vitalité de la vie mutualiste et de la confiance accordée à la MAF.

Merci à toutes celles et ceux qui ont participé et contribué à faire vivre notre modèle mutualiste… et rendez-vous en 2027 !

À retenir

L'assemblée générale 2026 a une nouvelle fois témoigné de l'attachement des adhérents à leur mutuelle et à son modèle. Avec 10 733 votants, la participation atteint un niveau remarquable, reflet de l'engagement de la communauté MAF.

LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE CETTE ÉDITION :

- **Une profession en transformation,** confrontée à un contexte économique plus incertain, au développement de la réhabilitation et à l'accélération des transitions environnementales et technologiques.
- **Une MAF solide et engagée,** qui confirme la robustesse de son modèle mutualiste tout en poursuivant le développement de ses services d'accompagnement, de prévention et de formation.
- **Des priorités résolument tournées vers l'avenir,** afin de faire évoluer les solutions d'assurance et d'accompagner les adhérents face aux mutations de leurs métiers.
- **Un élan de solidarité renouvelé,** avec 31 700 euros reversés à la Fondation des Architectes de l'Urgence grâce à l'opération « 1 vote = 1 don ».

La MAF vous alerte

Choisir les entreprises : une étape à ne pas sous-estimer

En tant qu'assureur des architectes, la MAF est attentive aux pratiques professionnelles qui peuvent avoir des conséquences sur la réalisation des opérations et, in fine, sur leur responsabilité. Le choix des entreprises en fait partie. Cette étape mérite pourtant une attention particulière. Car choisir une entreprise ne consiste pas uniquement à comparer des prix : il s'agit aussi de s'assurer de ses compétences, de ses moyens et de sa capacité à mener à bien le chantier.

Dans le cadre de sa mission d'assistance à la passation des marchés de travaux, le maître d'œuvre accompagne le maître d'ouvrage dans ce choix. Une mission de conseil qui doit être menée avec rigueur et dont les recommandations doivent pouvoir être formalisées par écrit et justifiées.

NE PAS CHOISIR UNIQUEMENT SUR LE PRIX

L'analyse des candidatures doit permettre d'apprécier la capacité réelle des entreprises à répondre aux exigences de l'opération. Compétences techniques, références sur des opérations comparables, qualifications et certifications, moyens humains disponibles : autant d'éléments à examiner.

Lorsque le projet le nécessite, les compétences du bureau d'études interne ou des partenaires techniques de l'entreprise doivent également être prises en compte. L'objectif est de vérifier que son organisation et ses moyens sont adaptés à la nature et à l'importance du chantier.

Le prix ne peut, lui non plus, constituer l'unique critère. Une offre anormalement basse peut être le signe de difficultés futures, tandis qu'une offre économiquement cohérente et correctement justifiée peut constituer un indicateur de fiabilité. Dans cette appréciation globale, le mieux-disant doit être privilégié au seul moins-disant.

LA SINISTRALITÉ : UN SIGNAL À REGARDER DE PRÈS

Autre élément susceptible d'éclairer l'analyse : l'historique de sinistralité de l'entreprise.
Attention toutefois à ne pas tirer de conclusion du seul nombre de sinistres déclarés. Une entreprise qui réalise un grand nombre d'opérations peut naturellement connaître davantage de déclarations. C'est leur analyse qualitative qui peut se révéler pertinente.

Plusieurs indicateurs peuvent notamment être observés :

- **Les dossiers clôturés sans suite,** qui peuvent montrer que la réclamation initiale n'était pas fondée ou n'a pas conduit à une mise en cause effective de l'entreprise.
- **L'évolution de la sinistralité,** une augmentation significative dans le temps pouvant constituer un signal de dégradation de la qualité des prestations ou de difficultés dans le service après-vente.
- **Les désordres survenus au cours de la première année suivant la réception,** qui peuvent notamment interroger sur la capacité de l'entreprise à intervenir dans le cadre de la garantie de parfait achèvement.
- **La nature et la récurrence des sinistres,** qui peuvent révéler des difficultés répétées sur certaines typologies de travaux et éclairer les domaines de compétence réellement maîtrisés par l'entreprise.
- **La gravité des désordres et leurs conséquences,** notamment lorsqu'ils ont entraîné des indemnisations importantes, des expertises judiciaires ou la mobilisation des garanties d'assurance.

UN OUTIL DE PRÉVENTION, PAS UN AUTOMATISME

Pour autant, **la sinistralité ne constitue pas un motif automatique d'exclusion d'une entreprise.** Elle doit être considérée comme un élément parmi d'autres dans l'appréciation de sa candidature.

Elle peut surtout être l'occasion d'échanger avec l'entreprise et le maître d'ouvrage : quelle était la nature des désordres ? Comment ont-ils été traités ? Quelles mesures correctives ont été mises en place ? Ces échanges peuvent contribuer à mieux apprécier les risques liés au choix d'une entreprise et à anticiper d'éventuelles difficultés.

Pour le maître d'œuvre, la rigueur de cette analyse est également un moyen de **documenter son devoir de conseil.** Compétences, références, moyens, cohérence de l'offre et, lorsque cela est pertinent, historique de sinistralité : croiser ces différents éléments permet de formuler une recommandation argumentée auprès du maître d'ouvrage.

La prévention des risques commence avant le démarrage du chantier. Prendre le temps de bien analyser les entreprises auxquelles seront confiés les travaux, c'est déjà contribuer à sécuriser l'opération et, plus largement, son propre exercice professionnel.

Point juridique

Les droits d'auteur s'appliquent aussi aux logiciels

Comme les œuvres architecturales, les logiciels utilisés dans le cadre de votre activité professionnelle bénéficient d'une protection au titre du droit d'auteur.

Le code de la propriété intellectuelle considère en effet les logiciels, ainsi que les éléments préparatoires à leur conception, comme des œuvres de l'esprit. Leur utilisation est donc encadrée par des règles précises que les utilisateurs doivent respecter.

L'utilisation d'un logiciel sans licence valide ou en dehors des conditions prévues par l'éditeur peut engager la responsabilité de l'agence et l'exposer à des sanctions civiles, voire pénales.

Afin de protéger leurs droits, les éditeurs de logiciels peuvent s'appuyer sur des partenaires habilités à contrôler le respect des licences et à identifier d'éventuels usages non conformes grâce à différents dispositifs techniques.

Lorsqu'une irrégularité est constatée, une régularisation amiable est souvent privilégiée, notamment par l'acquisition des licences nécessaires. Toutefois, ces situations peuvent générer des coûts importants et, dans certains cas, donner lieu à un contentieux.

Il est donc essentiel de veiller à la bonne gestion des licences au sein de votre agence et de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs à leur utilisation. Un suivi rigoureux des installations et des droits d'usage constitue la meilleure protection contre ce type de risque.

Œuvre de l'esprit : de quoi parle-t-on ?

Il s'agit d'une création intellectuelle originale, protégée automatiquement par le droit d'auteur. Les œuvres architecturales, les plans et les logiciels en font notamment partie, contrairement aux simples idées ou concepts.



© Shutterstock

Bon à savoir

De nombreux éditeurs appliquent le principe selon lequel chaque utilisateur doit disposer de sa propre licence, conformément aux conditions contractuelles définies pour le logiciel concerné.

GRAND-EST



Damien Barthe – Echoes Économie

« NOUS NE SOMMES PAS SEULEMENT DES ÉCONOMISTES :



L'équipe Echoes

Conducteur de travaux, puis économiste en bureau d'études, Damien Barthe a cofondé Echoes en 2010. Depuis, il défend une vision élargie de son métier, au croisement de la technique, de l'économie et de la compréhension du projet architectural. Face à un marché plus contraint, à l'empilement des normes et à l'arrivée de l'intelligence artificielle, il plaide pour davantage de dialogue entre les acteurs de la construction.

© Damien Barthe

NOUS SOMMES UN TRAIT D'UNION ENTRE LA CONCEPTION ET LA RÉALISATION »

Qu'est-ce qui vous a conduit vers l'économie de la construction ?

Damien Barthe : *J'ai commencé comme conducteur de travaux dans une entreprise monotechnique. Je suivais les chantiers, les appels d'offres, les candidatures... Assez vite, j'ai eu envie d'élargir mon champ de vision. Je m'intéressais notamment à la coordination globale d'un chantier, à ce qui se passe au-delà d'un seul lot. Après quatre ou cinq ans, j'ai rejoint le bureau d'études pluridisciplinaire OTE, à Strasbourg. C'était une étape importante : j'y ai acquis toute une culture technique autour des DTU, des normes, de la réglementation et des différents corps d'état.*

En passant du côté de la conception, j'ai découvert une forme de dichotomie entre les études et l'exécution. Les CCTP pouvaient devenir de véritables « pavés descriptifs », parfois très longs, pas toujours parfaitement raccord avec les plans. De leur côté, les entreprises reprenaient leurs propres métrés et leurs études. Il arrivait même que certains plans ou détails arrivent très tard, parfois seulement deux jours avant une échéance. Cela m'a fait prendre conscience qu'il manquait quelque chose entre la conception et la réalisation : un véritable trait d'union.

C'est ce constat qui vous a conduit à créer Echoes ?

Oui. À 30 ans, après environ cinq ans dans l'économie de la construction, j'avais envie d'entreprendre. Nous avons créé Echoes en 2010 avec mon associé. Nous arrivions avec une conviction assez naïve : nous allions réussir ! Le contexte n'était pourtant pas simple, puisque nous étions en pleine crise économique. Au bureau d'études, nous étions aussi dans une forme de cocon. Les chefs de projet portaient les opérations et nous avions relativement peu de contacts directs avec les architectes.
En créant Echoes, nous avons découvert tout un écosystème : architectes, bureaux d'études, maîtres d'ouvrage... Il a fallu aller les rencontrer, prendre notre bâton de pèlerin et leur expliquer notre manière de travailler. Très vite, nous avons voulu nous différencier sur un point : rendre les pièces écrites beaucoup plus accessibles aux entreprises. Un CCTP ne doit pas être un document que l'on subit. Il doit permettre à l'entreprise de comprendre le projet, de faire le lien avec les plans et les détails de l'architecte. Nous cherchons donc à produire des documents lisibles, structurés, et surtout cohérents avec la conception.

Vous utilisez le terme d'économiste avec une certaine réserve...

Je me questionne beaucoup sur ce terme. Historiquement, nous étions des métreurs. Puis le métier s'est appelé « économiste de la construction », peut-être aussi parce qu'il existait une forme de complexe par rapport aux ingénieurs et aux architectes. Or, quand je regarde ce que je fais, je ne me considère pas comme un économiste au sens strict. Je suis davantage un passeur. Je dois comprendre le projet architectural, ses contraintes techniques et économiques, puis le traduire pour ceux qui vont devoir le réaliser. Nous sommes à la croisée de beaucoup de sujets : la structure, les fluides, l'enveloppe, les attentes du maître d'ouvrage, l'architecture, les normes, les règles de l'art... Notre rôle consiste à faire la synthèse de toutes ces contraintes. C'est pour cela que je parle de « trait d'union ». Nous veillons aussi à ce que la conception respecte les règles de mise en œuvre, et devons vérifier que ce qui a été imaginé puisse être construit dans de bonnes conditions.

Comment définiriez-vous aujourd'hui votre place dans la chaîne de conception ?

Je dirais que nous sommes un appendice de l'architecture. Historiquement, une partie de ce travail était d'ailleurs réalisée par les architectes eux-mêmes. Mais avec l'explosion des normes, des réglementations et des contraintes techniques, cette fonction s'est progressivement autonomisée. Je ne prétends évidemment pas être architecte. L'architecte reste le gardien du temple, celui qui porte le projet et sa conception. Mais nous devons pouvoir travailler avec lui très en amont et très étroitement. Pour moi, l'économiste doit être au service du projet. Et être au service du projet ne signifie pas être dans une relation de servitude : cela signifie apporter une expertise qui permet au projet d'aller au bout de ses ambitions.

Dans quel contexte exercez-vous aujourd'hui ?

Le marché est compliqué et douloureux. Nous avons connu plusieurs très bonnes années, puis le marché du logement s'est progressivement tari, jusqu'à devenir extrêmement difficile depuis plusieurs années. Les promoteurs sont particulièrement exposés. La commande

suite →

« Je suis davantage un passeur : je dois comprendre le projet architectural, ses contraintes techniques et économiques, puis le traduire pour ceux qui vont devoir le réaliser. »



Les bureaux d'Echoes Économie à Strasbourg

© Damien Barthe

publique est elle aussi plus contrainte, avec des budgets qui se resserrent. Nous avons une vraie expérience sur ces marchés, mais il faut aujourd'hui être capable de bouger, de ne pas dépendre d'un seul type de clientèle ou d'un seul secteur. Nous trouvons notamment des opportunités dans l'hôtellerie et la restauration, avec des investisseurs privés qui veulent valoriser leur patrimoine ou créer une attractivité. L'agilité est devenue essentielle.

Dans cette période, quels sont les principaux obstacles à la réalisation des projets ?

Le financement reste le juge de paix. Avant même de parler technique, il faut que le projet puisse être financé. Ensuite, il y a l'avalanche de normes et de réglementations. Elles répondent souvent à de vraies préoccupations, mais elles rendent les projets de plus en plus complexes. On voit aussi apparaître de nouveaux procédés constructifs et de nouveaux matériaux dont les conditions de mise en œuvre ne sont pas toujours suffisamment maîtrisées. Notre rôle consiste justement à regarder l'ensemble du système. Une décision prise sur un matériau, une façade ou une structure peut avoir des conséquences sur le coût, la réglementation incendie, les principes constructifs ou encore la mise en œuvre.
C'est là que notre regard économique et technique prend tout son sens.

La performance environnementale renforce-t-elle encore cette complexité ?

Elle ajoute une contrainte supplémentaire, mais elle peut aussi être l'occasion de repenser la manière de construire. Je crois beaucoup à la sobriété et à une forme de frugalité. Nous n'avons pas forcément besoin de projets toujours plus démonstratifs. Prenons une façade entièrement vitrée orientée au sud : cela peut être très esthétique, mais est-ce toujours pertinent ?
Si l'on doit ensuite compenser cette conception par des systèmes techniques importants pour éviter la surchauffe, il faut s'interroger sur la cohérence globale.
Je ne suis pas opposé à l'innovation, bien au contraire. Mais chaque matériau doit être utilisé au bon endroit. Construire systématiquement tout en bois, par exemple, n'a pas forcément de sens si l'on se heurte ensuite à des contraintes de résistance au feu, d'accessibilité PMR, ou de gestion des eaux. Il faut donc réussir à concilier ambition environnementale, faisabilité technique et réalité économique.

Le métier évolue avec l'arrivée de l'intelligence artificielle. Que peut-elle changer ?

L'intelligence artificielle ouvre une autre étape. C'est un peu une boîte de Pandore. On peut imaginer qu'elle soit capable, demain, de produire un CCTP à partir d'une liste de prestations.
Elle pourrait aussi croiser des données réglementaires, techniques et économiques. Pourquoi ne pourrait-elle pas, à terme, optimiser un volume de bâtiment en intégrant l'épaisseur des murs, l'isolation, les contraintes réglementaires ou les coûts ? La vraie question est de savoir jusqu'où elle pourra aller dans l'analyse et la synthèse. Sera-t-elle capable de poser les bonnes questions ? De comprendre qu'une décision sur

un lot peut en modifier cinq autres ? C'est là que nous devons rester vigilants… avec en ligne de mire, le risque d'une transformation encore plus profonde de nos métiers voire de leur suppression…

Vous avez évoqué à plusieurs reprises la question de la synthèse. Est-ce justement l'un des points faibles des projets actuels ?
Oui. Je trouve aujourd'hui les études assez déstructurées. Les outils de communication se sont multipliés mais, paradoxalement, le dialogue réel s'est parfois réduit. Nous sommes passés de l'époque où l'on répondait par fax, avec des délais incompressibles, à celle où tout doit être immédiat. Or un projet a besoin d'être digéré. Dans l'idéal, l'architecte est le chef d'orchestre. Il faut d'abord poser les plans, puis travailler la structure, les gaines, les épaisseurs, les contraintes techniques, et laisser du temps à chacun pour échanger et faire la synthèse. Aujourd'hui, tout le monde travaille souvent en parallèle. Les études avancent simultanément, et il arrive que les plans soient transmis le jour même de l'échéance officielle. Cela ne laisse plus beaucoup de place aux temps d'arrêt nécessaires à la réflexion. Nous avons donc besoin de réinventer le processus d'études et de remettre du temps dans le projet.

« Dans ce lien entre architecte et économiste, la MAF est très vite devenue une évidence. »

Comment voyez-vous l'avenir du métier dans cinq à dix ans ?
Je reste plutôt confiant. Les gens auront toujours besoin de se loger, de travailler, de se déplacer. Mais il est probable que nous construisions différemment. Je pense que la part de la réhabilitation va continuer à progresser, notamment avec les enjeux de rénovation thermique. Il faudra sans doute construire moins, construire plus sobrement et faire durer davantage l'existant. Les matériaux vont continuer à évoluer, les outils aussi. Mais cette évolution devra être accompagnée par la réglementation et du pragmatisme.

Votre relation avec les architectes semble donc centrale.
Nous devons être au plus proche des architectes. Je veux vraiment travailler main dans la main avec eux. Notre métier n'a de sens que s'il sert le projet. Et pour cela, il faut intervenir suffisamment tôt, comprendre l'intention architecturale et pouvoir apporter notre regard technique et économique sans attendre que tout soit déjà figé.

Qu'est-ce qui fait, selon vous, un bon économiste de la construction ?
Ce n'est certainement pas quelqu'un qui se contente de réciter le « Vidal de la construction » *et de produire des documents. Notre métier doit apporter de la valeur. Si nous ne faisons que rédiger un CCTP, certaines entreprises vont de toute façon reprendre les études, refaire les métrés et reconstruire le projet à leur manière. Il faut donc comprendre le projet et savoir jusqu'où chaque acteur a besoin d'être accompagné. Certaines entreprises sont très autonomes et peuvent refaire une partie des études. D'autres ont besoin d'un CCTP extrêmement précis. Notre travail consiste notamment à définir le périmètre économique du projet, à établir les quantités, à leur associer des prix et à donner aux entreprises un cadre suffisamment clair pour réaliser l'ouvrage comme il a été pensé.*

De quoi êtes-vous le plus fier après toutes ces années ?
Nous ne sommes pas l'architecte qui signe le bâtiment. Nous sommes un prestataire au service du projet. Notre satisfaction vient donc des retours des entreprises. Quand un entrepreneur nous dit : « Quand vous nous livrez vos pièces écrites, on sait où vous voulez nous emmener », *c'est une vraie reconnaissance. C'est exactement ce que nous cherchons : mettre un maximum de garde-fous dans nos documents pour que la réalisation soit la plus fidèle possible au projet imaginé. Au fond, j'aimerais surtout que notre profession continue à définir sa place. Nous avons évolué, nos missions se sont élargies, mais cette évolution n'est pas toujours reconnue à sa juste mesure. Notre avenir passe, selon moi, par une relation toujours plus étroite avec les architectes et les autres acteurs du projet. Être économiste, c'est finalement contribuer à faire réussir le projet que l'on nous confie.*

Un mot sur votre adhésion à la MAF ?
Dans ce lien entre architecte et économiste, la MAF est très vite devenue une évidence. Le cabinet d'architecture Oslo, avec qui nous collaborons très régulièrement, nous avait mis en relation avec la MAF. Touchons du bois : pour le moment, nous ne sollicitons la MAF que pour nous accompagner dans l'analyse fine de nos contrats et de nos risques… Pour autant, partager nos responsabilités et nos assurances avec nos architectes donneurs d'ordre a très vite pris tout son sens !

Entretien

« ADAPTONS NOS CADRES DE VIE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE »

Rencontre avec Laurent Rossez, directeur général adjoint en charge de la stratégie chez AIA Life Designers[1]



© Thomas Louapre

Dans cet entretien, Laurent Rossez alerte les concepteurs du cadre de vie sur les dangers du dérèglement climatique et ses conséquences systémiques. Pour lui, les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre peuvent dès maintenant adapter l'aménagement urbain et les bâtiments à ce changement. Il lance la doctrine stratégique de « l'adaptation intégrale » et propose une nouvelle pratique de conception, quitte à remettre en question bon nombre de réflexes ou solutions.
Face au monde déréglé et fluctuant dans lequel nous sommes entrés, Laurent Rossez prône une adaptation économe, saine et porteuse de sens retrouvé.

Vous êtes l'auteur de *L'adaptation intégrale. Bâtir avec la réalité climatique pour nous protéger*, qui vient de paraître aux éditions du Moniteur. De quelle adaptation parlez-vous ?

Laurent Rossez : *Pour AIA Life Designers, l'adaptation intégrale au changement climatique est un préalable à tout projet, qu'il s'agisse de rénovation ou de construction neuve, des hôpitaux en passant par les logements jusqu'au grand territoire. C'est une nouvelle clé d'entrée dans la commande d'urbanisme, d'architecture et d'aménagement du cadre de vie pour aborder les projets. Je milite pour qu'elle soit utile pour toute la profession.*

1. Administrateur du Plan bâtiment durable et ancien président de Novabuild, pôle écoconstruction des Pays de la Loire.

La réduction des émissions de carbone n'est-elle pas déjà suffisante ?
Contrairement à un bilan carbone, un bâtiment inadapté se voit et se ressent. Nous sommes des mammifères, sensibles à la surchauffe des bâtiments sous canicule, à la disparition de nos forêts incendiées, aux débordements de nos rivières lors de pluies torrentielles, et d'une façon générale au dérèglement climatique mal anticipé. L'architecture doit intégrer cette exigence de maîtrise des risques climatiques, dont la trajectoire est dans ses grandes lignes prévisible. Les gestes architecturaux ostentatoires, déconnectés de cette réalité, sont devenus obsolètes. Ce vaste mouvement d'adaptation au changement climatique amène à repenser nos cadres de vie mais surtout leur mode de production et de transformation. Car nos modes de vie vont devoir évoluer aussi. C'est ce que j'appelle « l'adaptation heureuse » : plus attractive, plus séduisante, meilleure pour la santé, économe et porteuse de sens retrouvé.

> *« L'adaptation est une nouvelle manière d'intégrer la prospective climatique pour mieux arbitrer nos choix. »*

Vous dites que l'adaptation n'est pas seulement celle des ouvrages, mais aussi celle des méthodes de travail et du dialogue avec les autres métiers. C'est le sens d'adaptation intégrale ?
Exactement. J'ai appelé cette adaptation « intégrale » parce que c'est une refonte complète et transdisciplinaire de notre vision, de notre façon d'aborder l'aménagement du territoire et nos de modes de vie, à toutes les échelles, du grand territoire à la pièce à vivre. C'est une nouvelle manière d'intégrer la prospective climatique pour mieux arbitrer nos choix.
C'est aussi une politique régalienne au sens noble. L'adaptation intégrale doit innerver tous les droits : ceux de l'urbanisme, de la construction, du social, public, et même du pénal. Pour cela, je prône la création d'un commissariat français à l'adaptation, transverse comme le fut la DATAR pour l'aménagement du territoire. Là où le Haut-Commissariat à la stratégie et au plan éclaire la trajectoire, ce commissariat aurait pour mission de la mettre en œuvre concrètement sur l'ensemble des territoires. Ce doit être une politique interministérielle. Et c'est aussi une nouvelle pratique professionnelle pour les maîtres d'ouvrage et les concepteurs.

La France compte environ 38 millions de logements, et 300 000 nouveaux logements par an représentent à peine 1 % de renouvellement annuel. Que fait-on pour les existants ?
Par définition, l'adaptation concerne avant toute chose les existants : selon les spécialistes, le parc de 2050 est déjà construit à 85 %. Le neuf doit être incubateur de solutions novatrices mais ce sont bien les existants qui concentrent l'essentiel des enjeux d'adaptation. C'est là que se trouvent aujourd'hui les gens et les risques.
Les bâtiments neufs devraient être des exemples d'adaptation et des bâtiments relais pour les aménagements et bâtiments existants qui peinent à s'adapter. C'est-à-dire des refuges climatiques en cas d'îlot de chaleur, des zones sécurisées en cas d'inondation brutale, ou des capacités d'accueil solidaires en cas d'évacuation temporaire d'une zone. Aujourd'hui, on ne pense absolument pas la ville comme cela ; chaque bâtiment vit sa propre vie, et son propre usage sans aucune solidarité climatique avec les autres.

MIGRATION CLIMATIQUE ET DÉDENSIFICATION

Les refuges que vous évoquez relèvent des élus qui seuls ont la main sur les bâtiments publics. Cela signifie-t-il que c'est de leur côté que se situe ce regard adaptatif ?
Je ne cloisonne pas les solutions adaptatives au seul secteur public, car nous sommes tous concernés et les acteurs privés doivent jouer leur rôle, à commencer par les investisseurs, promoteurs, assureurs en amont des projets. Concernant les pouvoirs publics, je parle de l'élu au sens large, du national ou local. La problématique de l'adaptation intégrale est tellement complexe que la stratégie générale, jusqu'à l'aménagement du territoire, doit être pensée au plus haut niveau de l'État. C'est pour cela que j'appelle à la création d'un commissariat à l'adaptation nationale qui s'appuierait notamment sur nos grands

suite →

laboratoires – le Cerema[2], le CSTB, l'Ademe – pour produire les contextualisations et préconisations nécessaires. Nous savons que certaines villes sont en limite de charge climatique. Continuer à les densifier reviendrait à aggraver les dommages humains et matériels, alors même que la logique économique nous y pousse encore.

L'heure est pourtant à la densification des villes et villages, n'est-ce pas contradictoire de vouloir stopper la densification urbaine ?
Je prône à contre-courant une « dédensification » de ces zones et un réinvestissement des zones qu'on a désertées et qui présentent un potentiel d'adaptation sous-estimé. Le zéro artificialisation net (ZAN[3]) peut se faire comme cela. Il ne s'agit pas de surdensifier là où les risques sont élevés, mais davantage de réinvestir des villes et espaces délaissés par le passé pour des raisons d'attractivité économique.
D'ailleurs, cette dédensification pour raisons climatiques a déjà commencé : l'immobilier à Cherbourg-Octeville a progressé de près de 50 %, par exemple[4]. J'y vois en partie déjà une forme de migration climatique. De plus en plus de personnes en télétravail choisissent de vivre loin des villes trop chaudes, trop bruyantes, avec trop peu de nature, mal adaptées. Il faut donc repenser le territoire à l'aune de la connaissance climatique des zones à risque et, via un plan national, réinvestir dans des villes au potentiel naturel et architectural sous-estimé. Il s'agit d'y ramener les services à la personne, la culture et l'éducation plutôt que de continuer à densifier des zones qui, dans vingt-cinq ans, deviendront invivables et toujours plus dangereuses.

> ***« Réinvestissons dans des villes au potentiel naturel et architectural sous-estimé. »***

UNE CONVENTION CITOYENNE POUR L'ADAPTATION

Remettez-vous en question d'autres solutions à la lumière de l'adaptation intégrale ?
L'adaptation intégrale bouscule certains arbitrages récents. Par exemple, du point de vue de l'adaptation climatique, il existe du bon carbone. L'un des leviers du confort thermique estival est l'inertie thermique, or en faisant de la RE 2020 sans la vision de l'adaptation, on a construit des bâtiments très bas carbone mais souvent peu inertiels. J'ai été l'un des premiers ingénieurs en France à réaliser des immeubles en bois de grande hauteur, mais je considère aujourd'hui que, sur certains bâtiments exposés au risque de surchauffe, plus de masse et d'inertie avec un matériau comme le béton - avec son ciment décarboné au maximum - est justifié. Il est également possible de recourir à la pierre ou à la terre crue qui sont peu, voire complètement décarbonées.

Comment initier une prise de conscience générale en faveur de l'adaptation ?
Une fois la stratégie globale d'adaptation du territoire posée au niveau de l'État, sa mise en œuvre doit se faire de façon locale : cela commence à l'échelle du village, qui va par exemple reméandrer son cours d'eau plutôt que d'envoyer ses eaux de ruissellement vers la ville en aval. Les élus locaux manquent souvent d'ingénierie pour avancer sur ces sujets d'où, là encore, le besoin d'une mission adaptation portée par des professionnels formés. À ce titre, les initiatives « Petites villes d'avenir » sont à sanctuariser. Elles montrent la voie. La ville ne peut plus être autre chose que durable et adaptée à la fois. Si elle n'est que RE 2020, elle ne sera plus très longtemps viable.

Quel serait selon vous le plan idéal pour avancer rapidement ? Faut-il pousser en priorité une nouvelle réglementation ?
Je ne suis pas certain qu'il faille mettre la réglementation en premier, comme un totem à respecter. C'est avant tout une question politique et de société. Quand on interroge les Français, deux sujets dominent : la sécurité et le pouvoir d'achat. Or, qui peut encore douter après l'été 2026 que la sécurité passe désormais par l'adaptation ? Quel que soit le lieu que l'on habite en France, le principal risque est aujourd'hui climatique avec ses conséquences systémiques. C'est celui qui, parmi les causes exogènes, fait le plus de dégâts sur la santé mentale, la santé physique et la mortalité. Le véritable enjeu est l'acceptation, par la société, des solutions qui en découlent. Créons une convention citoyenne de l'adaptation, comme nous avons eu la convention citoyenne pour le climat ; elle impliquerait les Français et faciliterait la compréhension des arbitrages à venir.



© Shutterstock

Quel serait le rôle des maîtres d'œuvre dans ce débat de société ?

Les architectes, urbanistes et paysagistes auraient pour rôle de vulgariser et d'expliquer les raisons des choix proposés pour renouveler nos cadres de vie en tenant compte de la réalité climatique, pour mieux nous protéger. Et cela, en faisant comprendre que l'adaptation n'est pas nécessairement plus coûteuse. Ce sont souvent des choix de société plus que des solutions techniques, tels que faire ou ne pas faire, déplacer, décaler, en faire moins mais mieux. Sachant qu'un euro investi dans l'adaptation, ce sont environ 10 euros économisés en cas de sinistre. Une fois l'adaptation comprise et voulue plutôt qu'imposée, il sera temps de mettre en place tout notre arsenal réglementaire, comme nous savons très bien le faire en France.

PROTÉGER LES GENS ET LE PATRIMOINE COMMUN

L'adaptation de notre cadre de vie au dérèglement climatique n'est-il pas déjà sur la bonne voie ?

Nous n'avons pas complètement pris la mesure de ce que signifie l'adaptation au changement climatique. Si l'on croit que les maîtres d'ouvrage et les concepteurs font aujourd'hui de l'adaptation sur leurs projets, que les assureurs assurent des projets adaptés, que les villes se dotent d'équipements adaptés, on se trompe.
Nous l'avons vu cet été 2026 : des équipements publics sensibles tels que des hôpitaux ne sont pas adaptés au monde qui vient. Ce monde déréglé et fluctuant, l'homme moderne ne l'a pas connu. Il n'a pas encore acquis les connaissances et le recul systémique nécessaires pour passer à l'adaptation intégrale.
Si l'adaptation était intégrée, on ne fermerait pas les écoles maternelles en mai, on n'aurait pas de bâtiments qui prennent feu là où on ne l'imaginait pas, on ne se trouverait pas avec un mètre d'eau dans des locaux névralgiques faute d'avoir anticipé le ruissellement. Et l'on ne verrait pas des gens dormir dans leur cave ou leur voiture électrique climatisée faute de pouvoir survivre autrement à la chaleur.

L'adaptation intégrale nécessite d'anticiper cette réflexion de manière large. Le rôle du maître d'ouvrage n'est-il pas primordial pour cela ?

suite →

2. Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement.
3. Loi Climat et Résilience.
4. Source : https://realadvisor.fr/fr/prix-m2-immobilier/50130-cherbourg-octeville

Nous sommes entrés dans une époque où cette analyse systémique des risques devient impérative pour chaque projet. C'est réellement nouveau dans l'adaptation intégrale, et c'est déstabilisant car chacun se demande en quoi il est concerné. Mais nous sommes tous dans une chaîne, et chaque projet dépend d'un système autour de lui. On connaît la conception bioclimatique, mais je parle aujourd'hui de conception morphoclimatique. La morphogenèse[5] du projet dépend du climat et de ses risques en cascade. Et cela concerne toute la chaîne de valeur de notre filière. Elle doit aborder ces questions nobles de la protection des gens et du patrimoine commun sans visées individuelles.

REVISITER LES PROJETS, MISSIONNER ET DÉSIGNER LES AUTORITÉS

Que proposez-vous dans l'urgence climatique que nous connaissons ?

Trois mesures me semblent prioritaires. La première est de revisiter les projets en cours à travers une analyse des risques climatiques et systémiques. La deuxième est de missionner des professionnels formés à l'adaptation climatique. Ainsi, le maître d'ouvrage s'adjoint et rémunère cette nouvelle compétence comme il l'a fait avec l'ingénieur environnement dont le métier est apparu il y a vingt ans avec la HQE et ses 14 cibles. À l'époque, personne n'était rémunéré pour cette mission. La maîtrise d'œuvre disait déjà « on le fait ». On a fini par comprendre que c'était un vrai métier, une vraie compétence avec un bilan carbone, une analyse de biodiversité, et une simulation thermodynamique. J'espère qu'il se passera la même chose pour l'adaptation. Et la troisième est de désigner les autorités et contrôleurs compétents. Cela peut être les SDIS pour certains aspects, ou surtout les bureaux de contrôle. Ces derniers sont très qualifiés en France. Ils commencent déjà à se former à l'adaptation.

CAP SUR LA TRAJECTOIRE D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

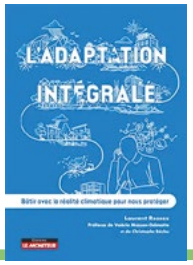
D'abord thermique, puis énergétique et aujourd'hui environnementale, nos réglementations ne progressent-elles pas suffisamment vite ?

Au regard du changement climatique, nous pouvons dire que nos réglementations sont en retard sur l'adaptation. Prenons l'exemple des Plans de prévention des risques d'incendie de forêt (PPRIF). Il est indispensable pour une commune de savoir où puiser de l'eau en cas de problème, comment encadrer le débroussaillage aux abords des bâtiments sensibles, quels bâtiments sont exposés et vulnérables face au feu de végétation ou encore où accueillir les gens en cas d'évacuation. La réglementation regarde aujourd'hui le feu intérieur, et très peu le feu extérieur qui est un risque nouveau. Les SDIS[6], qui donnent un avis conditionnant les permis de construire, s'intéressent à la propagation du feu dans les bâtiments et entre eux, mais pas au feu venant de l'extérieur, ni à l'évacuation en cas de fumée toxique. Sur les 35 000 communes de France, 200 seulement disposent d'un PPRIF de forêt à jour.

N'y a-t-il pas une norme ou une réglementation en vue sur l'adaptation ?

Il n'y a rien directement applicable dans nos métiers. Nous pouvons donc continuer à fermer les yeux en nous disant que la réglementation n'existe pas encore. Mais les constructions d'aujourd'hui seront climatiquement obsolètes dans cinq ans, certaines récentes le sont déjà. Personne n'ignore, par exemple, qu'il n'est plus acceptable de produire un logement mono-orienté au sud sans protection solaire. Pourtant, il s'en produit encore. N'attendons pas tout de la réglementation pour remettre en question certaines pratiques désormais caduques. Parallèlement à nos métiers, la Trajectoire d'adaptation au changement climatique (TRACC) est entrée dans le code de l'environnement. Ce texte percolera progressivement ses directives dans tous les documents d'orientation pour l'urbanisme (PLU, SCOT, SRADDET[7], PCEAT[8]...). Bientôt, les programmes et, par conséquent, les projets y seront soumis. C'est une question de quelques années au maximum.

Pour en savoir plus...



Lire ***L'adaptation intégrale. Bâtir avec la réalité climatique pour nous protéger***, paru aux éditions du Moniteur en juin 2026, écrit par Laurent Rossez.

5. Morphogenèse du projet : ensemble des circonstances climatiques qui déterminent la conception et l'évolution du projet.
6. Service départemental d'incendie et de secours.
7. Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.
8. Le plan climat-air-énergie territorial.

Le trèfle à quatre feuilles de l'adaptation

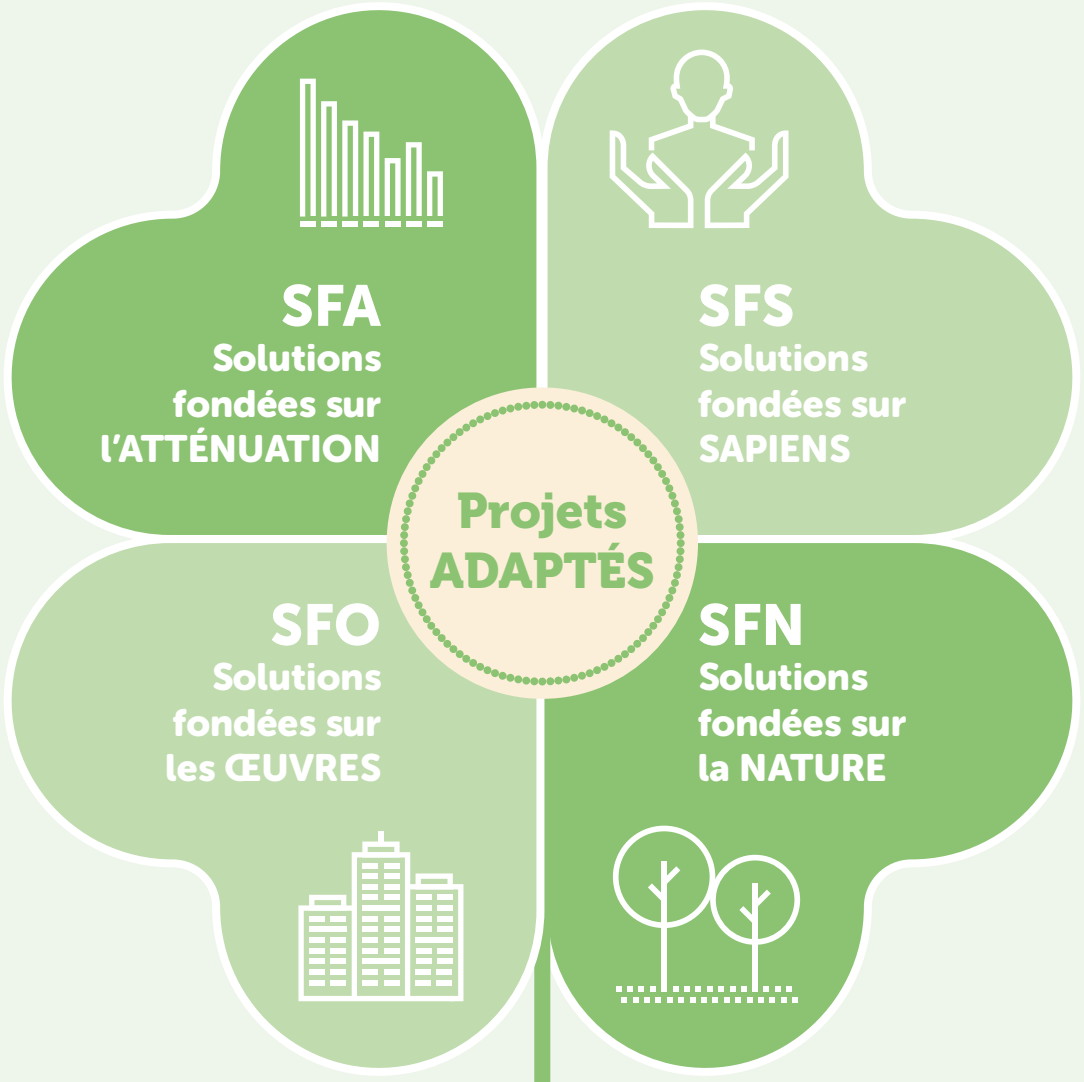
Pour Laurent Rossez, les réponses à apporter pour l'adaptation intégrale doivent répondre à une démarche qu'il illustre avec son « trèfle à quatre feuilles de l'adaptation ».

PREMIER PÉTALE
TRAITONS LA SOBRIÉTÉ ADAPTATIVE

La sobriété rend par essence plus robuste, car on dépend moins de la technostructure.

DEUXIÈME PÉTALE
AVANÇONS VERS LA VILLE SOLIDAIRE

La solidarité est favorisée par les lieux de rencontre, de convivialité, d'échanges entre génération que l'architecture et l'urbanisme créent.



QUATRIÈME PÉTALE
METTONS EN ŒUVRE LES SOLUTIONS ADAPTATIVES ARCHITECTURALES ET TECHNIQUES

Grâce à une nouvelle culture du risque, préservons-nous des risques (surchauffe, inondations, tempêtes, incendies, etc.)

TROISIÈME PÉTALE
RENATURONS !

La nature régénère nos villes, les rend plus vertes mais aussi plus claires (albédo), moins encombrées de parkings et de voitures, avec des rues végétalisées, des jardins de pluie, etc.

Concept © Laurent Rossez



© Shutterstock

QUAND LE MAÎTRE D'ŒUVRE SIFFLE LA FIN DE LA PARTIE

- En cas de relation conflictuelle avec le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre peut avoir intérêt à sortir de l'opération.
- La MAF lui recommande d'insérer dans son contrat une clause contractuelle lui permettant de résilier, à son initiative, le contrat.

« *Si vous n'êtes pas optimiste, vous ne pourrez pas devenir architecte.* » Le célèbre architecte britannique Norman Foster témoigne dans cette affirmation adressée à ses futurs confrères de l'état d'esprit dans lequel doit s'exercer son métier. Pourtant, cet optimisme qui repose nécessairement sur une relation de confiance avec le maître d'ouvrage n'est pas toujours au rendez-vous tant l'acte de construire peut se révéler chaotique. Au point qu'il est parfois légitime de mettre un terme à la mission avant l'achèvement de l'ouvrage. C'est possible mais très encadré. Le contrat doit prévoir une clause résolutoire. Mais, même en présence de cette dernière, la résiliation peut devenir conflictuelle. Pour éviter cette situation, la MAF recommande de toujours privilégier la résiliation amiable.

Résiliation, le risque de faute professionnelle

« La dénonciation d'un contrat par l'architecte constitue une faute professionnelle sauf lorsqu'elle intervient pour des motifs justes et raisonnables, tels que : la perte de la confiance manifestée par son client ; la survenance d'une situation plaçant l'architecte en conflit d'intérêts au sens de l'article 13[1] ; une situation susceptible de porter atteinte à son indépendance ; la violation par le client d'une ou de plusieurs clauses du contrat qui le lie à l'architecte. »

Article 38 du code de déontologie des architectes, modifié par décret du 26 juin 2026 (version en vigueur depuis le 1er juillet 2026).

RÉSILIATION AMIABLE OU CONTRACTUELLE

Pour éviter tout conflit lié à la sortie de l'opération, le maître d'œuvre doit essayer de parvenir à un accord avec le maître d'ouvrage sur le principe et les modalités de résiliation. C'est la résiliation amiable. Une fois l'accord trouvé, le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage régulariseront un avenant de résiliation ou un protocole d'accord actant la fin des relations contractuelles.

Il est recommandé de toujours privilégier une résiliation d'un commun accord avec le maître d'ouvrage.

Si la résiliation se fait en application d'une clause contractuelle, la MAF recommande à ses adhérents de reprendre la clause contractuelle figurant dans le contrat-type de l'Ordre des architectes (à anticiper à la signature du contrat). Il s'agit précisément de prévoir la résiliation et d'énumérer les situations dans lesquelles l'architecte est fondé à agir de la sorte. Parmi les motifs visés, la clause prévoit :

- la perte de confiance manifestée par le maître d'ouvrage ;
- l'immixtion du maître d'ouvrage dans l'exécution de la mission de l'architecte (le fait de s'immiscer...) ;
- la violation par le maître d'ouvrage d'une ou de plusieurs clauses du contrat d'architecte ;
- le choix imposé par le maître d'ouvrage d'une entreprise ne présentant pas les garanties indispensables à la bonne exécution de l'ouvrage (notamment pour incapacité technique ou absence d'assurance obligatoire) ;
- l'impossibilité pour l'architecte de respecter les règles de son art, de sa déontologie (conflit d'intérêts) et de toutes les dispositions légales ou réglementaires.

Sur ce dernier point, on trouvera le cas d'un maître d'ouvrage qui demande à l'architecte d'adopter une disposition architecturale qui ne respecte pas une règle d'urbanisme (ou l'autorisation d'urbanisme délivrée) ou une norme de construction telle que celle sur les garde-corps et rampes de bâtiment, par exemple.

FORMALISER IMPÉRATIVEMENT LA RÉSILIATION

Mais attention ! La pertinence de la résiliation à l'initiative du maître d'œuvre reste à l'appréciation du juge. Aussi la MAF met-elle en garde ses adhérents sur la nécessité pour ces derniers de formaliser la résiliation avant de cesser toute prestation.
Le maître d'œuvre ne peut pas se contenter d'abandonner l'opération : ceci n'est pas une résiliation. En effet, le maître d'œuvre qui abandonne l'opération voit sa mission se poursuivre. Dans ce cas, sa responsabilité peut être recherchée au titre de sa mission de suivi des travaux, quand bien même il aurait quitté l'opération depuis des mois.

Pour en savoir plus...

/ La Boîte à outils contrats
- chapitre 9. « Marchés privés - Suspension, résiliation et cession »
- à consulter dans https://mon-espace.maf.fr

Espace adhérent

1. Article 13. *« L'architecte veille à faire cesser immédiatement ou à prévenir les situations de conflits d'intérêts dans lesquelles il se trouve ou pourrait se trouver et qui le conduiraient à préférer d'autres intérêts que ceux de son client ou de son employeur. Il évite toute situation susceptible d'altérer son jugement et sa loyauté envers son employeur. »*

CE QU'IL FAUT SAVOIR SUR L'AFFICHAGE DE L'AUTORISATION

- Le code de l'urbanisme indique où, quand et comment l'affichage de l'autorisation d'urbanisme doit être réalisé.
- Les erreurs et omissions dans l'affichage peuvent empêcher le déroulement normal des délais de recours des tiers.

LE code de l'urbanisme n'est pas avare de précisions sur l'affichage de l'autorisation d'urbanisme. Format du panneau, mentions réglementaires, durée et localisation de l'affichage sont généralement bien connus des architectes (voir l'encadré sur « Les fondamentaux de l'affichage »).
Ce qui l'est moins, ce sont les conséquences d'éventuelles erreurs ou omissions concernant les informations affichées qui, sans invalider l'autorisation, peuvent empêcher les délais des recours gracieux et contentieux de courir.
Un panneau comportant par exemple un numéro de permis erroné et ne contenant pas, en plus, l'ensemble des mentions obligatoires est irrégulier ; un panneau sur lequel les mentions relatives à la surface de plancher et/ou la hauteur des constructions seraient affectées d'erreurs substantielles, également.

En revanche, le fait que le bénéficiaire de l'autorisation soit mentionné, à tort, comme étant propriétaire du terrain ne fait pas obstacle à ce que l'affichage soit considéré comme suffisant. Retenons comme une règle d'or que, lorsque les mentions figurant sur le panneau permettent d'identifier l'autorisation et de consulter le dossier de demande d'autorisation en mairie, les erreurs qu'il comporte par ailleurs ne rendent pas l'affichage irrégulier.

ACCÈS À L'INFORMATION POUR TOUS

En outre, la visibilité du panneau d'affichage et la lisibilité du texte sont tout aussi capitales que le contenu de l'écrit dans l'accès à l'information du public. Ainsi, le panneau doit être implanté avec soin, à proximité de l'accès au terrain situé sur la rue depuis laquelle la construction sera visible.
Retenons ici aussi que l'affichage est conforme à la réglementation chaque fois qu'il n'est pas de nature à induire les tiers en erreur sur le terrain devant

supporter la construction. Et cela, compte tenu de la configuration des lieux. Par exemple, lorsque le terrain concerné par le projet n'est pas bordé par une voie publique, le panneau doit être disposé en bordure de la voie publique ou privée, ouverte à la circulation du public la plus proche.

TROIS CONSTATS D'HUISSIER RECOMMANDÉS

En cas de litige, il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de démontrer qu'il a bien rempli les formalités d'affichage (format du panneau, mentions, visibilité du panneau, lisibilité de l'information et dates d'affichage). Toutefois, lorsque ce dernier peut justifier de l'existence d'un affichage, sa durée et la continuité de l'affichage sont présumées. C'est alors à l'auteur du recours d'établir l'éventuelle absence de continuité de l'affichage pendant les deux mois obligatoires. En pratique, dans la mesure où le titulaire de l'autorisation doit pouvoir justifier d'un affichage continu pendant deux mois, il est recommandé de faire établir trois constats d'huissier : le premier, au premier jour de l'affichage ; le deuxième, un mois après le premier jour d'affichage ; et le troisième, le dernier jour après le premier jour d'affichage, soit deux mois après le premier affichage.

Les fondamentaux de l'affichage

/ L'affichage de l'autorisation doit avoir lieu sur le terrain d'assiette du projet (sauf cas particulier).
/ Le panneau doit être implanté pendant une période continue de deux mois.
/ La date de l'affichage constitue le point de départ des délais de recours gracieux et contentieux.
/ Le panneau est rectangulaire, d'au moins 80 centimètres de longueur et de largeur.
/ Les mentions réglementaires figurent au code de l'urbanisme (articles A. 424-15 à A. 424-17) et peuvent différer suivant la nature du projet.

Pour en savoir plus...

/ La Boîte à outils permis de construire
• chapitre 10. « La procédure d'obtention de l'autorisation d'urbanisme »
• à consulter dans https://mon-espace.maf.fr

Espace adhérent

Les informations

ERREURS OU OMISSIONS SANS INCIDENCE

/ Affichage mentionnant une surface inexacte et une identité erronée du propriétaire du terrain alors que l'ensemble des autres mentions étaient présentes.

/ Affichage ne précisant pas la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme, mais comportant le numéro du permis.

/ Affichage ne renseignant pas l'adresse exacte du lieu de consultation du dossier d'autorisation mais indiquant le nom de la commune.

ERREURS OU OMISSIONS SUBSTANTIELLES

/ Affichage ne mentionnant ni la hauteur d'une construction, ni aucune autre indication permettant d'en donner une estimation.

/ Affichage ne comportant que l'identité des bénéficiaires du permis, à l'exclusion de toute autre mention.

/ Affichage ne renseignant que la date et le numéro du permis de construire.

/ Affichage ne mentionnant que partiellement les voies et délais de recours.

QUE FAIRE LORSQU'UNE ENTREPRISE ABANDONNE LE CHANTIER ?

Chutes, incendie, effondrement… les imprévus majeurs sur chantier imposent une bonne dose de réactivité et de méthode au maître d'œuvre pour maîtriser leurs conséquences. Et cela, sans perdre le fil de l'opération engagée. L'abandon de chantier par une entreprise figure en bonne place de ces imprévus et n'échappe pas à ce constat.
Entre devoir de conseil au maître d'ouvrage et principe de précaution, le maître d'œuvre répond à cette situation. Cette fiche récapitule les actions les plus courantes à entreprendre avant, pendant et après la survenance de l'événement.
Elle lui permet de faire face à l'imprévu dans les meilleures conditions et, le cas échéant, de montrer au juge qu'il a fait ce qui devait être fait dans l'intérêt du maître d'ouvrage.



© Shutterstock

1

AVANT L'ÉVÉNEMENT

- Informer le maître d'ouvrage, dès la phase de consultation, sur les risques que présente le choix d'une entreprise faisant une offre anormalement basse.
- Procéder aux vérifications élémentaires de la santé apparente de l'entreprise dès la phase de consultation (résultats financiers publiés sur Internet, chantiers en cours, réputation de l'entreprise auprès de confrères ou d'autres maîtres d'ouvrage…), sans que cela constitue une garantie donnée dans le futur au maître d'ouvrage.

2

PENDANT L'ÉVÉNEMENT

- Procéder aux constats de défaillance de l'entreprise dans les comptes rendus de chantier (absences, non-respect du calendrier d'exécution, défaut de qualité du travail exécuté…).
- Procéder aux constats contradictoires (recueillir les explications de l'entrepreneur et les justifications fournies).
- Informer le maître d'ouvrage sur l'événement et ses conséquences avérées et/ou possibles.
- Proposer au maître d'ouvrage l'application des pénalités contractuelles.
- Inviter le maître d'ouvrage à adresser les mises en demeure qui s'imposent à l'entreprise défaillante conformément aux dispositions du CCAG Travaux 2021[1] ou de la norme NF P 03-001 (version 2000 ou 2017 selon le marché de travaux).
- Conseiller au maître d'ouvrage la résiliation du marché[2] en abordant les conséquences.
- Conseiller s'il y a lieu la substitution de l'entreprise à ses frais après constat de sa défaillance[3].
- Conseiller au maître d'ouvrage d'adresser une mise en demeure à l'administrateur judiciaire pour qu'il se prononce sur la poursuite du contrat en cas de redressement ou de liquidation judiciaire.
- Conseiller au maître d'ouvrage de déclarer sa créance auprès du mandataire judiciaire.

3

APRÈS L'ÉVÉNEMENT

- Procéder à un constat contradictoire des prestations terminées et de celles restant à réaliser (voir pour le détail en marché public le CCAG Travaux 2021, art. 51.1.1 ; anc. art. 47.1.1).
- Lancer de nouvelles consultations d'entreprises ou, en matière de marchés publics, préparer pour le maître d'ouvrage les pièces techniques nécessaires à la consultation des entreprises.
- Informer le maître d'ouvrage des éventuels surcoûts.
- Préparer un compte de liquidation.
- Préparer l'ordre de service de démarrage à destination de la nouvelle entreprise.

1. https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000043310421/2021-12-14/
2. En invitant le maître de l'ouvrage à s'appuyer notamment sur les clauses de résiliation conventionnelle : CCAG Travaux 2021, art. 50 ; anc. art. 46 ; norme NF P 03-001 2017, art. 22.1.2.1 ; à défaut en invoquant la faute grave constituée par l'abandon de chantier.
3. Soit en s'appuyant sur le marché si cela est prévu, soit en se référant, pour les marchés postérieurs au 1er octobre 2016, à l'article 1 222 du Code civil, soit dans le cadre des marchés publics en utilisant les mesures coercitives de l'article 52 du CCAG Travaux 2021 (anc. art. 48) permettant la poursuite des travaux aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant. Rappelons que la défaillance d'entreprise se définit comme la situation dans laquelle l'entreprise n'est plus en mesure de faire face à ses obligations.

Pour en savoir plus…

/ La Boîte à outils chantiers
- chapitre 19. « Comment gérer une difficulté majeure en cours de chantier ? »
- à consulter dans https://mon-espace.maf.fr

Espace adhérent

PROTÉGER LE DIRIGEANT LORSQUE SA RESPONSABILITÉ PERSONNELLE EST MISE EN CAUSE



Portrait © Xavier Muyard

Diriger une entreprise implique des responsabilités qui dépassent l'exercice de son métier. Décisions de gestion, organisation, relations sociales ou respect des obligations réglementaires : certaines situations peuvent engager directement la responsabilité personnelle du dirigeant. C'est pour répondre à ces risques spécifiques que la responsabilité civile des mandataires sociaux (RCMS) a été conçue.

Avec Stéphane Grandchamp, responsable du Développement et de MAF Conseil

Lorsqu'un concepteur pense à la protection de son activité, il pense naturellement à sa responsabilité civile professionnelle.

Mais la fonction de dirigeant expose à d'autres risques. En prenant des décisions stratégiques, financières, sociales ou organisationnelles, le chef d'entreprise agit également en qualité de mandataire social. Dans certaines circonstances, sa responsabilité personnelle peut alors être recherchée indépendamment de celle de sa structure.

La RCMS a précisément vocation à protéger le dirigeant lorsqu'il est mis en cause dans l'exercice de son mandat, en raison d'une décision de gestion, d'un manquement allégué ou d'une faute non intentionnelle commise dans le cadre de ses fonctions.

UNE EXPOSITION AU RISQUE BIEN RÉELLE

La mise en cause d'un dirigeant peut intervenir dans des situations très diverses, parfois éloignées de l'activité de conception elle-même.
Il peut s'agir, par exemple, d'un litige avec un salarié, d'une décision de gestion contestée, d'un défaut de surveillance ou encore d'une difficulté liée au respect d'une obligation légale ou réglementaire.
L'évolution du cadre réglementaire renforce cette exposition. Les dirigeants doivent aujourd'hui composer avec des exigences croissantes en matière de droit social, de sécurité au travail, de protection des données, de conformité ou encore de responsabilité environnementale.

Comme le souligne Stéphane Grandchamp, responsable du Développement et de MAF Conseil :



La RCMS en trois points clés

DÉFENSE JURIDIQUE
Prise en charge des frais de défense, d'expertise et de procédure dans les conditions prévues au contrat.

PROTECTION FINANCIÈRE
Couverture des conséquences financières d'une mise en cause dans les limites des garanties souscrites.

PROTECTION PATRIMONIALE
Préservation du patrimoine personnel du dirigeant face aux risques liés à l'exercice de ses fonctions.

« Une simple erreur d'appréciation ou un défaut de vigilance peut parfois suffire à engager une procédure. »

Cette réalité concerne toutes les entreprises, quelle que soit leur taille. Dans les petites structures notamment, le dirigeant est souvent directement impliqué dans l'ensemble des décisions de l'entreprise, ce qui accroît son niveau d'exposition.

RC PROFESSIONNELLE ET RCMS : DEUX PROTECTIONS COMPLÉMENTAIRES

La responsabilité civile professionnelle et la RCMS répondent à des enjeux distincts.
La première protège l'activité de l'entreprise lorsqu'est recherchée une responsabilité liée à l'exercice du métier de concepteur. La seconde intervient lorsque le dirigeant est personnellement mis en cause dans l'exercice de ses fonctions de mandataire social.

Stéphane Grandchamp le résume ainsi :
« La responsabilité civile professionnelle protège l'activité de la structure. La RCMS protège le dirigeant qui la pilote. »
Ces deux garanties participent ainsi à une protection globale de l'entreprise et de ceux qui la dirigent.

UN ACCOMPAGNEMENT JURIDIQUE, FINANCIER ET PATRIMONIAL

Lorsqu'un dirigeant est personnellement mis en cause, les conséquences peuvent être importantes avant même qu'une décision ne soit rendue.

Les frais de défense peuvent rapidement s'accumuler : honoraires d'avocat, frais d'expertise, accompagnement juridique ou frais de procédure.

La RCMS permet d'accompagner le dirigeant dans ces situations et, selon les garanties prévues au contrat, de prendre en charge les frais engagés, ainsi que les conséquences financières d'une mise en cause.

Au-delà de l'aspect financier, l'enjeu est également patrimonial. Sans protection adaptée, le dirigeant peut être amené à répondre personnellement des conséquences d'une procédure liée à l'exercice de son mandat.

ANTICIPER POUR EXERCER SEREINEMENT SES RESPONSABILITÉS

La responsabilité des dirigeants n'est plus un risque réservé aux grandes entreprises. L'évolution des réglementations, la judiciarisation croissante de certaines situations et les nouvelles attentes en matière de gouvernance renforcent l'exposition de tous les chefs d'entreprise.

La RCMS n'a pas vocation à couvrir une faute volontaire. Elle vise en revanche à accompagner le dirigeant confronté à une mise en cause liée à l'exercice normal de ses fonctions, alors même qu'il agit dans l'intérêt de son entreprise.

Diriger une entreprise implique de prendre des décisions chaque jour. Disposer d'une protection adaptée permet de les prendre avec davantage de sérénité.

À retenir

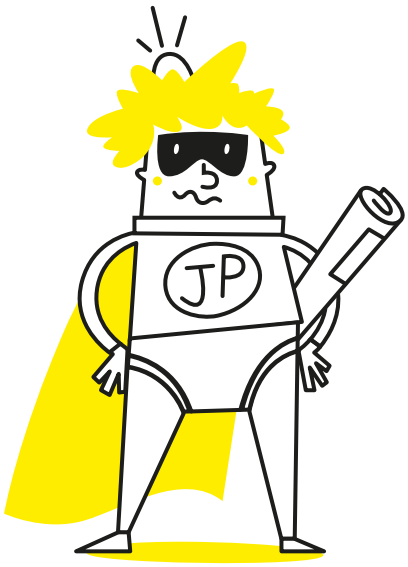
RC Professionnelle ou RCMS ?

/ **Responsabilité civile professionnelle**
Protège la structure contre les conséquences des fautes commises dans l'exercice du métier de concepteur.
/ **Responsabilité civile des mandataires sociaux (RCMS)**
Protège le dirigeant lorsqu'il est personnellement mis en cause dans le cadre de ses fonctions de mandataire social.



DANS QUELLES SITUATIONS LA RESPONSABILITÉ D'UN DIRIGEANT PEUT-ELLE ÊTRE RECHERCHÉE ?

/ Litige avec un salarié (harcèlement, discrimination, conflit social, etc.)
/ Accident du travail mettant en cause l'organisation ou la prévention des risques
/ Faute de gestion ou décision stratégique contestée
/ Difficultés financières de l'entreprise
/ Non-respect d'une obligation légale ou réglementaire



JUSTIN PÉPIN

et l'été de tous les dangers

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…

Tout commence en plein mois de juillet. Quelques semaines seulement après la livraison d'un programme de logements collectifs, le téléphone sonne. Au bout du fil, un promoteur passablement agacé : les occupants se plaignent d'une chaleur étouffante dans leurs appartements et menacent d'engager une action. L'architecte, bien sûr.

Pourtant, dès la phase de conception, nous avions travaillé avec le bureau d'études thermiques sur plusieurs hypothèses de performance estivale. Toutes respectaient les exigences de la RE 2020, mais certaines offraient un meilleur confort en période de fortes chaleurs.

Le problème, c'est que la solution la plus performante n'était pas la moins chère. Afin de maîtriser le budget de l'opération, le maître d'ouvrage avait choisi de renoncer aux protections solaires extérieures que nous recommandions. Brise-soleil, protections adaptées aux façades les plus exposées… autant d'équipements qui auraient permis de limiter les surchauffes estivales.

À l'époque, j'avais attiré son attention sur les conséquences possibles de cet arbitrage. Et heureusement, je l'avais fait par écrit.
Une expertise est rapidement engagée. Les calculs réglementaires sont passés au crible. Les matériaux sont vérifiés. Les menuiseries, l'isolation, les performances annoncées : tout est conforme. Les simulations démontrent également que le bâtiment respecte les seuils réglementaires prévus par la RE 2020.

La conclusion de l'expert est claire : l'ouvrage est conforme aux exigences applicables. Le fait que le confort des occupants soit altéré lors d'un épisode caniculaire exceptionnel ne suffit pas à caractériser un manquement de l'architecte. Restait alors une question essentielle : avais-je correctement rempli mon devoir de conseil ?

J'ai pu produire les comptes rendus de réunion, les échanges de courriels et les documents présentant les différentes solutions possibles, leurs coûts et leurs incidences sur le confort d'été. Tout y était : les avantages, les limites, les arbitrages budgétaires et, surtout, la validation du maître d'ouvrage. Le promoteur a finalement été débouté de ses demandes.

Moralité ? En matière de confort d'été, le risque ne se limite pas aux calculs thermiques ou au respect de la réglementation. Il réside aussi dans votre capacité à démontrer que les choix techniques ont été clairement présentés, expliqués et validés. Comme souvent, ce n'est pas seulement ce que vous avez conseillé qui compte. C'est aussi ce que vous êtes capable de prouver.

ADOPTEZ LES BONS GESTES

/ Formalisez les arbitrages du maître d'ouvrage

Présentez les différentes solutions envisageables, leurs avantages, leurs limites et leurs incidences financières. Faites ensuite valider par écrit les choix retenus.

/ Anticipez le confort d'été dès la conception

Protections solaires, inertie des matériaux, orientation des ouvertures : les solutions passives constituent souvent les réponses les plus efficaces et les plus durables face aux risques de surchauffe.

/ Tracez votre devoir de conseil

Conservez les comptes rendus, courriels, notes et validations écrites. En cas de litige, ces documents constituent des éléments essentiels pour démontrer les informations données et les décisions prises par le maître d'ouvrage.

LE CONSEIL DE JUSTIN PÉPIN

Lorsqu'un choix est dicté par une contrainte budgétaire, prenez toujours le temps d'en formaliser les conséquences. Une préconisation oubliée s'explique difficilement. Une préconisation écrite se démontre.

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

Retrouvons-nous !

**Formations, salons, congrès...
nous serons là pour échanger avec vous.**

Les formations LES RDV DE LA MAF



© Xavier Muyard

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.

2026 **NANTES** Jeudi **19 novembre**	**BORDEAUX** Jeudi **3 décembre**	2027 **STRASBOURG** Jeudi **21 janvier**	**PARIS** Mardi **23 février**	**LYON** Mercredi **23 mars**
RENNES Jeudi **1er avril**	**LILLE** Mardi **13 avril**	**POITIERS** Vendredi **14 mai**	**CLERMONT-FD** Mardi **25 mai**	**ROUEN** Mardi **29 juin**
MARSEILLE Jeudi **1er juillet**	**TOULOUSE** Vendredi **17 septembre**	**PARIS** Jeudi **7 octobre**	**NANTES** Jeudi **18 novembre**	**BORDEAUX** Jeudi **2 décembre**

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

NANTES Du 5 au 7 novembre 2026 *Congrès du CNEAF*	**PARIS** Du 8 au 10 décembre 2026 *Salon SIMI*	**PARIS** Du 10 au 12 février 2027 *Forum Bois Construction*	**CANNES** Du 16 au 19 mars 2027 *Salon MIPIM*	**DIJON** Du 9 au 11 juin 2027 *Congrès de l'UNTEC*

pour la MAF, que fait...

Chloé Giaquinto

Derrière les trois lettres de la MAF, près de 400 collaborateurs œuvrent chaque jour au service des concepteurs. Certains interviennent lorsqu'un sinistre est déclaré. D'autres agissent en amont, avant même que la situation ne se dégrade.

Au sein du service Indemnisation, Chloé Giaquinto accompagne les adhérents dans la gestion amiable des dossiers et des situations précontentieuses. Son objectif : intervenir dès les premiers signes de difficulté afin de sécuriser leurs décisions et favoriser la recherche de solutions avant qu'un conflit ne s'installe.



© Xavier Muyard

Quel est ton périmètre d'intervention ?

J'interviens lorsqu'un adhérent est confronté à une situation qui se complexifie : un chantier qui se tend, une résiliation de marché envisagée ou encore des interrogations sur l'étendue de sa responsabilité. À ce stade, il est souvent davantage question d'un risque potentiel que d'un sinistre avéré. Mon rôle consiste à accompagner l'adhérent dans l'analyse de la situation, à l'aider à sécuriser ses démarches et à privilégier, lorsque cela est possible, une résolution amiable du différend.

Pourquoi le précontentieux constitue-t-il un véritable outil de protection ?

C'est souvent dans ces moments que les enjeux se jouent. Une intervention précoce permet fréquemment d'éviter qu'une difficulté ne se transforme en contentieux. Notre mission consiste à favoriser le dialogue entre les parties, à rechercher des solutions pragmatiques et à accompagner les adhérents dans leurs prises de décision. Cette démarche d'anticipation contribue à préserver les intérêts de chacun et à limiter les risques d'escalade.

> *« À la MAF, nous n'attendons pas le sinistre pour protéger nos adhérents. »*

Faut-il contacter la MAF dès les premiers signes de difficulté ?

Absolument. Plus une situation est signalée tôt, plus les possibilités d'action sont nombreuses. La MAF a développé une expertise reconnue dans l'accompagnement précontentieux, qui permet souvent d'éviter une procédure judiciaire ou d'en limiter les conséquences. Au-delà de la gestion du risque, cette approche contribue également à préserver les relations entre les différents acteurs du projet, un enjeu essentiel dans les métiers de la conception.

Qu'apprécies-tu le plus dans ton métier ?

La diversité des situations que nous rencontrons. Chaque dossier présente ses spécificités, ses enjeux et son contexte. Cette variété rend nos missions particulièrement stimulantes. J'apprécie également la relation de confiance que nous construisons avec les adhérents. Les accompagner dans des moments parfois délicats et leur apporter des solutions concrètes donne tout son sens à notre métier.

MAF.assurances
Mutuelle des Architectes Français assurances
@MAFassurances
maf.fr