

DIRECTION GENERALE DE LA CONCURRENCE,  
 DE LA CONSOMMATION ET DE LA REPRESSION DES FRAUDES  
 59, BD VINCENT AURIOL TELEDOC 241  
 75703 PARIS CEDEX 13

Réf : NI2015-08.doc

Affaire suivie par Dominique SCHMIT  
 Bureau : 5C Logement, immobilier, bâtiment et travaux publics  
 Téléphone : 01 44 97 24 07  
 Télécopie : 01 44 97 24 42  
 Courriel : Bureau-5C@dgccrf.finances.gouv.fr

D.G. 21	T.P FI	N.A.F. / C.P.F
Information générale du consommateur et clauses abusives		

PARIS, LE 19 JANVIER 2015

**Note d'information n° 2015-08**  
**(communicable au sens de la loi du 17 juillet 1978)**

Destinataires
M <sup>mes</sup> et MM. les Directeurs des DIRECCTE et des DIECCTE, M <sup>mes</sup> et MM. les Directeurs départementaux chargés de la Protection des populations, M <sup>mes</sup> et MM. les responsables des services centraux et des services à compétence nationale de la DGCCRF.

**Objet : compte rendu de l'enquête TN 21 FI relative au contrôle de la profession des architectes et des géomètres experts**

**Résumé : Cette enquête à visée exploratoire a permis de contrôler l'affichage des prix et l'information des consommateurs auprès de 175 architectes et 119 géomètres experts de septembre 2013 à avril 2014.** Architectes et géomètres experts voient leur activité et leurs chiffres d'affaires impactés par la crise économique et la baisse de l'investissement immobilier. L'effet de la crise, en termes de concurrence, semble plus marqué pour les architectes. Aussi dénoncent-ils les tarifs trop bas qu'elle leur impose, au détriment, selon eux, de la qualité des constructions. Le ressenti des géomètres-experts est moins sensible et plus hétérogène, du fait notamment d'un ancrage local plus fort et de la détention d'une prérogative de puissance publique concernant le foncier qui s'impose encore à tous. Les uns comme les autres ont cependant vu le périmètre de leur activité se réduire. S'agissant des prix, les architectes n'affichent quasiment jamais leurs tarifs, par méconnaissance de cette obligation et du fait de la difficulté qu'ils expriment à traduire dans un tarif synthétique la complexité de leur activité. La diversité de leurs politiques tarifaires démontre cependant qu'un affichage respectant les obligations règlementaires, même à minima, serait possible. Par contre les contrats et les modalités de remise de notes permettent une bonne information des particuliers. Les géomètres respectent relativement mieux leurs obligations d'affichage des prix. Cependant, du fait de l'absence de cohérence dans la dénomination des prestations chez les professionnels, l'affichage apparaît comme assez inopérant pour informer les consommateurs et permettre de faire jouer la concurrence.

## RAPPEL DE L'OBJECTIF ET DES PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ENQUÊTE

**A - L'enquête, à visée principalement exploratoire, prévoyait également de contrôler l'affichage des prix auprès des architectes et géomètres-experts déjà contrôlés par ailleurs par leurs ordres professionnels respectifs.**

Les architectes comme les géomètres experts sont des professions libérales strictement réglementées, organisées chacune par un ordre professionnel. Le recours à un architecte est obligatoire pour la construction de tout bâtiment d'une surface supérieure à 170 m<sup>2</sup>. Les architectes interviennent dans la conception d'un projet architectural en neuf ou en rénovation, du choix du terrain à la réception des travaux. Fin 2011, 29 933 architectes et agréés en architecture étaient inscrits au tableau de l'Ordre des architectes. Ils exercent leur activité sous la tutelle du ministère de la Culture. Les géomètres experts, au nombre de 9 200, répartis sur 1 654 entreprises en 2010, sont des professionnels indépendants dotés de compétences techniques et juridiques. Ils disposent d'une délégation de service public pour dresser les plans et documents topographiques permettant de délimiter les propriétés foncières. Ils sont placés sous la tutelle du ministère chargé de l'Urbanisme.

La DGCCRF n'intervient auprès de ces professionnels, jusqu'ici peu contrôlés par ses services, que dans le cadre du code de la consommation et du code du commerce. Aussi, cette enquête avait pour objectif de mieux connaître le secteur tant du point de vue économique que du point de vue des prestations offertes au consommateur au travers de leurs obligations d'affichage des prix.

**B - Les points contrôlés par les enquêteurs.**

L'enquête avait pour objet principal de contrôler l'affichage des prix par les architectes et les géomètres experts ainsi que leur application dans les devis et lors de la facturation. Dans ce cadre, l'enquête se fixait également pour objectif d'analyser la formation des prix par ces professions. L'analyse des contrats devait permettre de déceler d'éventuelles clauses abusives.

Il était également demandé aux enquêteurs de vérifier l'information communiquée sur les sites des professionnels et sur la documentation remise à leurs clients ou dans les contrats ainsi que les différentes modalités de recherche de clientèle ou de prise de contact en vue de contrôler éventuellement le respect des règles de démarchage à domicile.

Par ailleurs, les pratiques commerciales trompeuses, notamment dans le cadre d'usurpation de titre, ont fait l'objet de contrôles ciblés.

**C - 301 établissements ont été contrôlés sur une période de 6 mois. Plus de la moitié d'entre eux présentait une ou plusieurs anomalies.**

Cette enquête a conduit les agents de la DGCCRF à contrôler 175 architectes et 119 géomètres experts de septembre 2013 à avril 2014. Les contrôles ont porté aussi bien sur des professionnels indépendants que sur des sociétés d'associés, de gros comme de petits cabinets, installés de longue date ou récemment créés.

Pour sélectionner les entreprises et préparer leurs enquêtes, les directions se sont appuyées sur les tableaux de l'Ordre des architectes ou de l'Ordre des géomètres experts mais également sur l'analyse des pages jaunes et des sites des professionnels. Des plaintes à l'encontre d'autres professionnels, empiétant sur le domaine des architectes, ont amené à inclure également dans le cadre de l'enquête quelques maîtres d'œuvre ou décorateurs d'intérieur ainsi qu'un auto-entrepreneur offrant des services d'études et de plans dans les salons de l'habitat.

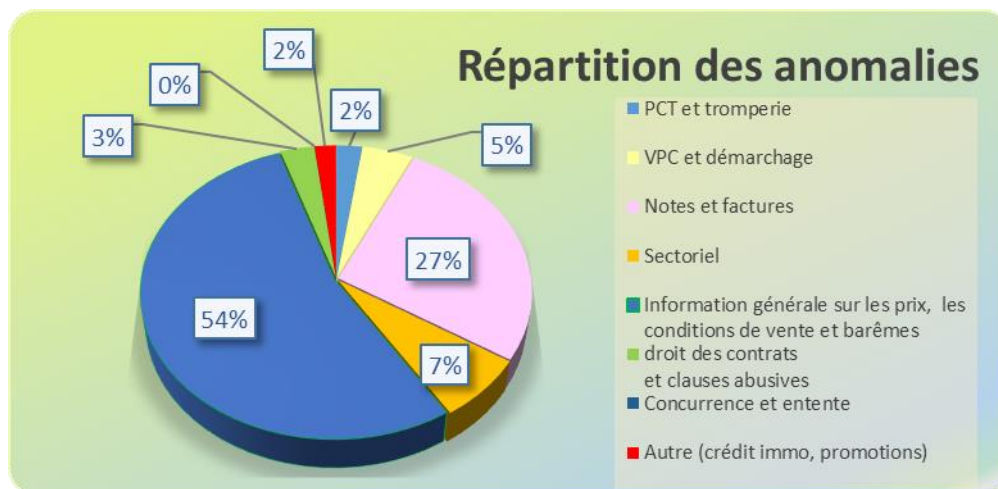
Une fois l'enquête lancée, une partie des professionnels en ont été avertis par leurs syndicats ou leurs ordres respectifs qui leur ont rappelé la validité du contrôle des enquêteurs CCRF ainsi que leurs obligations en termes d'affichage des prix. Quoiqu'étonnés de ce contrôle qu'ils pensaient superfluo avec celui exercé par leurs ordres respectifs, ils ont saisi l'occasion d'exposer leurs difficultés et leurs interrogations quant à leur devenir.

Les contrôles ont été effectués soit directement soit après prise de rendez-vous auprès des professionnels afin de pouvoir les rencontrer personnellement, ceux-ci étant rarement présent dans leurs bureaux. Les directions ont souvent effectué un premier contrôle inopiné afin de vérifier préalablement l'affichage des prix sur place.

Le taux d'anomalie par établissement, pour les deux professions, s'établit à 50% au niveau national et s'élève parfois à plus de 90% pour certaines régions. Il convient sur ce point de signaler cependant, que ces remontées statistiques sont à prendre avec prudence. Ainsi, par exemple, sur les 175 architectes contrôlés, seuls 9 d'entre

eux affichaient correctement leurs tarifs, ce qui correspond globalement à un taux d'entreprises en anomalie de plus de 96% pour ces professionnels.

Plus de la moitié des anomalies ayant donné lieu à des suites relèvent de l'information générale sur les prix. Plus du quart concerne des anomalies constatées dans les notes et factures.



Les enquêteurs de 17 régions et 34 départements ont participé à cette enquête. Cependant, 40% des contrôles se concentrent sur trois régions.

## CONSTATATIONS RELATIVES AUX ARCHITECTES

**A - L'enquête a révélé une profession touchée par la baisse des investissements immobiliers publics et dont l'activité est très peu développée vers les particuliers et les travaux de rénovation, les uns comme les autres jugés peu rentables.**

### **1 La réduction des commandes publiques et la chute de la construction de logements neufs conduisent à renforcer la concurrence au sein de la profession des architectes.**

#### ***a) Les architectes contrôlés font état de la baisse de leurs honoraires du fait d'un marché qui se contracte.***

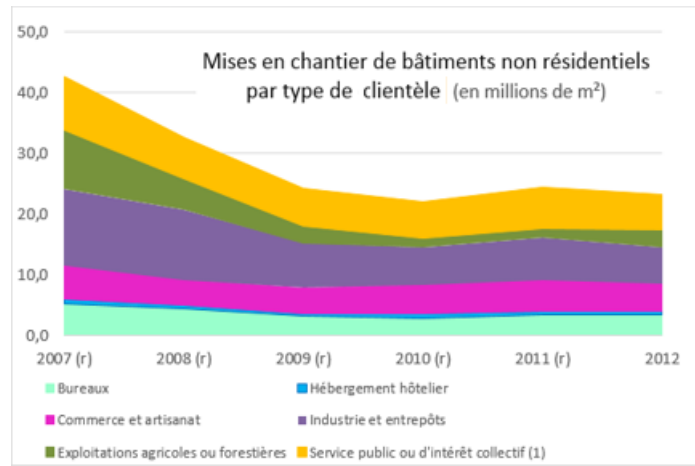
L'activité des architectes est en nette régression : certains d'entre eux ont déposé le bilan, beaucoup ont dû se séparer de leur personnel au cours des 3 dernières années.

Si la situation est contrastée selon les professionnels, les architectes accusent de réelles difficultés. Ils pointent la baisse d'activité liée à la conjoncture actuelle dans le bâtiment, la complexification des tâches liée aux normes techniques (RT 2012, accessibilité handicapés, ...), l'explosion des charges inhérentes à la profession et notamment l'augmentation du coût de l'assurance professionnelle qui représente entre 9 et 12% du CA HT.<sup>1</sup>

Certains se disent persuadés que l'exercice de la profession d'architecte de statut libéral est condamné. Seul l'exercice en société permet de regrouper au sein d'un même cabinet les multiples compétences nécessaires aujourd'hui et de se garantir contre d'éventuelles difficultés financières et responsabilités. D'ailleurs, les jeunes architectes, plutôt que de s'installer directement, recherchent désormais majoritairement un emploi salarié dans des cabinets existants.

Les nouveaux cabinets affirment l'importance de diversifier leur activité et de réajuster cette dernière en fonction de la demande fluctuante des marchés privés et des marchés publics. Les architectes en place préfèrent se consacrer à l'industrie, au commerce ou encore à la rénovation de patrimoine considérés comme plus sûrs.

<sup>1</sup> 90 à 95% des architectes seraient adhérents à la Mutuelle des architectes de France(MAF).



Source : SOeS, Sit@del2, en date réelle

### ***b) La concurrence se développe au sein de la profession comme à l'extérieur.***

De gros cabinets d'architecture installés dans les grandes villes recherchent de l'activité jusque sur les petites villes de province. Leurs moyens importants leur permettent de présenter des offres plus basses qui obligent les architectes locaux à réduire leurs honoraires pour espérer être retenus.

Suite à des signalements du Conseil régional de l'Ordre des architectes (C.R.O.A.), des contrôles fréquents auprès de maîtres d'œuvre, ont mis en évidence que de nombreux architectes inscrits au tableau délivrent des signatures de complaisance. Or cette pratique consistant pour un architecte, lorsque le recours à un professionnel de son ordre est obligatoire, à apposer sa signature sur des dossiers de permis de construire dont les plans ont été réalisés par d'autres, est interdite par l'article 5 du code de déontologie<sup>2</sup>. Ainsi un gros cabinet, employant 5 salariés et réalisant environ 15 permis de construire par an, a rapporté le cas d'un confrère travaillant seul et signant pourtant 300 permis sur la même durée. Cette pratique pourrait être considérée comme une pratique commerciale trompeuse.

De plus, le recours à des assistants maîtres d'ouvrage semble en plein essor. Il s'agit de sociétés d'économie mixte ou de cabinets privés qui assistent les maîtres d'ouvrage cherchant à se prémunir des vices de procédure dans leurs missions. Rémunérés par eux, ils montent les dossiers du point de vue financier, ils connaissent bien la sphère politique locale et ont tendance à faire appel à leur propre réseau de prestataires, ce qui serait préjudiciable à la profession sur le marché de proximité.

Par ailleurs, les particuliers se tournent vers des constructeurs de maisons individuelles ou des promoteurs dont ils estiment les coûts d'exécution plus modestes pour les petites surfaces où le recours à l'architecte n'est pas obligatoire. Dans le cadre de la rénovation et de l'amélioration des logements, les particuliers font appel à des architectes-décorateurs, des intermédiaires en travaux, et des entreprises de bâtiment elles-mêmes.

Selon le président du CROA du Var, d'autres professionnels de la construction et des missions périphériques auraient tendance à négliger leurs obligations (sécurité sur les chantiers avec des consignes non comprises de travailleurs étrangers, défaut de port des EPI (équipements de protection individuels), respect des DTU, par exemple).

Pour se prémunir de ces professionnels qu'ils estiment peu sérieux ou incompetents, alors que leur responsabilité propre d'architecte est mise en œuvre sur les chantiers, les architectes travaillent en général avec des entreprises éprouvées, sauf quand le maître d'œuvre a déjà retenu d'autres intervenants. Ce choix de la qualité conduit à renchérir encore le coût des constructions qu'ils proposent face à leurs concurrents. Pour autant, les architectes bénéficient d'une réputation de « bonne assurance » en termes de responsabilité vis à vis des maîtres d'ouvrage.

<sup>2</sup> « Un architecte qui n'a pas participé à l'élaboration d'un projet ne peut en aucun cas y apposer sa signature, ni prétendre à une rémunération à ce titre ; la signature de complaisance est interdite. » (article 5 du code de déontologie des architectes, institué par le Décret n°80-217 du 20 mars 1980 portant code des devoirs professionnels des architectes.)

Certaines directions reçoivent également régulièrement des signalements de la part de C.R.O.A. à l'encontre de maîtres d'œuvre laissant entendre aux consommateurs, sur leur site internet, dans leur référencement dans les annuaires professionnels ou sur leurs documents commerciaux qu'ils agissent en qualité d'architectes.

L'un de ces signalements a donné lieu à une procédure jugée en première instance pour laquelle une condamnation exemplaire a été prononcée par le Parquet.<sup>3</sup>

## **2 Pour autant, même si les conditions d'accès aux marchés publics apparaissent de plus en plus difficiles, peu d'architectes réorientent franchement leur activité vers les particuliers.**

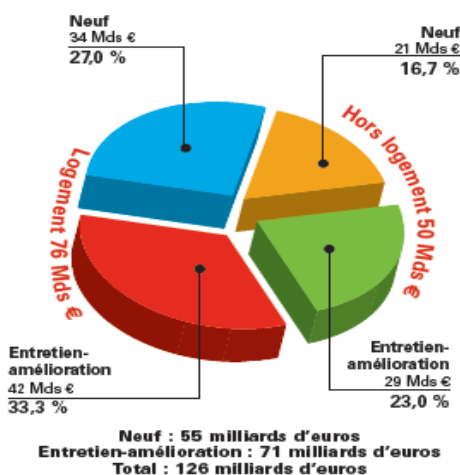
### *a) Des architectes dénoncent les conditions d'attributions des marchés publics.*

Alors que les commandes des collectivités locales représentent une part importante de leur activité, les architectes rencontrés ont évoqué leurs difficultés actuelles dans le domaine de la maîtrise d'œuvre publique en particulier dans les marchés à procédure adaptée (MAPA). Ils dénoncent des attributions de marché à des prix qu'ils jugent trop bas, au détriment de la qualité architecturale exigée et parfois, selon eux, pour certains maîtres d'ouvrage, en méconnaissance des dispositions du code des marchés publics<sup>4</sup>.

Dans le cadre des appels d'offres, la recherche d'optimisation des prix par les collectivités locales et la diminution des commandes publiques aiguise la concurrence. Elle contraindrait les architectes à baser leur proposition d'honoraires en fonction de celle-ci, en négligeant une juste estimation des coûts et du temps nécessaire à la réalisation du programme. Des architectes ont déclaré que leur taux de rémunération était passé de 10, 12% à 8, 7% voire même 5% au cours des 10 dernières années. Leurs honoraires devant également contribuer à la rémunération de l'ensemble de l'équipe de maîtrise d'œuvre, les architectes déplorent une situation qui les plonge, pour certains, dans de réelles difficultés financières. L'ordre des architectes s'inquiéterait également du niveau de prix atteint.

La presse locale se fait parfois l'écho de ces difficultés.

### **Travaux de bâtiment: 126 milliards d'euros**

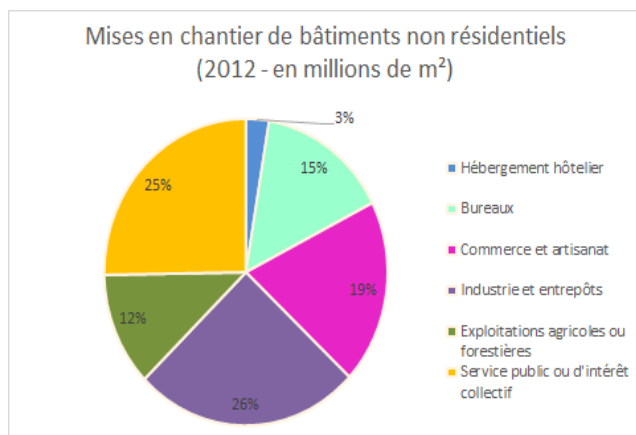


*Outre le fait que le reproche fait à l'administration par la profession est encore à démontrer, le poids accordé par les architectes aux marchés publics est également à relativiser. En effet selon la FFB en 2014 le logement a représenté 60% des travaux réalisés dans la construction, dont plus de la moitié concernait l'entretien rénovation. Or, les bailleurs sociaux détiennent moins de 20% du parc de résidences principales. S'agissant de la construction non résidentielle, le secteur public n'a représenté que 25% des surfaces mises en chantier*

<sup>3</sup> Le Tribunal de Grande Instance de Beauvais a considéré que les pratiques de ce maître d'œuvre étaient trompeuses et a condamné ce dernier sur la base de l'article L.121-1 du code de la consommation à 6 mois d'emprisonnement ferme, 5 000 euros d'amende, 1500 euros de dommages et intérêts pour la partie civile (C.R.O.A), 499 euros de préjudice matériel, 800 euros sur la base du 475-1 du code de procédure pénale et enfin la publication dans deux organes de presse (Le Courrier Picard et Le Parisien).

<sup>4</sup> L'article 9 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée dispose que « la mission de maîtrise d'œuvre donne lieu à une rémunération forfaitaire fixée contractuellement. Le montant de cette rémunération tient compte de l'étendue de la mission, de son degré de complexité et du coût prévisionnel des travaux. »

en 2012. De fait, la part de la construction soumise aux règles des marchés publics ne constituerait donc qu'un peu plus de 20% du marché total de la construction.



Source : SOeS, Sit@del2, en date réelle

*Aussi, les difficultés, certes réelles, signalées par les architectes pourraient peut-être trouver une solution dans le développement de leur capacité à se positionner sur un marché représentant encore 126 Mds d'euros en 2014.*

**b) *Cependant le marché des particuliers n'intéresse guère les architectes qui le présentent parfois comme en voie de disparition.***

La profession se détourne du marché des particuliers. La clientèle particulière ne constituerait qu'une part marginale de l'activité des architectes, estimée autour de 5 à 10% par la plupart des professionnels. Les contrats souscrits avec les particuliers concerneraient des travaux de construction neuve mais plus généralement des travaux de transformation de bâtiments ou d'agrandissement de résidences.

Il s'agit d'opérations que les architectes estiment peu rentables. Les particuliers qui n'ont pas toujours une idée bien arrêtée de ce qu'ils attendent demandent pourtant des devis précis qui exigent des études et requièrent du temps ; de plus une clientèle profane nécessite plus de pédagogie et d'explication. Or la plupart de ces projets n'aboutissent pas. Les professionnels expliquent cette situation, par une désaffection du public rebuté par le coût de leurs prestations purement intellectuelles, et par la concurrence que leur font les maîtres d'œuvre, les décorateurs et les entreprises de bâtiment elles-mêmes. Un architecte déplore d'ailleurs à ce propos que la France n'ait pas la culture de l'architecte contrairement aux pays voisins.

En réponse à cette situation, un professionnel a déclaré qu'il ne prenait pas de chantier en dessous de 150 000 € ceux-ci étant non rentables à son taux habituel, et dissuasifs à leur juste prix. A contrario, un architecte indépendant, lassé des prix « cassés » des marchés publics, refuse désormais d'y participer, effectuant maintenant sans rencontrer de difficultés, uniquement des prestations de restauration et de réhabilitation pour des personnes privées.

Ainsi, les architectes se trouvent face à un dilemme dans la mesure où, du fait de la chute de la commande publique, ils souhaiteraient développer leurs activités avec les particuliers, alors même que la relation clientèle avec ces derniers leur apparaît comme chronophage et peu rentable.

**B - L'enquête a mis en évidence une difficulté d'application par les architectes de leurs obligations en matière d'affichage des prix mais un respect global de leurs obligations contractuelles.**

**1 Les architectes ont manifesté une incompréhension quasi générale quant à leurs obligations en matière d'affichage des prix.**

**a) *Affichage des prix et information du consommateur***

- *Les architectes sont soumis aux dispositions de l'article 13 de l'arrêté du 3 décembre 1987 relatif à l'information du consommateur sur les prix.*

Les prestations des architectes peuvent, le cas échéant, être appréciées dans le cadre de la circulaire du 19 juillet 1988 portant application des dispositions de cet arrêté qui prévoit certaines modalités d'application.<sup>5</sup>

Aussi, les enquêteurs ont dû rappeler aux professionnels la nécessité d'afficher les différents paramètres utilisés pour calculer le prix total de la prestation, y compris pour les prestations rétribuées au pourcentage.

Les avertissements qui leur ont été adressés ont également rappelé que, quelles que soient les modalités tarifaires retenues, les consommateurs doivent connaître sans difficulté et avant l'intervention du prestataire, soit le prix lui-même, soit les principaux paramètres composant le prix final.

Il convient de souligner, que, en l'absence de ces informations, la formation du prix de l'architecte apparaît opaque, imprécise et souvent incompréhensible pour le consommateur, au risque même de le décourager de recourir aux services du professionnel. Les dispositions réglementaires précisent les conditions d'affichage pour les architectes.

- *Or l'enquête a mis en évidence que quasiment aucun architecte n'affichait ses tarifs.*

La plupart des architectes n'affichaient aucun tarif. Pour autant quelques-uns respectaient plus ou moins leurs obligations, parfois uniquement suite à l'information sur l'enquête en cours, reçue de l'ordre des architectes.

Ici, un architecte affichait ses tarifs sur le lieu de réception de la clientèle, mais ceux-ci n'étaient applicables qu'aux syndicats de copropriétés. Ailleurs, un architecte affichait ses tarifs à l'accueil, mais de façon trop discrète ; ceux-ci faisaient ressortir trois modes de rémunération. Dans une région, seul un architecte disposait d'un barème, mais ne l'affichait pas.

Dans une autre région, sur les 21 professionnels contrôlés, un architecte disposait d'une grille tarifaire, qu'il présentait à ses clients lors du premier rendez-vous mais qu'il n'affichait pas. Cette grille comportait des taux de TVA erronés ou absents, ne précisait pas les tarifs des missions partielles, et annonçait le paiement d'arrhes qui en pratique constituaient des acomptes, d'un montant plus élevé que celui annoncé dans la grille tarifaire.

Au total, seuls 9 architectes sur les 175 contrôlés respectaient totalement leurs obligations d'affichage des prix. A contrario, 94% des professionnels contrôlés ne les appliquaient pas, ou trop insuffisamment.

- *Le principe même de l'obligation d'affichage de leurs tarifs par les architectes est méconnu et souvent contesté par les professionnels qui ne savent pas comment l'appliquer.*

Outre le fait que très souvent, les architectes contrôlés ont déclaré ne pas être au courant de cette obligation d'affichage, ils ont argué de plusieurs éléments pour justifier ou expliquer leur absence d'affichage des tarifs.

Pour nombre d'entre eux, essentiellement tournés vers la commande publique ou vers les professionnels, cet affichage serait de peu d'effet. Les directions ont en effet signalé leurs difficultés à trouver des architectes travaillant avec des particuliers, les professionnels préférant candidater sur des marchés publics à plusieurs millions d'euros.

Les architectes exerçant à leur domicile ne recevaient pas de clientèle et de ce fait ne voyaient pas la nécessité d'un tel affichage.

---

<sup>5</sup> Les modalités particulières concernent :

- les prestations de services à caractère variable, comme les prestations d'architectes dont, « l'étendue et la composition finale varient en fonction de la demande ou de la situation particulière du client et qui en conséquence ne peuvent être systématiquement forfaitisées ». Dans cette hypothèse, la circulaire propose que soient affichés les différents paramètres utilisés pour calculer le prix total de la prestation : prix unitaires, prix des diverses prestations forfaitaires ;

- les prestations rétribuées au pourcentage : « pour certaines professions où il est de coutume que la prestation fournie soit rétribuée proportionnellement à la valeur du bien vendu ou du service rendu, l'affiche peut ne comporter que la mention du ou des pourcentages prélevés, en précisant, le cas échéant, les tranches de prix correspondantes [...] »

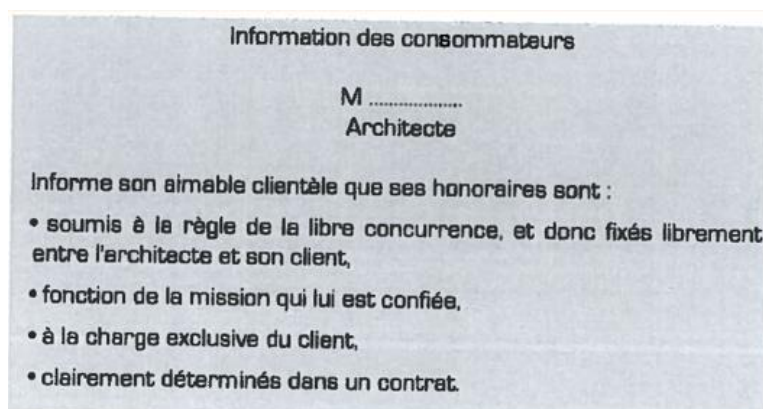
Il importe dans ce cas que l'affiche fasse apparaître sans ambiguïté tous les éléments auxquels se rapportent les pourcentages (nature des opérations et des biens, produits ou services concernés, base de calcul utilisée, prix à payer toutes taxes comprises) ».

Concernant la possibilité d'afficher les prix sous forme de pourcentages variables, certains architectes ont estimé que cela ne donnerait guère plus d'informations du fait que chaque prestation est différente d'un client à l'autre.

Les architectes constatent également qu'ils sont très souvent dans l'obligation d'adapter leurs tarifs à la concurrence et que, in fine le tarif est toujours négocié. Certains architectes admettent même adapter leurs tarifs en fonction de la capacité financière de leurs clients ou de la difficulté à gérer les relations avec certains d'entre eux, celles-ci étant parfois sources de conflits ou de travail supplémentaire.

Pendant pour la majorité des architectes, l'argument le plus souvent avancé est la difficulté de rendre compte dans un tarif unique de la complexité de leurs prestations et de leurs coûts.

Un conseil régional de l'Ordre des Architectes, avait transmis en janvier 2014, aux architectes de sa région, un texte intitulé « *Droit à l'information du consommateur – Enquête* » précisant notamment, que si l'architecte ne « *désire pas élaborer une grille de barèmes* », il peut, a minima, se contenter d'apposer dans son cabinet l'affichette suivante :



Dans la région, trois architectes s'étaient contentés d'accrocher l'affichette. Or, cette présentation apparaît insuffisante dans la mesure où elle n'explique pas au client qu'il est en droit (comme pourtant expliqué dans le texte d'accompagnement) de connaître les modalités de fixation du prix avant l'intervention et où les architectes peuvent déterminer au minimum, les modalités de fixation de leur rémunération, et donc réaliser un affichage sur ces bases. Par ailleurs, à l'occasion d'un contrôle, un architecte a déclaré avoir reçu de l'Union Nationale des Syndicats Français d'Architecture (UNSFSA), une ancienne circulaire ayant pour objet l'affichage des tarifs. Suite aux courriers d'avertissement reçu par ses adhérents, l'UNSFSA a indiqué que la problématique de l'affichage des tarifs serait abordée par le syndicat.

- *Cependant les professionnels rencontrés ne sont pas toujours hostiles à un affichage de leurs honoraires, notamment pour les prestations les plus simples et les plus courantes.*

Ils ont souvent convenu, après discussion, qu'il leur était possible d'apporter une information tarifaire par voie d'affichage dans leur cabinet. Ils ont admis qu'un tarif reprenant par exemple le taux horaire ou à la demi-journée de vacation, les déplacements, les comptes rendus, pourrait a minima, être envisagé, ce qui semble positif mais encore insuffisant. De plus, certains architectes disposent déjà de barèmes ou de grilles sur lesquels ils s'appuient pour déterminer leurs multiples politiques tarifaires. Certains souhaitent cependant que cette obligation soit agréée par le Conseil de l'ordre et que celui-ci relaie les moyens pour y répondre.

#### **b) Politiques tarifaires**

De manière générale, qu'ils soient forfaitisés ou non, il ressort de l'enquête que les taux de rémunération pratiqués pour une mission complète, pour les particuliers, tout en laissant part à la négociation, sont plutôt de 10 à 13 % du coût prévisionnel des travaux. Ils varient cependant selon la politique commerciale de chaque architecte, en fonction du type d'opération, de sa complexité, du temps nécessaire à sa réalisation. Pour les petits projets, ils peuvent même atteindre jusque 17 %, ou descendre jusqu'à 5 à 7%, notamment pour les gros chantiers.



- *Les pratiques tarifaires des architectes respectent globalement les règles relatives à leur rémunération prévues le chapitre 6 du code de déontologie des architectes.*<sup>6</sup>

La pratique de la rémunération au pourcentage du montant final des travaux prévisionnels liée à des missions pouvant être partielles, complètes ou complémentaires est la plus fréquente. Les honoraires peuvent également être calculé forfaitairement lorsque le projet est quantifiable ou sur la base de l'équivalent salaire de l'architecte.

En ce qui concerne la commande publique, le forfait de maîtrise d'œuvre est le plus couramment estimé en utilisant la méthode proposée par le Guide pour la négociation des rémunérations de maîtrise d'œuvre publié en 1994 et émanant de la loi du 12 juillet 1985, dite loi M.O.P., et son décret d'application du 29 novembre 1993.

- *Des pratiques tarifaires plus souples apparaissent pour s'adapter à une clientèle de particuliers.*

Dans un souci pédagogique et de meilleure acceptation de leurs tarifs par les particuliers, ainsi que pour garantir leur rémunération, les architectes développent des politiques tarifaires plus ou moins nouvelles, dont certaines sont déjà prévues par les contrats types des architectes :

- prix présentés au m<sup>2</sup>, éventuellement majorés en fonction de la complexité de l'opération dument justifiée,
- tarifs horaires, les particuliers ne comprenant pas pourquoi, si le montant de leurs travaux augmente (pour une raison extérieure à la prestation de l'architecte), la rémunération de ce dernier augmente également ;
- forfait pour le permis de construire et taux proportionnel au montant des travaux pour leur suivi et leur réalisation ;
- taux dégressif en fonction du montant des travaux, tarif à la vacation en deçà d'un certain montant ;
- taux proportionnel avec un minimum pour les travaux de rénovation d'un montant trop faible pour que le taux puisse rémunérer le travail de l'architecte et/ou forfaitisation des honoraires une fois définis le taux applicable et le montant prévisionnel des travaux, c'est-à-dire après l'avant-projet définitif ;
- tarifs différenciés selon que le maître d'ouvrage est un professionnel ou un particulier ;
- il a également été relevé le recours à des grilles de tarifs.;

## **2 Les architectes respectent cependant globalement leurs obligations contractuelles.**

### ***a) Devis et contrats***

Les professionnels utilisant le plus souvent les modèles de contrats et de notes proposés par l'ordre des architectes, peu d'infractions ont été constatées lors des contrôles. Toutefois quelques clauses pourraient être considérées comme abusives.

- *Les prestations d'architectes font quasi systématiquement l'objet d'une proposition d'honoraires et d'un contrat type.*

L'article 11 du code de déontologie des architectes prévoit que « *Tout engagement professionnel de l'architecte doit faire l'objet d'une convention écrite préalable, définissant la nature et l'étendue de ses missions ou de ses interventions ainsi que les modalités de sa rémunération. [...].* »

Aussi, à quelques exceptions près, suite à un premier contact, toutes les prestations d'architecture (de la mission de base ou partielle d'un dépôt de permis de construire à une mission complète allant de l'esquisse du

---

<sup>6</sup> Le code de déontologie des architectes précise notamment que :

- « *La rémunération de l'architecte peut être calculée sur la base des frais réels. Elle peut aussi faire l'objet d'un forfait si les parties contractantes en conviennent : dans ce cas elle est déterminée avant le début de la mission et fixée en valeur absolue. [...]* »

- *En ce qui concerne les missions rendues obligatoires par la loi sur l'architecture à l'égard des personnes privées, la rémunération de l'architecte est déterminée en fonction des difficultés de la mission, du coût de la réalisation de l'ouvrage projeté et de la complexité, [...].* »

- *Pour les travaux neufs faisant l'objet d'un programme précis et complet annexé au contrat, une clause du contrat peut stipuler que la sous-estimation ou la surestimation du coût de réalisation, si elle est supérieure à une marge de tolérance convenue, entraîne une diminution de la rémunération initialement prévue.*

- *Les honoraires de l'architecte sont forfaitisés pour le projet architectural défini à l'article 3 de la loi sur l'architecture, pour les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes une construction dont la surface est inférieure au seuil mentionné à l'article 4 de cette loi. »*

projet à la réception des travaux) donnent lieu à l'établissement d'un devis ou d'une proposition d'honoraires au client.

La plupart des architectes refusent en effet de « poser le crayon » avant la signature du contrat.

La proposition d'honoraires établie en dehors de marchés publics vaut quelquefois devis et peut être détaillée ou non. Des devis omettent parfois les mentions obligatoires relatives à la durée de validité de l'offre, et à son caractère payant ou non.

Pour des missions peu compliquées, après négociation avec le client, les honoraires peuvent être arrêtés verbalement et faire l'objet d'une lettre d'engagement. Le plus souvent, la proposition d'honoraires est finalisée par un contrat type d'architecte, disponible en ligne sur le site du Conseil national de l'ordre des architectes, éventuellement simplifié ou adapté. Ce document très pédagogique est une aide pour les professionnels et pour les maîtres d'ouvrage, en particulier dans le cas d'une clientèle profane.

Dans de très rares cas, dans ses contrats avec la maîtrise d'œuvre privée, les architectes se réfèrent à la loi MOP<sup>7</sup> y compris pour des prestations fournies à des particuliers.

Même hors marchés publics, un cahier des clauses particulières reprenant la désignation de l'opération et la mission de l'architecte peut être joint à ce contrat. Dans le cas contraire, les informations sont intégrées au contrat. L'ensemble de la mission fait donc l'objet d'un décompte détaillé, avec descriptif des prestations prévues et de leur montant unitaire. Il précise également le pourcentage que représente chaque élément de la mission dans la mission globale. Ce pourcentage se base généralement sur des indications données par l'Ordre des Architectes et sert dans l'établissement des notes d'honoraires (avancement des travaux).

Aucun architecte n'utilise de conditions générales de vente, les informations étant déjà reprises dans le contrat type.

- *La définition du projet et de son prix nécessite des éclaircissements préalables et en cours de réalisation.*

Les professionnels contrôlés ont exprimé clairement les difficultés rencontrées pour communiquer à leurs clients, dès les premiers contacts, le montant détaillé des diverses prestations, sachant que les particuliers eux-mêmes n'ont qu'une vision « globale » de leur projet. Ces difficultés engendrent le plus souvent des modifications substantielles par rapport à l'enveloppe initiale. D'ailleurs, ils insistent sur le fait qu'ils établissent régulièrement des avenants au contrat initial notamment pour les prestations chiffrées « forfaitairement » ou sur la base d'un taux horaire ; les honoraires sont recalculés en fin de chantier afin d'ajuster leur rémunération proportionnelle sur le montant réel des travaux, comme cela est prévu au contrat. Certains architectes ont au contraire choisi de maintenir la rémunération définie préalablement.

Il est également remis au client un cahier des clauses générales (CCG, également rédigé par l'Ordre des Architectes) qui définit les termes employés, les missions et les clauses s'appliquant à tout contrat (résiliation, etc.). Celui-ci est toutefois rarement visé par le consommateur.

Enfin, l'attestation d'assurance responsabilité professionnelle civile et décennale de type « architecte » est jointe au dossier.

Selon le type de travaux (construction ou réhabilitation) et leur montant, les contrats signés entre l'architecte et son client entrent dans la réglementation sur le crédit immobilier et notamment l'application de la condition suspensive. Certains contrats examinés n'évoquent pas ce point, d'autres comportent un paragraphe mais n'est pas complété par le client et certains font bien apparaître la mention manuscrite. Les architectes contrôlés semblaient peu, voire pas du tout, informés de ces dispositions. Ceux qui le sont, sont confrontés à la nécessité de commencer les études pour permettre à leur client d'obtenir son prêt, sans certitude de pouvoir être rémunérés si le prêt est refusé.

- *Les prestations le plus souvent réalisées par les architectes à destination des particuliers concernent les travaux suivants :*

- extensions / transformations / rénovation de bâtiments existants ;

---

<sup>7</sup> Loi n°85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée,

- constructions de maisons individuelles neuves (pour des surfaces supérieures ou inférieures à 170 m2) avec des propositions moins conventionnelles et plus adaptées aux besoins des consommateurs ;
- accompagnement dans les démarches administratives (permis de construire, déclaration de travaux) ;
- accompagnement dans le choix des artisans ;
- expertise judiciaire.

**b) *Clauses* abusives**

Certaines clauses des contrats de maîtrise d'œuvre examinés pourraient, sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux, être qualifiées d'abusives au regard de l'article L.132-1 du Code de la Consommation.

**1) Indemnité de résiliation au seul profit du professionnel manifestement disproportionnée**

Des contrats comportent tous la même clause suivante :

« En cas de résiliation à l'initiative du maître d'ouvrage, que ne justifierait pas le comportement fautif de l'architecte, ce dernier aura droit au paiement, outre ses honoraires liquidés au jour de la résiliation, d'une indemnité égale à 30 % (ou 20% par exemple) de la partie des honoraires qui lui auraient été versés si sa mission n'avait pas été prématurément interrompue. »

Aucune mention relative au paiement d'une telle indemnité au profit du non professionnel ne figure dans lesdits contrats.

Or, l'article R.132-2 du Code de la consommation dispose :

« Dans les contrats conclus entre des professionnels et des non-professionnels ou des consommateurs, sont présumés abusives (...) les clauses ayant pour objet ou pour effet de :

2° Autoriser le professionnel à conserver des sommes versées par le non-professionnel ou le consommateur lorsque celui-ci renonce à conclure ou à exécuter le contrat, sans prévoir réciproquement le droit pour le non-professionnel ou le consommateur de percevoir une indemnité d'un montant équivalent (...) si c'est le professionnel qui renonce. ;

3° Imposer au non-professionnel ou au consommateur qui n'exécute pas ses obligations une indemnité d'un montant manifestement disproportionné ; »

## 2) Résiliation du contrat pour motif légitime

Des contrats prévoient la possibilité pour l'architecte de résilier son contrat pour « des motifs justes et raisonnables » alors qu'il n'existe pas, dans les contrats examinés de clause équivalente au profit du non-professionnel.

Une telle clause qui a pour effet de créer un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat, est susceptible d'être présumée abusive au sens de l'article L.131-1 du Code la consommation

Dans plusieurs secteurs d'activités, la Commission des Clauses Abusives a eu à se prononcer sur ce type de clause (ex : recommandation n°05-03 relative aux contrats de formation à titre onéreux à la conduite automobile proposés par les établissements d'enseignement agréés).

Dans sa recommandation n°01-02 sur les clauses relatives à la durée des contrats conclus entre professionnels et consommateurs, la Commission des Clauses Abusives considère que les clauses d'indemnisation du professionnel citées ci-avant ne se justifient pas lorsque la résiliation est notamment fondée sur « la force majeure. »

## 3) Référence au CCAG sans que celui-ci soit signé du particulier, maître d'ouvrage

Des contrats font expressément référence à un document intitulé le « cahier des clauses générales du contrat d'architecte » mis en ligne sur le site de l'Ordre, mais ils ne le font pas signer par les clients. Ainsi, même si ce document a bien été remis au client au moment de la conclusion du contrat, il n'est pas établi avec certitude que le client en a effectivement pris connaissance avant la conclusion du contrat, de sorte que les dispositions de ce document pourraient éventuellement lui être déclarées inopposables par un tribunal en cas de contestations.

En effet, l'article R.132-2 du Code de la consommation dispose :

« Dans les contrats conclus entre des professionnels et des non-professionnels ou des consommateurs, sont présumés abusives (...) les clauses ayant pour objet ou pour effet de :

1° Constaté l'adhésion du non-professionnel ou du consommateur à des clauses qui ne figurent pas dans l'écrit qu'il accepte ou qui sont reprises dans un autre document auquel il n'est pas fait expressément référence lors de la conclusion du contrat et dont il n'a pas eu connaissance avant sa conclusion. »

## 4) Application de plein droit de pénalités de retard à l'encontre du seul client

Dans des contrats de mission complète d'architecte, il était prévu l'application de plein droit de pénalités de retard à l'encontre du client s'il ne s'exécutait pas dans les délais impartis, alors que le montant des pénalités à verser au client en cas de retard imputable à l'architecte dans l'exécution de sa mission, était pour l'un pas indiqué et pour l'autre, expressément fixé à 0% par semaine de retard

Or l'article R.132-2 2° du Code de la consommation dispose que « sont présumées abusives [...] les clauses ayant pour objet ou pour effet de :

2° Autoriser le professionnel à conserver des sommes versées par le non-professionnel ou le consommateur lorsque celui-ci renonce à conclure ou à exécuter le contrat, sans prévoir réciproquement le droit pour le non-professionnel ou le consommateur de percevoir une indemnité d'un montant équivalent, ou égale au double en cas de versement d'arrhes au sens de l'article L. 114-1, si c'est le professionnel qui renonce »).

## 5) Application aux pénalités de retard d'un taux non conforme

Sur les notes d'honoraires d'un architecte, il était mentionné : « en cas de paiement hors délai, des pénalités de retard vous seront facturées au taux de 3,41% annuel ou 9,02% mensuel » (or selon l'article 1153 du Code civil « Dans les obligations qui se bornent au paiement d'une certaine somme, les dommages-intérêts résultant du retard dans l'exécution ne consistent jamais que dans la condamnation aux intérêts au taux légal, sauf les règles particulières au commerce et au cautionnement ... », le taux d'intérêt légal pour l'année 2014 étant fixé qu'à 0,04% ; en outre l'article R.132-2 3° du Code de la consommation prévoit « Imposer au non-professionnel ou au consommateur qui n'exécute pas ses obligations une indemnité d'un montant manifestement disproportionné »).

## 6) Ajustement des honoraires à la hausse uniquement

Dans un contrat de mission complète d'un architecte qui prévoyait que les honoraires étaient fixés selon un pourcentage du montant total des travaux, il était mentionné : « DISPOSITIONS PARTICULIERES... Dans le cas d'une augmentation de la masse des travaux, les honoraires facturés seront ajustés sur le montant de travaux réellement effectués.

Dans le cas d'une diminution de la masse des travaux (inférieur au budget prévisionnel), les honoraires facturés resteront forfaitaires pour un montant minimum de 13 000,00 euros hors taxes (TVA au taux en vigueur en sus) ».

Toutefois, cette clause qui organise l'ajustement des honoraires en fin de contrat apparaît déséquilibrée. En effet, bien que la rémunération soit fixée en pourcentage, en cas de diminution de la masse des travaux, le client ne pourra pas bénéficier d'une baisse des honoraires, alors qu'en cas de dépassement du budget prévisionnel des travaux, les honoraires qui sont calculés au pourcentage seront en conséquence majorés (article L. 132-1 du Code de la consommation « Dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat ... »).

### c) Notes *et factures*

- *Une facturation globalement satisfaisante ...*

Pour le paiement de leurs honoraires, les architectes émettent une note qui, dans presque tous les cas, est conforme à l'arrêté du 3 octobre 1983.

L'examen des dossiers, contrats de clientèle et devis étudiés, n'a pas fait apparaître d'incohérence avec les quelques tarifs affichés, ni d'anomalies de facturation par rapport aux devis élaborés.

Il a été vérifié qu'il n'y avait pas eu d'évolutions de prix injustifiées au cours de la réalisation des travaux par rapport aux devis initiaux.

Pour une prestation ponctuelle les architectes établissent une note unique.

Pour les missions complexes, des notes d'honoraires sont adressées au client au fur et à mesure du déroulement de la prestation, tel que précisé au contrat (un pourcentage est mentionné à chaque étape du projet : études préliminaires, APS, APD,...). Chaque note reprend la situation de l'avancement des travaux et des paiements antérieurs. Le maître d'ouvrage est ainsi avisé des sommes versées et restant dues. L'échelonnement des paiements est fixé par la nomenclature donnée par le Conseil de l'Ordre. Une note récapitulative des débours est adressée en fin de mission.

Aucun écart injustifié entre les devis, contrats et notes n'a été constaté.

Dans l'hypothèse d'une modification en cours de contrat impactant la valeur définie initialement, un avenant est alors proposé au client qui en accepte, ou pas, les termes.

L'analyse des dossiers a toutefois montré que si le pourcentage de rémunération des architectes n'évoluait pas, la base de calcul pouvait évoluer car souvent les consommateurs ne connaissent pas le montant exact du coût des travaux ou de la construction. En effet, l'architecte procède au départ à une estimation de l'enveloppe globale qui ne deviendra définitive, après d'éventuels ajustements, qu'au moment de l'avant-projet définitif (APD) et du choix des entreprises.

Les hausses remarquables de rémunération constatées concerneraient essentiellement des modifications importantes du programme, demandées par les clients.

Pour certaines missions dites « complémentaires » ou de conseils, les architectes facturent également leur prestation soit sous forme forfaitaire, soit sur la base d'un tarif horaire.

- *... mais on constate cependant quelques pratiques non conformes*

Ainsi, 4 architectes ne faisaient pas systématiquement signer d'avenant au contrat en cas de modification du projet initial, ce qui est contraire aux dispositions de l'article 11 du décret n°80-217 du 20 mars 1980 portant sur leur Code des devoirs professionnels. Le rectificatif des honoraires était effectué à la dernière facturation.

Concernant les clients professionnels privés (hors marchés publics), un contrat similaire à celui établi pour les particuliers est signé entre les deux professionnels. Les factures émises par la totalité des architectes contrôlés ne présentaient pas toutes les mentions obligatoires prévues par le code de commerce. Les manquements relevés concernaient le taux de pénalités de retard, les conditions d'escompte, l'indemnité forfaitaire et la date de règlement en jour/ mois/ année. Ces manquements s'expliquent par le fait que les architectes ne différencient pas la note remise au consommateur et la facture adressée aux professionnels et utilisent donc le même modèle (celui de la note).

Il a été rapporté aux enquêteurs que certaines entreprises du bâtiment se livraient à une forme de chantage en menaçant de cesser les travaux s'ils n'obtenaient pas une « rallonge ».

Plus généralement, les modifications tarifaires en cours de chantier sont fréquentes. Pour autant, le contrat type indique un seuil de dépassement librement choisi.

Trois architectes facturaient des frais de métrés aux entreprises consultées pour les travaux (jusqu'à 5%), sans que cela ne fasse l'objet d'une information du consommateur.

Cette façon d'opérer constitue une pratique commerciale trompeuse au sens de l'article L 121-1 du code de la consommation dès lors qu'elle peut avoir pour effet de majorer de manière indirecte la rémunération acceptée par le maître d'ouvrage.

En effet, pour tenir compte de cette rémunération, les artisans majorent leurs devis.

Cette double rémunération est contraire à l'article 46 du code de déontologie des architectes qui prévoit que pour une mission donnée, la rémunération de l'architecte est unique sauf entente contraire entre les parties contractantes ; son interdiction est mentionnée dans les contrats-type.

Contacté sur ce point, le conseil de l'ordre régional a confirmé que l'architecte ne pouvait pas, pour une même opération, se rémunérer auprès d'un maître d'ouvrage et auprès d'un artisan.

### **3 Bien que s'abstenant de faire de la publicité ou de la recherche de clientèle, les architectes se retrouvent souvent, sans le savoir, en situation de démarchage**

#### ***a) Publicité et recherche de clientèle***

Les architectes savent confusément que la publicité leur est désormais possible, mais pas forcément dans quelle limite. Aussi, peu d'architectes y recourent-ils.

Certains d'entre eux disposent de sites internet où ils présentent leurs réalisations. Ces sites ne contiennent pas toujours l'intégralité des mentions légales requises, mais ils se contentent de présenter leurs réalisations et des informations générales. Ils sont pratiquement leur seul vecteur de communication. Les architectes considèrent le plus souvent le « bouche-à-oreille », ou leur notoriété, pour les plus expérimentés, comme leur meilleure publicité. Ils comptent également pour se faire connaître localement sur les panneaux de chantier, précisant le nom du maître d'œuvre, et sur les Pages Jaunes.

La réglementation restreignant le recours à la publicité est pourtant abrogée depuis 1992, ainsi que le précise le site de l'Ordre des architectes.<sup>8</sup>

Les enquêteurs de la DGCCRF ont cependant relevé l'absence des mentions légales prévues par [l'article 19 de la Loi n° 2004-575](#) du 21 juin 2004 pour la confiance dans l'économie numérique, sur des sites des quelques architectes offrant des prestations sur internet.

#### ***b) Démarchage et vente à domicile***

Dans la même logique qu'ils s'abstiennent de toute publicité, les architectes ne pratiquent aucun démarchage ; les sociétés contrôlées ne disposent d'ailleurs pas de commerciaux.

En tout état de cause, la seule clientèle éventuellement prospectée est essentiellement professionnelle (par exemple à l'occasion d'un salon de la copropriété). En matière de commande publique, les architectes s'informent par le biais des appels à la concurrence paraissant dans la presse locale, sur les sites web des collectivités et sur le BOAMP.

Pour les particuliers, les premiers contacts sont le plus souvent téléphoniques à l'initiative du client. Les consommateurs contactent parfois les architectes suite à des recommandations de notaires ou d'anciens clients.

Si les professionnels se rendent chez les particuliers dans la majorité des cas, ils procèdent ensuite à l'établissement des devis et contrats, signés dans un second temps par le consommateur, en agence ou par

---

<sup>8</sup> « L'article 26-4 du décret N° 80-217 du 20 mars 1980 qui réglementait de façon restrictive la possibilité pour un architecte de faire de la publicité a été abrogé par l'article 2-II du décret du 17 septembre 1992 portant diverses dispositions relatives à la profession d'architecte.

Ce décret a, en revanche, introduit au Code des devoirs professionnels, un nouvel article 10 bis autorisant les architectes à recourir à la publicité.

Cet article dispose que : « Les architectes peuvent recourir à la publicité dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur, notamment l'article 44 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat modifié. »

Le recours à la publicité s'exerce donc dans les conditions du droit commun qui, selon la loi du 27 décembre 1973 précitée, interdit toute publicité mensongère ou comparative.

L'architecte devra, en outre, continuer à respecter les règles édictées par le Code des devoirs professionnels. Le Code des devoirs professionnels étant muet sur ce point, tous les supports publicitaires actuellement en vigueur peuvent être utilisés à la condition cependant de se conformer à la réglementation en vigueur. » (<http://www.architectes.org/exercer-la-profession/les-conditions-d-exercice/les-droits-et-obligations-professionnels-de-l2019architecte/la-publicite>)

Voir également sur ce sujet la réponse publiée sur son site par l'ordre des architectes à la question «  
formes ? »

Puis-je faire de la publicité et sous quelles

correspondance. Les engagements signés au domicile (au sens large du terme) sont rares et se trouvent plutôt lors de travaux de rénovation.

Les architectes ignorent cependant, que dans cette situation, le particulier bénéficie des protections du démarchage à domicile. Aussi, les règles s'y rapportant ont été rappelées aux professionnels qui, suite à l'exposé des risques encourus, ont rapidement mis en place les mesures nécessaires. L'Ordre des architectes a également mis à disposition sur son site, [deux feuillets mentionnant le formalisme requis](#), à insérer dans le CCAP et ayant vocation à être signées par le consommateur, afin d'en accuser réception.

## CONSTATATIONS RELATIVES AUX GEOMETRES EXPERTS

**A - Comme les architectes, les géomètres experts sont touchés par la crise immobilière et le développement de la concurrence ...**

**1 ... mais dans une moindre mesure, du fait que leur activité n'est pas exclusivement liée à la construction et de leur forte implantation locale.**

Suivant la taille des sociétés de géomètres experts (GE), le chiffre d'affaire progresserait, régresserait ou reflèterait de réels problèmes de trésorerie. Certains se disent satisfaits de leur activité qui demeure stable, d'autres ont vu leur chiffre d'affaire baisser de 15% depuis 2011. La plupart des géomètres experts disposent toutefois de plusieurs établissements de manière à couvrir l'ensemble de leur territoire départemental. Certaines sociétés ont parfois jusqu'à 25 salariés et 5 établissements. Les chiffres remontés par les enquêteurs font apparaître des chiffres d'affaires tournant autour de 100 000 € par personne employée au sein des entreprises de géomètres experts.

Les différences d'évolutions selon les GE tiennent également à la composition hétérogène de leur clientèle (25% à 90% de particuliers, 30% à 50% de marchés publics (collectivités locales et bailleurs sociaux), 20% à 30% de marchés privés : promoteurs, entreprises du BTP ou industriels) et à la plus ou moins importante diversification de leur activité (activité purement foncière, travaux topographiques, aménagement et urbanisme, maîtrise d'œuvre, voiries et réseaux divers, études et ingénierie) ou au contraire à leur grande spécialisation (ex. cave troglodytes ou prises de vue aérienne) leur assurant des commandes parfois même à l'étranger.

Les activités annexes restent apparemment très marginales chez les géomètres experts contrôlés qui n'éprouvent pas encore le besoin de diversifier leur activité et ne souhaitent pas « mélanger les genres ». La plupart disposent de plusieurs établissements. Aucune activité de transaction n'a été relevée au cours de l'enquête. Quelques activités de maîtrise d'œuvre, voire de gestion immobilière sont cependant signalées. Un GE pratiquait si peu de diagnostics immobiliers qu'il n'était pas au courant des nouvelles obligations de certifications s'imposant aux diagnostiqueurs immobiliers ; informé par les agents de la DGCCRF de ces nouvelles obligations, il a préféré retirer la prestation de la liste des prestations proposées. A contrario un autre réalise des diagnostics essentiellement à la demande des notaires ou à titre d'expert pour les tribunaux.

- *Peu enclins à diversifier leur activité, les GE travaillent également le plus souvent dans une zone géographique circonscrite.*

Il s'agit d'une zone « théorique » induite par les archives foncières détenues par chaque cabinet, et dont les GE facturent la consultation lorsque des confrères sont amenés à exercer sur leur « territoire » (40 à 50 € HT).

Ces archives sont accessibles grâce à un portail informatique dédié, GEO-FONCIER, dans lequel chaque géomètre expert a l'obligation d'inclure les procès- verbaux de bornage et tout ce qui relève du foncier.

Des enquêteurs ont constaté que de nombreux géomètres experts sont sollicités directement par les notaires ou les lotisseurs pour effectuer des prestations qui sont ensuite facturées à des particuliers. Ils peuvent donc être considérés comme étant les véritables donneurs d'ordre. Ce type de pratique pose à la fois la question de la liberté dont devraient disposer ces particuliers dans le choix du géomètre expert, mais aussi le problème d'éventuelles commissions qui pourraient être versées par les géomètres experts à ces notaires ou lotisseurs.

Il convient de noter ici, que s'agissant notamment des prestations de bornages, les GE ne sont soumis qu'à une obligation de moyens (contrairement aux architectes qui s'engagent sur des résultats). Aussi, si du fait du refus

de coopérer aux opérations de bornage, celui-ci n'est pas achevé, les GE sont quand même rémunérés, éventuellement à un tarif un peu inférieur au prix convenu.

## **2 De multiples facteurs concourent à la baisse d'activité des GE et pourraient également conduire au développement de pratiques commerciales trompeuses.**

Au-delà de la crise immobilière et économique, les géomètres experts attribuent la baisse de leurs revenus et de leur activité à de multiples facteurs :

- *des facteurs circonstanciels*
  - o les incertitudes électorales ont ralenti l'activité ;
  - o les marchés publics se réduisent désormais aux prestations dont ils ont le monopole tandis que le reste des prestations topographiques est confié à d'autres opérateurs, principalement les géomètres topographes ;
- *des facteurs technologiques*
  - o la plupart des démarches administratives étant explicitées sur internet, les particuliers auraient moins besoin de faire appel à leurs services ;
  - o l'amélioration des instruments de mesure et leur sophistication ont réduit la technicité du travail et permis l'accès aux travaux de topographie à de nouvelles entreprises (entreprises du BTP faisant elles-mêmes le travail ou faisant appel à « des géomètres par intérim », géomètres topographes également) ;
- *des facteurs concurrentiels avec l'arrivée*
  - o de cabinets établis dans d'autres régions de France ;
  - o de géomètres topographes européens venus de pays de l'Est, notamment de Pologne ;
  - o voire de cabinets de géomètres asiatiques « travaillant même le dimanche » ;
  - o des coopératives de géomètres experts qui interviennent sur tout le territoire national et dont les prix sont très nettement inférieurs aux prix pratiqués dans la profession.

De nombreux professionnels interrogés n'hésitent pas à parler de « dumping » quant aux tarifs pratiqués par la concurrence et en particulier par les nouveaux entrants sur le marché. Ils dénoncent la concurrence déloyale notamment de diagnostiqueurs qui réalisent des plans de copropriétés, ou de géomètres topographes qui effectuent des opérations de bornage sans y être autorisés. Certains soulignent la concurrence que leur livrent ces derniers ; d'autant que la loi ALUR vient de leur donner, de surcroit, la possibilité de s'inscrire au tableau de l'ordre des GE, sous condition d'expérience dans la profession.

Il a également été évoqué des pratiques concernant la réalisation d'opérations en matière de délimitations des biens fonciers relevant du monopole<sup>9</sup>, par des employés, non titulaires du titre, mandatés sur le terrain par le géomètre expert. Ce dernier, seul habilité à réaliser ces opérations, les valide et les signe sans s'être déplacé sur place. Cette question devra être analysée en lien avec l'ordre des géomètres experts.

Le syndicat et l'ordre des géomètres ont très vite réagi aux contrôles de la DGCCRF, en diffusant par courriels deux guides émanant de l'U.N.G.E :

- le guide en cas de contrôle par les DDPP,
- le guide des erreurs à ne pas commettre (dans les marchés publics)

---

<sup>9</sup> Monopole issu de l'article 2 de la loi n°46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts



**B - S'agissant des géomètres-experts, l'enquête a mis en évidence une hétérogénéité d'application de leurs obligations en matière d'affichage des prix ne permettant pas de satisfaire aux obligations d'information du consommateur.**

## **1 Affichage des prix**

- *Les géomètres experts peuvent négocier librement leurs tarifs. Pour autant, ils sont soumis aux dispositions de l'arrêté du 22 décembre 1992 sur l'affichage des prix des principales prestations de géomètres experts.*

Celui-ci prévoit que « Le prix des prestations topographiques doit faire l'objet d'un affichage dans les lieux où elles sont proposées au consommateur », [qui] doit comporter :

- le prix T.T.C. des dix prestations les plus couramment pratiquées par le professionnel ;
- le caractère payant ou gratuit du devis et, dans le premier cas, le coût d'établissement du devis ;
- le cas échéant, les frais de déplacement et toute autre condition de rémunération.

[...] En outre, une documentation présentant la liste complète des prestations proposées avec l'indication de leur prix devra être constamment présentée à la vue de la clientèle et tenue à sa libre disposition. »

Des GE ont exprimés leur difficulté à identifier les 10 principales prestations les plus courantes, celles-ci variant en fonction des missions qui leur sont confiées. Le nombre important d'exemples différents rapportés par les enquêteurs n'en permet pas une présentation exhaustive.

- *La réglementation est cependant assez mal appliquée par les géomètres experts.*

Du fait de la réglementation plus précise les concernant, les géomètres-experts affichent plus souvent que les architectes leurs prestations. Ils ont également bénéficié d'une information plus systématique par leur ordre au sujet de l'enquête en cours ainsi que sur leurs obligations. Près des 2/3 d'entre eux affichaient les tarifs d'une dizaine de prestations, voire plus pour certains.

Cependant cet affichage était le plus souvent insuffisant : les prestations affichées ne concernaient pas toujours des prestations topographiques, mais des prestations administratives ou n'étaient pas significatives. Les tarifs étaient exprimés hors taxe ou avec un taux de TVA erroné et parfois périmés et/ou non appliqués (ainsi un géomètre expert pratiquait des tarifs inférieurs pour les particuliers et des tarifs doubles pour les professionnels). Les tarifs ne précisaient pas non plus toujours le caractère payant ou non du devis. De plus la liste complète des prestations n'était que rarement proposée. Enfin très peu de géomètres disposaient d'un tarif à présenter aux clients qu'ils rencontraient en dehors de leurs cabinets.

Quelques rares géomètres experts pratiquent également d'autres activités, surtout auprès de clients déjà connus d'eux. Pour ces prestations annexes l'affichage des prix était, ou n'était pas disponible, selon les cabinets concernés.

Les manquements à leurs obligations d'affichage par les géomètres experts ont donné lieu à 48 avertissements administratifs et 9 injonctions administratives.

- *L'affichage des tarifs ne suffit pas à une information efficace du consommateur.*

En effet, même lorsque les obligations d'affichage étaient respectées, l'absence de nomenclature commune aux différentes prestations topographiques des géomètres experts rendait la comparaison et donc l'information du consommateur difficile. En effet la dénomination d'une même prestation n'est pas identique pour tous ; de plus certains professionnels regroupent sous forme forfaitaire des prestations détaillées par d'autres. Alors que quelques professionnels disposaient d'une information très claire et lisible, d'autres avaient une présentation opaque usant de sigles professionnels non connus du public ou de renvois à une nomenclature détaillée non cohérente avec celle reprise sur les devis ou les notes<sup>10</sup>. Dans ce cas, une explication plus détaillée est nécessaire.

---

<sup>10</sup> Exemples :

- Un bornage de terrain comporte une dizaine d'opérations qui elles-mêmes comprennent plusieurs autres actes. Dans cet exemple le bornage comporte, entre autres, la consultation, la convocation et la réunion des voisins : ces 3 actes ne figurent pas au détail mais sont regroupés sous le terme « projet de

Les tarifs sont souvent fixés pour partie en fonction de la difficulté de la mission et pour une autre partie en fonction de la concurrence. Dans la pratique quelques professionnels corrigent leurs tarifs par des coefficients dits « d'implantation ou de correctifs de mise en œuvre » tenant compte de la spécificité et de la nature de certains terrains ou bâtiments.

Les tarifs sont forfaitaires mais plusieurs géomètres annonçaient un tarif horaire relatif à différents corps de métier exercés au sein de leurs cabinets pour des travaux effectués au temps passé<sup>11</sup>. Il a été observé dans une région que le taux horaire était sensiblement proche pour les professionnels contrôlés, de l'ordre de 80 € HT. Cependant compte tenu du ralentissement économique et de la baisse d'activité, ce tarif horaire n'est quasiment plus pratiqué et a été revu à la baisse ; certains d'entre eux appliquent dorénavant un taux de 60 € HT.

Parmi de nombreuses modalités d'affichage des tarifs et prestations cinq exemples sont développés ci-après

- **Exemple 1**

<i>Affichage des tarifs des prestations d'un géomètre expert</i>		<i>HT</i>
<i>Vacation</i>	<i>Forfait</i>	<i>XX €</i>
<i>DIVISION DE PROPRIETE / BORNAGE (Hors permis d'aménager)</i>	<i>Relevé de terrain</i> < 500m <sup>2</sup>	<i>XX €</i>
	De 500m <sup>2</sup> à 1500m <sup>2</sup>	<i>XX €</i>
	De 1500m <sup>2</sup> à 2500m <sup>2</sup>	<i>XX €</i>
	> à 2500m <sup>2</sup>	<i>Etude particulière</i>
	<i>Bornage des lots</i> < 500m <sup>2</sup>	<i>XX €</i>
	De 500m <sup>2</sup> à 1500m <sup>2</sup>	<i>XX €</i>
	De 1500m <sup>2</sup> à 2500m <sup>2</sup>	<i>XX €</i>
	> à 2500m <sup>2</sup>	<i>Etude particulière</i>
	<i>Plan informatisé</i> Forfait	<i>XX €</i>
	<i>Document d'arpentage</i> 2 numéros créés	<i>XX €</i>
	2 à 5 numéros créés	<i>XX €</i>
	6 à 10 numéros créés	<i>XX €</i>
	11 à 15 numéros créés	<i>XX €</i>
	<i>Déclaration préalable</i> Forfait	<i>XX €</i>
	<i>Certificat d'urbanisme SI</i> Forfait par lot	<i>XX €</i>
	<i>Certificat d'urbanisme Opé</i> Forfait par lot	<i>XX €</i>
	<i>Génie rural</i> Forfait	<i>XX €</i>
	<i>Alignement</i> Forfait	<i>XX €</i>
<i>PV Bornage par riverain</i>	<i>XX €</i>	
<i>Levers Topographiques</i>	<i>Zone urbaine</i> L'hectare	<i>XX €</i>
	<i>Zone urbaine</i> Le ml de voie	<i>XX €</i>
	<i>Zone rurale</i> L'hectare	<i>XX €</i>
	<i>Zone rurale</i> Le ml de voie	<i>XX €</i>
	<i>Zone rurale</i> Le ml de fossé, haie	<i>XX €</i>
	<i>Rattachement NGF</i>	<i>XX €</i>
	<i>Rattachement Lambert</i>	<i>XX €</i>
<i>Rattachement Lambert et NGF</i>	<i>XX €</i>	
<i>IMPLANTATIONS</i>	<i>Intervention</i>	<i>XX €</i>
	<i>Implantation (fichier informatisé exploitable existant Jusqu'à 5 points (par point))</i>	<i>XX €</i>
	De 6 à 10 points (par point)	<i>XX €</i>
	De 11 à 20 points (par point)	<i>XX €</i>
	Au-delà de 21 points (par point)	<i>XX €</i>
<i>Point de nivellement Jusqu'à 2 points (par point)</i>	<i>XX €</i>	

division » et qui figure lui-même dans le libellé « bornage ». Or seul le bornage est chiffré sur la facture, de manière forfaitaire. Le prix unitaire des opérations qui composent le bornage n'est pas chiffré.

- Pour la division d'une parcelle, la lecture seule des tarifs ne permet pas de connaître le montant de la prestation.

<sup>11</sup> Professions exercées dans les cabinets de géomètres experts : géomètre expert, chargé de mission, chargé d'opération, opérateur géomètre, technicien géomètre (+ appareil robotisé ou GPS), assistant technicien, aide opérateur, dessinateur.

- **Exemple 2**

<b>TARIF HORAIRE</b>	Heure d'expert	X € HT
	Heure de brigade avec matériel	X € HT
<b>Divisions par CU</b>	Bornage	X € HT par borne implantée, minimum Y € HT par intervention
	Procès-verbal de bornage	X € HT
	Demande de CU et arrêté d'alignement	X € HT minimum de 150€ par dossier
	Relevé et calcul de SHON	X € HT par bâtiment
	Publicité foncière	Minimum X € par DA + X € HT par n° créé au-delà du 3eme
	Relevé et plan du lot	X à Y € HT suivant état des lieux
<b>Lotissement</b>	Schéma d'aménagement de zone NA	X à Y € HT par ha suivant complexité
	Relevé, bornage du périmètre, dossier de lotissement	X € HT par lot
	Plan des travaux, consultations et surveillance des travaux	X € HT par lot
	Bornage, document d'arpentage et plan de vente des lots	X € HT par lot
	Permis groupé avec division relevé bornage du périmètre, plan VRD	X € par lot
<b>Plan topographique</b>	Relevés, calculs et plan au 1/500e	x à y € HT par ha suivant complexité
<b>Implantation</b>	Contrôle des limites, implantation et procès-verbal	X € HT par point implanté
<b>État descriptif de division</b>	Relevé et plan des lots 1/100e	De x € à y € HT par m <sup>2</sup> suivant état des lieux
	État descriptif de division	X € HT par lot principal X € HT par lot secondaire
	Attestation loi Carrez	x € HT par lot + X € HT par m <sup>2</sup> si relevé

**Exemple 3**

- Vacation
- Bornage de propriété bâtie avec documents d'arpentage et certificat d'urbanisme
- Implantation d'un lot en zone artisanale
- Division de parcelle : document d'arpentage- autorisation de division et bornage
- Déclaration préalable
- Permis d'aménager (mission urbanisme, géomètre, ingénierie)
- Plan topographique (Milieu rural / Milieu urbain)
- Etablissement d'un certificat d'urbanisme
- Etablissement d'une autorisation de division
- Implantation d'un bâtiment (Pour 10 points à calculer et à implanter)
- Renseignement d'urbanisme - Demande de certificats communaux
- Copropriété : Etat descriptif (tarifs de 1 à 5 lots principaux ; de 6 à 10 lots principaux ; de 11 à 40 lots principaux ; au-delà de 41 lots ; lots secondaires)

**Exemple 4**

- Bornage simple/amiable
- Fourniture d'une borne
- Implantation d'un point
- Document d'arpentage
- Division cadastrale
- Certificat d'urbanisme
- Détachement de terrain à bâtir avec plan
- Calculs et dessin
- Ouverture de dossier
- Fournitures/reproduction de documents
- Vacances horaires (technicien – géomètre expert)
- Frais de déplacement (au forfait ou au km).

**Exemple 5**

- Vacation/consultation/ conseil géomètre expert
- Ouverture dossier/archivage
- Temps passé/ heure géomètre
- Temps passé/ heure technicien

**2 Devis, notes et factures**

L'arrêté du 22 décembre 1992 prévoit également que « préalablement à l'exécution des travaux, le professionnel remet un devis au consommateur » et que « lorsque le professionnel exécute, pour le compte du consommateur, des prestations exigées par une administration ou une collectivité publique, ces prestations obligatoires sont distinguées de manière très apparente, sur le devis et sur la note, des autres prestations éventuellement demandées par le client. »

- A quelques exceptions près, les GE proposent toujours à leur clientèle un devis, préalablement à leur intervention.

Ce devis, le plus souvent gratuit, constitue, avec la présentation des conditions générales de vente (CGV), l'essentiel des contrats des géomètres experts. Or, ces devis sont peu détaillés et quelques clauses contenues dans les CGV, rarement signées par les consommateurs, pourraient être considérées comme des clauses abusives. Elles concernent :

- le fait d'indiquer que toute acceptation du devis valait acceptation total des CGV sans que celles-ci aient été signées par le consommateur,
- l'énoncé de la possibilité de passer des commandes verbales,
- une compétence juridictionnelle erronée,
- le fait d'indiquer que les délais sont donnés à titre indicatif, les retards d'exécution n'ouvrant droit ni à l'annulation, ni à une demande de réduction de prix, ni à l'attribution d'une quelconque indemnité.

Par ailleurs, il a été signalé dans deux régions quelques rares cas où, lorsque le client est connu ou bien que la demande vient d'un notaire ou d'un lotisseur, lorsque la demande est urgente ou que son montant n'est pas très important, aucun devis n'est établi.

Cette pratique apparaît contraire aux dispositions de l'article 49 du décret n° 96-487 du 31 mai 1996. Celui-ci prévoit que « préalablement à tout commencement d'exécution, [le géomètre expert] convient par écrit avec le client de la consistance de la mission et du montant des honoraires y afférents ». Un avertissement administratif a été adressé aux professionnels concernés sur ce point.

- *Les enquêteurs ont beaucoup insisté sur l'absence de cohérence dans la présentation des prestations des GE sur les différents documents d'un même cabinet comme d'un cabinet à l'autre.*

Une présentation différente de prestations identiques, dans les tarifs, les devis et les notes a souvent rendu difficile la vérification de l'application des prix par les professionnels, d'autant que de nombreux devis sont exprimés forfaitairement. Cette vérification est même rendue impossible quand la commande passée par les particuliers se trouve être à 99% orale comme il l'a été signalé dans une région. Quand ils n'étaient pas appliqués, il semblerait que les prix soient plutôt inférieurs à ceux des tarifs affichés.

- *Un acompte est de plus en plus souvent demandé dès la signature du devis.*

Il s'élèverait de 30% à 50% du montant de la prestation. Par la suite, les devis donnent lieu à peu de révision des prix, même quand la durée de la prestation s'étale sur un an. Un GE a fait part d'une clause d'indexation prévue au devis à partir d'un indice IGE (indice géomètre-expert) déterminé et publié par l'Ordre ; cette clause a néanmoins davantage vocation à s'appliquer dans le cadre de marchés publics ou d'entreprises. Cependant, en cas de révision de prix importante, liée à l'évolution de la mission, il a été constaté qu'un avenant ou nouveau devis était émis et validé (ou non) par le client, conformément à l'article 49 précité précisant que le GE « avertit celui qui le commet chaque fois que des modifications à la mission sont susceptibles d'entraîner une augmentation sensible de la dépense ».

- *Pour autant les enquêteurs ont pu vérifier que les notes correspondent globalement aux devis établis.*

Toutefois les devis manquent souvent de précision et sont exprimés forfaitairement. Or, dans ce cas, la note devrait être détaillée conformément à l'article 3 de l'arrêté n° 83-50/A du 3 octobre 1983 relatif à la publicité des prix de tous les services, qui dispose que les notes doivent notamment mentionner « le décompte détaillé, en quantité et prix de chaque prestation et produit fourni ou vendu, soit dénomination, prix unitaire et désignation de l'unité à laquelle il s'applique, quantité fournie ». Ces mentions ne sont cependant pas nécessaires lorsque la prestation a donné lieu à l'établissement d'un devis détaillé. En l'absence de prestations détaillées sur l'un et l'autre document, des avertissements ont été adressés aux professionnels.

Par ailleurs rares sont les devis et notes faisant apparaître distinctement les prestations obligatoires exigées par une administration ou une collectivité publique.

Enfin, comme les architectes, les GE ne distinguent généralement pas les notes, à destinations des particuliers, des factures, à l'intention des entreprises. Aussi de nombreux avertissements ont dû rappeler aux professionnels les mentions légales obligatoires.

### **3 Comme les architectes, les géomètres experts n'effectuent ni publicité, ni démarchage à domicile.**

Les géomètres experts prospectent éventuellement les professionnels (collectivités locales, organismes publics et/ou parapublics, promoteurs, constructeurs). Ils consultent également les appels d'offres du Moniteur, du site « marchés publics.com ». La clientèle des particuliers se constitue essentiellement par le bouche-à-oreille et

les pages jaunes. Certains travaillent également beaucoup sur la base des recommandations des notaires. Le fait que leur activité reste encore très localisée rend, du reste, moins nécessaire le recours à la publicité.

De plus, ces pratiques sont contrôlées par l'ordre professionnel des géomètres experts et s'exercent sous son contrôle<sup>12</sup>. De telles dispositions n'incitent pas les professionnels, a priori, à recourir à la publicité ou au démarchage à domicile.

Aussi, quand les devis ne sont pas signés dans les locaux du professionnel, ils sont systématiquement envoyés aux clients soit par la voie postale, soit par courrier électronique. Quelques cas ont cependant été signalés de géomètres experts faisant signer leur devis au domicile du consommateur pour des commandes urgentes, sans que les professionnels mesurent les implications d'une telle pratique (sanction pénale mais aussi annulation du contrat et des honoraires).

Par ailleurs, aucune anomalie n'a été relevée sur les quelques sites internet développés par les professionnels contrôlés, à l'exception de l'absence des mentions prévues par l'article 19 de la loi n° 2004-575 du 21 juin 2004 pour la confiance dans l'économie numérique. Ces sites sont généralement sobres dans la présentation de leur rôle et des prestations proposées.

## **CONCLUSION**

Ces deux professions règlementées, contrôlées par un ordre professionnel et exerçant toutes les deux leur activité dans le domaine immobilier semblent impactées différemment par les difficultés économiques du secteur.

La profession des architectes apparaît sensiblement plus touchée et se trouve dans l'obligation de revoir sa politique tarifaire fortement à la baisse et de modifier son mode d'exercice au détriment de l'exercice en libéral, de moins en moins rentable. Elle doit également diversifier et étendre sa clientèle et son périmètre d'activité. Elle apparaît en recherche d'identité et de positionnement. Cependant, plutôt que de remettre en cause son mode de fonctionnement, elle dénonce l'attitude des maîtres d'ouvrage publics et des consommateurs et notamment leur refus de payer le juste prix de ses prestations.

A contrario, les activités foncières, monopole des géomètres experts, restent plus localisées, et sont moins soumises à la concurrence, ce malgré l'intégration des géomètres topographes au sein de l'ordre des géomètres experts et l'arrivée de professionnels étrangers.

L'affichage des prix est relativement mieux respecté par les géomètres-expert, même si l'on peut déplorer le manque de standardisation des intitulés qui induit une certaine opacité tarifaire. L'usage d'une même nomenclature pour les différentes missions des architectes, lesquelles sont définies par la réglementation et mises en œuvre par le recours à des documents type diffusé par l'ordre des architectes, pour les devis, les contrats et les notes, compense partiellement le très faible taux de respect de la réglementation.

Alors même que les architectes pratiquent des tarifs soutenant parfaitement la comparaison avec ceux d'autres professions, au vu de l'activité produite et de la responsabilité engagée (autour de 10% du coût de construction d'une maison, pour l'élaboration de plans personnalisés, la sélection des entreprises, le suivi du chantier, la garantie des prix et des délais et l'assurance décennale du logement, à comparer par exemple à 5% du prix du logement pour la vente de celui-ci par une agence immobilière), ils se montrent réticents à afficher leurs tarifs. De même alors que la commande publique s'effondre, ils rechignent à travailler pour une clientèle particulière qui aurait pourtant beaucoup à gagner en termes de sécurité et de qualité à recourir à leurs services.

---

<sup>12</sup> Article 53 du décret n°96-478 du 31 mai 1996 portant règlement de la profession de géomètre expert et code des devoirs professionnels :

« Le géomètre expert ne peut avoir recours à la publicité personnelle, individuelle ou collective ou au démarchage, que pour procurer au public une information portant exclusivement sur son activité professionnelle de géomètre expert.

Il met en œuvre sa publicité personnelle avec modération et correction. Il doit s'abstenir d'utiliser des formes et moyens de publicité qui seraient de nature à déconsidérer la profession.

La publicité est communiquée par le géomètre expert au conseil régional de l'ordre.

Le géomètre expert autorisé à exercer une activité de gestion ou d'entremise immobilière peut, dans le respect des dispositions du présent article, faire de la publicité sur cette activité, notamment dans les publications spécialisées. »

Au regard d'une part, du recours restreint aux prestations des architectes et des géomètres-experts par les particuliers, ainsi que d'autre part, des anomalies nombreuses constatées chez la quasi-totalité des professionnels contrôlés (95% des architectes en anomalie, et 53% des géomètres), il semble qu'une réflexion doive être engagée avec leurs ordres respectifs en vue d'étudier les modalités d'une amélioration de l'information des consommateurs. S'agissant des géomètres experts, cette réflexion pourra s'appuyer sur le Recueil des prestations publié en 2012 et sur les travaux engagés concernant l'établissement des devis et factures. S'agissant des architectes, outre l'affichage des prix, quelques modifications sur les documents type pourraient facilement conduire à réduire les clauses abusives auprès de l'ensemble des professionnels. Les liens très réguliers entre les ordres professionnels et leurs adhérents devraient permettre par la suite une bonne diffusion de l'information auprès des professionnels et un suivi de l'application des mesures éventuelles à mettre en place. Il semble d'ailleurs que l'enquête ait déjà été l'occasion pour ces instances ordinales de réfléchir et communiquer auprès de leurs membres sur la façon de satisfaire aux obligations faisant l'objet des contrôles.

Le sous-directeur Industrie, Santé et Logement

Axel Thonier