

COUR D'APPEL DE PARIS

oOo

Assises « JUSTICE-CONSTRUCTION »

« CONSTRUIRE AUJOURD'HUI »

Nouvelles Normes, Nouvelles Réglementations, Nouveaux enjeux

oOo

Mercredi 12 février 2014

(Matin)

oOo

La séance est ouverte, sous la présidence de M. Fabrice JACOMET, par M. Franck TERRIER, Président de la 3^{ème} Chambre Civile de la Cour de Cassation.

M. JACOMET.- Mesdames et Messieurs, nous allons donc commencer ce colloque « construire aujourd'hui ».

Je vais passer tout de suite la parole au Président TERRIER, Président de la 3^{ème} Chambre Civile de la Cour de Cassation qui a bien voulu remplacer M. DEGRANDI, empêché par ses obligations et qui va intervenir pour l'ouverture du colloque.

Je remercie infiniment le Président Franck TERRIER et lui passe directement la parole.

Ouverture des Assises par M. Franck TERRIER

Président de la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation.

M. TERRIER.- Je vous remercie. Bonjour à tous. Effectivement Jacques DEGRANDI, Premier Président de la Cour d'Appel de Paris, est empêché. Je vous souhaite la bienvenue dans cette 1ère Chambre de la Cour d'Appel de Paris qu'il a bien voulu mettre à la disposition de l'Association Justice Construction pour ces 28èmes Assises.

Avant de présenter l'objet des travaux de cette journée, je voudrais dire quelques mots de l'Association Justice Construction. Je sais que beaucoup d'entre vous en sont membres, mais peut-être certains d'entre vous ne la connaissent pas encore.

L'Association « Justice Construction » a été constituée en 1986, à l'initiative de M. Roland AQUENIN qui était alors Conseiller à la Cour d'Appel de Paris et de MM. PARLEBAS et LE METAYER qui étaient experts et Présidents de Compagnie, le premier de la Compagnie des experts judiciaires architectes et le second des experts judiciaires ingénieurs à la Cour d'Appel de Paris.

« Justice construction » a toujours eu pour souci, objet essentiel au travers de ses travaux, colloque annuel et des réunions bimensuels également, de favoriser dans le domaine de la construction et des travaux de bâtiment une meilleure compréhension des contraintes auxquelles sont confrontés les acteurs sur le terrain et en même temps les acteurs du monde judiciaire.

Certains domaines de droit et notamment le domaine de la construction plutôt qu'un autre, sont à la confluence de textes législatifs, de textes réglementaires, de textes normatifs et de pratiques professionnelles que l'Administration de la justice doit mettre en cohérence et doit concilier.

Je pense que ce droit qui est absolument essentiel à la prospérité générale de notre pays doit se construire, se développer et s'administrer en prenant en compte toutes ces contraintes que rencontrent les acteurs impliqués dans le processus de construction.

C'est dans cette perspective que l'Association « Justice Construction » a, au cours de ces dernières années, entrepris de dégager, d'associer et de mettre en cohérence les différentes dimensions du droit de la construction, en dépassant le clivage traditionnel droit public ou droit privé et en mettant l'accent particulier au cours de ces dernières années sur les développements les plus contemporains liés à l'Acte de construire dans les domaines de la protection de l'environnement, de la santé et de l'urbanisme.

Ainsi les colloques ont eu pour thèmes des sujets divers et très concrets, comme la prise en compte de la perte d'autonomie du handicap, la maîtrise de la protection de l'environnement, la reconstruction après une catastrophe immobilière, les questions de cotraitance et de sous-traitance et la question de la maîtrise des risques liés au sol, à l'état des sols et aux fondations.

Les derniers colloques au cours de ces deux dernières années ont conduit à revenir à des thèmes plus juridiques et en particulier il y a deux ans la question des responsabilités des constructeurs et l'an passé la question des travaux en Copropriété.

Cette année, le thème est « construire aujourd'hui ». C'est le thème qui sera imposé pour cette 28ème session, 28èmes Assises annuelles de « Justice Construction ».

Ce thème s'inscrit assez clairement dans la ligne des derniers colloques à dominante plus juridique comme je l'ai dit, mais maintient tout à fait les préoccupations d'ouverture en poursuivant les travaux de réflexion développés dans maints autres colloques consacrés au droit de la construction.

Les questions liées à ce thème « construire aujourd'hui » ont évidemment une actualité évidente dont témoigne l'activité législative et gouvernementale aujourd'hui, qui approfondit le courant de réformes importantes depuis la loi SRU

de 2000, en insistant sur certaines dimensions de l'acte de construire liées aux préoccupations de mixité sociale, d'adaptation aux conditions de vie nouvelles dans les villes, de respect et de protection de notre environnement, contraintes évidemment de valeur constitutionnelle.

De plus, après les grandes adaptations juridiques des années 70 qui visaient à remédier à la sinistralité importante dans le secteur de la construction et à ses effets dévastateurs sur le plan humain, social et financier et qui ont touché aux questions de la responsabilité des constructeurs, de l'assurance dommage et responsabilité obligatoire, qui ont touché également la réglementation de la profession d'agent immobilier à la promotion immobilière, en 1970, à la construction de maisons individuelles en 1970 également et à la sous-traitance en 1975, les innovations économiques, financières et techniques et la prise en compte des questions d'environnement ont conduit les acteurs du secteur à se doter d'outils nouveaux permettant d'identifier et de maîtriser les risques les plus importants dans un contexte de multiplication des normes techniques applicables.

On a vu ainsi que la pratique a redéfini les rôles de chacun des acteurs de l'acte de construire.

Les entreprises se sont très fortement spécialisées, l'entreprise générale a disparu de fait quasiment, la maîtrise d'œuvre s'est transformée tandis que dans un mouvement inverse s'est développée la notion d'ensemblier, a priori et en principe peu compatible avec les choix du législateur qui définit, dans le cadre de lois impératives et d'ordre public, des règles spécifiques.

Ces évolutions ont ainsi contribué à l'apparition de nouvelles professions telles que l'économiste de la construction, le coordonateur de sécurité, toutes les professions de ceux qui sont en charge des diagnostics techniques en liaison avec les nouvelles normes relatives à l'amiante, au plomb, à l'énergie, et se sont développés aussi les outils informatiques qui permettent de gérer différemment les chantiers de construction.

Enfin, s'est faite jour, ces dernières années, de manière plus accentuée qu'auparavant, la préoccupation de l'entretien de l'immeuble avec l'institution de nouveaux documents tels le carnet d'entretien, le dossier d'ouvrages exécutés et celui des interventions urgentes sur les ouvrages.

Ce sont ces considérations générales qui seront évidemment développées au cours de cette journée qui ont dicté l'organisation et la distribution de cette rencontre qui rassemble, comme toujours, les juristes et les acteurs de l'acte de construire.

Je laisserai au Président Fabrice JACOMET le soin de présenter l'ensemble des intervenants, il le fera beaucoup mieux que je ne pourrai le faire.

Je dis simplement que pour ma part je présenterai, comme je le fais maintenant depuis deux ans la jurisprudence récente de la 3ème Chambre civile relative, cette année, à la responsabilité du maître de l'ouvrage. Je précise tout de suite que je n'ai aucune vocation à être complet sur le sujet. Je mettrai l'accent simplement et la lumière sur un certain nombre de décisions récentes.

Sans plus attendre, je vais céder la parole à Maître Olivier SUR, Bâtonnier de l'Ordre des avocats de la Cour d'Appel de Paris pour son propos introductif.

Monsieur le Bâtonnier, vous avez la parole.

Intervention de Maître Pierre-Olivier SUR

Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de la Cour d'Appel de Paris

Me SUR.- Merci, Monsieur le Président, Messieurs les Présidents, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les experts, mes chers confrères, je suis heureux d'ouvrir avec vous, Monsieur le Président, cette journée, ces Assises de Justice Construction qui me font d'autant plus plaisir que c'est un peu pour moi une madeleine de Proust puisque mon père, Bernard SUR, y avait participé.

J'ai encore les photos qui ne sont pas forcément sépia, mais en couleur, de lui à cette tribune dans le cadre de ces Assises, tandis que j'ai moi-même été élevé, dans mon biberon il y avait les articles 1792 et 2270, il y avait de la responsabilité décennale, il y avait des grues quand on partait en vacances, c'était l'après-guerre et la reconstruction de la France, il y avait de l'Albert CASTON au téléphone, c'était avant le temps des portables, des mails et des Fax. Il y avait de la loi Spinetta et ce passage, la garantie, de la responsabilité pour faute à un système un peu pour risque. J'ai été vraiment élevé dans tout cela.

C'est ce qui a constitué pour moi les bornes et les repères d'un système à la fois de vie, avec une bonne entente et une bonne intelligence entre avocats, magistrats et experts et puis, aussi les bornes d'un système juridique et d'une évolution des choses.

Aujourd'hui, je veux vous dire que je salue d'abord l'idée de ces Assises « Justice Construction » qui ont pour principale vertu à mes yeux évidemment d'échanger sur la doctrine et la jurisprudence, mais également de se rencontrer, de se retrouver, de voir ensemble, de toujours se souvenir que dans ce Palais de Justice et dans le fil de nos affaires et dossiers qui sont parfois durs et difficiles, violents et c'est la guerre, les acteurs que nous sommes devons nous entendre bien et toujours mieux et constituer ensemble un corps de métier qui est le Monde de la justice construction et qui est un monde qui doit bien s'entendre, communiquer et s'aimer vraiment afin de faire avancer les choses le mieux possible.

C'est, je crois, la vertu d'une journée comme celle-là.

Maintenant deux ou trois choses sur aujourd'hui. Aujourd'hui, c'est demain. La Chancellerie nous a invités à réfléchir à la Justice du 21ème siècle, et en réalité c'est évidemment à la Justice du 22ème siècle qu'il nous faut penser et projeter sur cette justice là notre matière de la construction et c'est dans ce sens que pendant trois ou quatre minutes, je vais essayer de réfléchir avec vous.

Que retient-on des nombreuses tables rondes qui ont eu lieu depuis le 1er janvier autour de cette justice du 21ème siècle ?

Il y a une vision très claire qui émerge de tout cela et dont je ne m'étais jamais vraiment aperçu avant. C'est que nous sommes dans un monde où la pyramide des âges de nos métiers réciproques et voisins s'inverse entre le monde des avocats et le monde des magistrats.

Vous avez en France grosso modo 7 500 magistrats et ce chiffre est le même depuis Napoléon III, c'est-à-dire que la profession de magistrat n'a pas augmenté en volume et qu'évidemment l'augmentation de la population, des affaires, de toutes les affaires, la judiciarisation de la société, tout fait que nous sommes dans un système de raréfaction totale de nos amis magistrats. Il y en a 1 500 qui vont prendre leur retraite d'ici trois ans et la question est très ardue.

Elle est très ardue au point que le Président DEGRANDI, nous en a parlé ici à la 1ère Cour, c'est-à-dire que nous sommes sur ses terres, je le salue, c'est grâce à lui et à ses services que nous pouvons nous réunir dans cette magnifique salle de la 1ère Cour.

Qu'est-ce qu'il vient dire le Président DEGRANDI dans son discours aux jeunes avocats au moment où nous avons reçu à la Mutualité les 1900 avocats de la

nouvelle fonction ?

Il est venu leur faire un discours le lendemain de la rentrée de la Cour ici et il a dit : il y a de moins en moins de magistrats, il y a de plus en plus d'avocats et la révolution culturelle c'est quoi dans la justice ? C'est une situation incroyable, personne n'aurait imaginé cela un jour, les avocats vont petit à petit remplacer les magistrats.

C'est toutes les voies alternatives de procédures, c'est tout le travail actuel de la Chancellerie qui tend à imposer un nouveau temps dans la procédure. Depuis Napoléon, nous avons le contrat, ensuite deuxième temps dans la procédure la crise et troisième temps le juge. C'était une valse à trois temps.

Depuis qu'il n'y a plus assez de magistrats, c'est le 21ème siècle, c'est le discours de DEGRANDI et de la Chancellerie, cette valse à trois temps sera remplacée par une valse à quatre temps. Le contrat, premier temps toujours, la crise deuxième temps évidemment, nous sommes dans une situation humaine, et troisième temps, un nouveau temps, les modes alternatifs de procédure : c'est cela le nouveau temps. Puis, quatrième temps, mais au bout du chemin et de façon exceptionnelle et presque subsidiaire, le temps des magistrats, au bout de la route.

Nous, avocats, nous rappelons à la Chancellerie que ce quatrième temps, le temps des magistrats ne doit pas être occulté et doit toujours exister au bout de la route tandis que la Chancellerie, vous l'avez vu pour le divorce, a envisagé de nous mettre dans une procédure où il n'y aurait plus du tout de magistrat avec un greffier qui entérinerait, etc.

Nous sommes là, nous avocats, pour rappeler à la Chancellerie l'importance et le devoir sacré du Magistrat qui au bout de la route est là pour trancher.

S'il y a quatre temps dans la justice du 21ème siècle et dans la justice du 22ème siècle, pour autant cette justice doit aller plus vite et j'en viens à notre propos de cette justice construction où il y a peut-être un cinquième temps, c'est le temps de l'expertise évidemment.

Pour aller plus vite, comment faire ? Tandis que nous le savons les deux grands problèmes de la justice aujourd'hui, à part celui des hommes et des pyramides des âges inversée dont je venais de vous dire un mot, c'est que la justice est trop chère et elle est trop lente.

C'est un peu pour cela d'ailleurs et là cette réflexion est internationale, que contrairement à ce que beaucoup croient, la justice de notre système romano-germanique est meilleure que la justice du système de la common law parce que ce système de la common law est beaucoup trop long avec trop d'accusatoires.

Il faut réfléchir dans cette justice d'aujourd'hui, c'est-à-dire celle déjà par projection du 21ème et du 22ème siècle, à une justice très romano-germanique avec, pour moi, pénaliste, le juge d'instruction, c'est-à-dire un moteur, et un moteur avec l'expert, qui permette d'aller au plus vite, au plus droit vers la solution, ce d'autant que la justice construction évolue énormément.

On est moins aujourd'hui dans le décennal, le biennal et la fissure que dans le problème juridique avant la réception, entre l'ensemble des participants, y compris l'acheteur, en état de futur achèvement.

Les chiffres que nous avons, je parle sous le contrôle, évidemment, de nos amis magistrats, font que nous sommes moins dans la fissure, mais plus dans le contentieux, avant la réception.

C'est là qu'il faut et je pense que c'est le devoir de vous tous qui réfléchissez à cette justice, à une meilleure justice, une justice plus rapide, moins chère, faire en sorte que la phase, le cinquième temps, qui est le temps de l'expertise dans notre justice construction, puisse s'intégrer dans une réflexion où la vitesse est évidemment quelque chose qui fait partie de notre génération. On veut du rapide.

Le temps ne se décline plus aujourd'hui comme il se déclinait hier. C'est là qu'il convient de recalibrer complètement la phase de l'expertise avec sans doute une

formation meilleure à la fois des magistrats, à la fois des experts, à la fois des avocats dans le cadre de nos écoles et de ce qui est le cursus qui conduit à l'inscription d'un architecte ou d'un ingénieur sur la liste des experts. Cette question, je crois, il faut la réfléchir.

Pour les savants juristes, magistrats et avocats de la doctrine et de la jurisprudence, il y a une autre question qui est en ce moment celle de l'harmonisation des prescriptions.

Dans mon métier de pénal c'est tous les jours qu'on y réfléchit, le point de départ, le temps, etc., et dans notre métier ici du droit de la construction évidemment la prescription aujourd'hui de droit commun de 5 ans, comment l'harmoniser dans les actions récursoires par rapport à la prescription de 10 ans qui reste la fameuse décennale et comment faire en sorte qu'on ait un droit positif qui soit solide ?

J'ai demandé à Jérôme MARTIN, confrère spécialiste du droit de la construction, de préparer, il m'a dit : il faut que tu insistes là-dessus. Il faut que tu appelles nos amis magistrats à nous aider avec nos amis avocats qui sont des spécialistes de la matière à harmoniser les choses.

Il m'a dit « je ne connais qu'une jurisprudence qui est un arrêt de Montpellier du 4 juillet 2013 qui tend à harmoniser les choses à dix ans et c'est une demande de la profession pour qu'évidemment on n'ait pas à s'inquiéter des récursoires qui seraient plus courtes que le principal. »

Voilà un accessoire qui est plus court que le principal, contrairement à la formule latine « *accessorium sequatur principale* », là ce serait plutôt l'inverse. C'est donc quelque chose qui est bancal. Voilà les quelques pistes qu'il me semblait important de vous suggérer avec beaucoup d'humilité me concernant, moi qui ai quitté ce milieu de la construction depuis très longtemps, mais avec confiance car vous êtes ici dans cette salle les meilleurs de la matière et je parle sous le contrôle évidemment de Me PERICAUD, Membre du Conseil de l'Ordre, qui pour l'ordre des avocats sera aux commandes et représentera la profession du Barreau qui entend bien toujours être plus proche des experts et des magistrats dans cette grande amitié de ce petit milieu qui est le mien, qui est celui du droit de la construction.

Je vous remercie.

Applaudissements

M. TERRIER.- Merci, Monsieur le Bâtonnier pour ces réflexions tout à fait d'actualité. Je voudrais juste faire une remarque.

Effectivement au centre des réflexions des Pouvoirs Publics, il y a la question du mode de résolution des litiges qu'on peut envisager de promouvoir de préférence au mode classique purement judiciaire de résolution de ces litiges.

Le droit de la construction est tout à fait exemplaire à cet égard, parce que ce qu'on constate - je n'ai pas de chiffres exacts- c'est plutôt quand on demande aux Présidents de juridiction ce qu'il en est des dossiers de construction ils disent le plus souvent que dans 80 ou 90 % des cas, c'est le maître de l'ouvrage qui gagne le procès et le plus souvent, il fait le plein de sa demande.

On constate aussi - là c'est statistiquement avéré - que tous ces litiges donnent lieu évidemment à expertise et 80 % des experts désignés par le litige construction le sont hors contentieux, en référé, sur l'article 145.

Dans 60 % de ces cas, il n'y a pas d'action au fond, cela veut dire qu'une conciliation est intervenue dans le cadre de cette expertise précontentieuse.

C'est très intéressant comme base de réflexion pour la résolution des litiges, parce qu'on s'aperçoit bien que dans les dossiers de construction, qu'est-ce qui détermine la solution juridique du litige en fin de compte, si le juge en est saisi, c'est bien les constatations de fait que fait l'expert, dont le plus souvent le juge n'a qu'à tirer les conséquences purement juridiques.

Il n'est pas le seul à pouvoir le faire, les avocats peuvent le faire, les experts évidemment peuvent le faire. Il y a une bizarrerie dans notre droit judiciaire qui est qu'à la différence de la procédure administrative où le juge peut déléguer à l'expert la mission de concilier les parties, le code de procédure civile l'interdit.

Le code de procédure civile considère que la mission de concilier les parties appartient au juge et à lui seul. C'est extrêmement étrange et on peut imaginer que si cet article était supprimé, le juge pourrait inviter l'expert sous son contrôle bien entendu et dans le respect des contradictoires bien entendu à concilier les parties et je pense qu'on aurait de cette façon-là un mode de règlement des litiges plus court, plus rapide et sans doute moins coûteux.

Je crois aussi, dans un tout autre domaine, que la procédure participative conventionnelle que nous avons souhaitée, qui aujourd'hui n'est peut-être pas encore extrêmement opérationnelle, est un mode, lorsqu'elle entrera dans les mœurs, lorsque les avocats y recourront plus massivement qu'aujourd'hui, est un autre mode de règlement des litiges parfaitement adapté au domaine de la construction, puisque dans le cadre de cette procédure les avocats peuvent désigner un expert et cet expert va entreprendre ses travaux de manière contradictoire et en fin de compte les parties peuvent aboutir, ont de grandes chances en tout cas, à un accord sur leur litige.

Cette réflexion évoquée par M. Le Bâtonnier est tout à fait contemporaine et le droit de la construction, les litiges en matière de construction, sont, à mon sens, pourraient être en tout cas si jamais les expérimentations devaient être imaginées, le domaine privilégié de cette nouvelle voie de règlement des litiges.

C'est un débat qu'on pourrait avoir toute la journée. Je cède tout de suite la parole à M. Le Président JACOMET qui va vous présenter les travaux de cette journée.

Présentation de la journée par M. Fabrice JACOMET
Président de « Justice Construction »

M. JACOMET.- Merci, Monsieur le Président.

Je tiens d'abord à remercier infiniment M. Le Bâtonnier d'être venu personnellement dès le début de son mandat pour intervenir aux Assises « Justice Construction ».

Je voudrais souligner ici le caractère un peu unique de l'Association « Justice Construction » par la participation d'avocats, de magistrats, d'experts judiciaires, qui dure depuis vingt huit ans maintenant, ce qui n'était pas pensable au moment où elle s'est créée.

Je voudrais faire deux réflexions, une première réflexion qui tourne autour du rôle du Juge. Je discutais un jour avec le Professeur HENES, il me disait « en ce qui concerne nos concitoyens, ils ne croient plus tellement à la règle, ils ne croient plus tellement à l'administration, ils croient encore à la faculté qu'a le juge de trouver une solution à un litige particulier qui leur est posé. »

Je crois que c'est ce pour quoi les Juges sont d'abord formés.

Je voudrais ajouter qu'en tant que Président d'une Chambre commerciale, j'ai été amené très souvent à proposer des médiations au niveau de la Cour d'appel et la grande surprise c'est que la médiation fonctionne. Elle peut paraître fonctionner pour cette simple raison qu'on redonne la parole aux gens après de longues années.

Cette médiation fonctionne. Le pourcentage de réussite lorsqu'on a réussi à casser la structure consensuelle, c'est le seul rôle du Juge à ce stade là, c'est qu'on s'aperçoit que le pourcentage de réussite est extrêmement important. Les médiations qui ont été proposées par la Chambre que je présidais, avaient un pourcentage de 98 % de réussite.

Ceci pour souligner le rôle éminent qu'il me paraît devoir rester au juge.

Je ne sais pas si Monsieur le Bâtonnier a le temps de rester encore quelques instants, sinon je suspends la séance tout de suite avant de faire la présentation de la journée ? ...

Me SUR.- Je peux rester encore quelques instants.

M. JACOMET.- Je vais donc très rapidement présenter la journée. Pourquoi construire aujourd'hui ?

Construire aujourd'hui nous est apparu un thème qui alliait à la fois l'esprit d'ouverture qu'il revient à des associations de pouvoir et également la possibilité d'aborder un sujet de techniques d'aujourd'hui.

Il est surprenant qu'on parle toujours de construire, les plans de construction se multiplient. On a toujours un besoin de construire. Il convient de s'interroger sur pourquoi est-ce qu'il faut toujours construire aujourd'hui ?

Ce sera le thème qu'abordera, après l'intervention classique du Président de la 3ème Chambre Civile, sur la responsabilité du maître d'ouvrage, M. Bertrand SABLIER Délégué Général de la Fédération française du Bâtiment.

Ensuite nous aurons l'intervention du Professeur PERINET-MARQUET sur la pertinence du droit de la construction.

Je n'ai pas osé mettre un point d'interrogation à ce thème. Le professeur PERINET-MARQUET abordera ce thème dans une perspective largement ouverte, savoir quels sont les avantages entre un droit strict et un droit plus ouvert.

Je crois qu'il faut signaler à votre attention que dans le cadre de la construction européenne et du développement du droit des contrats, nos amis Anglo-Saxons ne sont pas convaincus de l'efficacité des lois impératives.

D'ailleurs, je crois que nos amis Anglo-Saxons ne parleraient pas du droit des contrats. Pour eux il y a le contrat, et si on veut avoir la capacité d'exporter notre droit il faut des simplifications. Ce sera la réflexion qu'abordera dès le début de ce colloque le Professeur PERINET-MARQUET.

L'après-midi seront traités un certain nombre de sujets techniques sur le droit de la construction. Certains sujets ne seront pas traités tels que le droit du handicap, tout simplement parce qu'ils ont déjà été traités et que nous ne pouvons pas tout traiter dans la journée.

Le sujet important des autorisations de construire et de démolir : lorsque nous avons envisagé ce sujet, nous étions loin de nous douter de la très grande actualité du sujet, puisque la loi métropole est en train de bouleverser à nouveau toutes les règles en matière d'autorisation de construire et de démolir. C'est ce que traitera M.LAURENT, Architecte Voyer honoraire, qui a été longtemps responsable des permis de construire de la Ville de Paris.

Ensuite, nous donnerons la parole à un architecte. Le projet de construction, il est au cœur de l'acte de construire, coincé entre les règles de l'urbanisme, les obligations de l'environnement et la nécessité de mettre en œuvre de manière pluridisciplinaire tous les acteurs.

Le projet de construction se renouvelle aujourd'hui sous le thème de l'innovation. Innover sur des méthodes, innover dans la façon de conduire le chantier, c'est cette perspective qu'abordera Monsieur Jean-Xavier LOURDEAU.

Il était inévitable que nous abordions également de façon importante l'aspect des normes et des réglementations. Les normes et réglementations, normes techniques, normes juridiques, on sait la différence entre le droit administratif et le droit privé sur le respect des normes.

Les normes ne sont véritablement imposées en droit privé que si elles ont un caractère contractuel. Que faire, face à ces multiplications de normes, quelle solution trouver pour qu'elles s'imposent véritablement ?

Est-ce que dans le cadre de développement d'un droit de l'environnement, il ne faut pas concevoir des systèmes qui permettent d'inciter à l'application des normes ?

Il faudra aborder la vie de l'ouvrage après la réception. De plus en plus, on ne pourra se limiter à envisager la construction, il faut encore qu'on puisse utiliser le bâtiment après sa réception.

Or le bâtiment peut changer demain, il peut changer d'objet et il faudra toujours continuer à l'entretenir. Les préoccupations actuellement sont de plus en plus importantes. On sait que de nombreux documents suivent aujourd'hui l'ouvrage pour qu'on puisse effectivement l'entretenir dans de meilleures conditions.

C'est à un ingénieur et un économiste de la construction d'une société importante que nous donnerons la parole, Patrick DUPORT qui abordera ces questions.

Nous pensons que nous aurons abordé l'essentiel des préoccupations qui peuvent intéresser les uns et les autres, sur le thème « construire aujourd'hui ».

Je me propose pour permettre à M. Le Bâtonnier de se retirer, de suspendre maintenant la séance avant que nous abordions les différents thèmes pratiques de ce sujet.

Applaudissements

(Départ de Maître Pierre-Olivier SUR, Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de la Cour d'Appel de Paris.)

Présentation de la matinée par M. Jean-Claude RIGUET
Vice-Président de « Justice Construction »

M. TERRIER.- Je cède la parole à Monsieur Jean-Claude RIGUET, Vice-Président de l'Association « Justice Construction » qui va plus précisément expliquer nos travaux de la matinée.

M. RIGUET.- Merci beaucoup.

Construire autrement, mais construire aujourd'hui, c'est le thème qui a été choisi. C'est un titre qui semble peut-être anodin, voire même banal, mais on pourrait se demander si un colloque est nécessaire pour aborder celui-ci qui a déjà maintes fois été traité et s'il méritait à nouveau d'être remis sur le métier.

Et pourtant la préparation de ce colloque a fait progressivement émerger un certain nombre de questions dont on ne soupçonnait pas qu'elles puissent faire l'objet de nouveautés tant l'acte de construire constitue une des premières activités humaines dont on imagine qu'au cours des siècles elle n'a pu que s'améliorer.

Ce n'est vrai qu'en partie. Il faut néanmoins reconnaître que la commande s'est précisée, que la technique a évolué et que l'exécution, comme la conception, a progressé considérablement, même si on peut parfois se demander dans quelle mesure le bon sens et le savoir-faire constituent toujours les piliers d'une formation des acteurs de la construction.

L'acte de bâtir commence par l'expression d'un besoin. Encore faut-il qu'il ait été clairement exprimé, que l'analyse qui a précédé l'élaboration du programme soit pertinente. Encore faut-il avoir anticipé l'évolution de ce besoin pour qu'il soit satisfait lorsque sera livré l'ouvrage lui-même, qui a été conçu parfois une dizaine d'années auparavant.

Encore faut-il se projeter suffisamment loin dans l'avenir pour envisager la restructuration éventuelle de l'ouvrage, sa réadaptation à un nouvel usage, voire sa reconversion, sa déconstruction et la réutilisation de ses composants.

Autant de sujets dont la prise de conscience n'est que relativement récente.

Si les modes de construction traditionnels ont perduré très longtemps, on assiste à une accélération impressionnante à partir de la recherche de l'élaboration de nouveaux matériaux de l'industrialisation du bâtiment et de la course désormais engagée contre le gaspillage énergétique.

Autant de nouveautés qui rendent au thème retenu sa pertinence.

En effet, construire aujourd'hui constitue une sorte de remise en cause des méthodes et des acquis dont la pérennité semblait assurée pour réinventer, réinterpréter et redéfinir les nouvelles normes, les nouvelles réglementations pour ces nouveaux enjeux.

Mais commençons, si vous le voulez bien, par le début, c'est-à-dire celui qui est à l'origine de l'opération de construction, le maître d'ouvrage. Son rôle a considérablement évolué et sa responsabilité n'a cessé de progresser. C'est ce que nous expliquera M. Franck TERRIER à partir de la jurisprudence récente.

Pour ce qui concerne M. Bertrand SABLIER, Délégué Général de la Fédération Française du Bâtiment, il nous fera part de son analyse de la situation actuelle entre l'insuffisance du nombre de logements, l'évolution des besoins, l'apparition de nouveaux programmes et les perspectives qu'on peut imaginer pour l'avenir.

Et enfin, pour terminer les exposés de la matinée, M. Hugues PERINET-MARQUET Professeur à l'Université Panthéon-Assas, analysera la pertinence du droit de la construction, compte tenu de toutes ces nouveautés dont les lois successives, décrets et autres circulaires, normes et réglementations ont tendance à

constituer une sorte de feuilleté de plus en plus épais, avec une accélération impressionnante depuis la loi SRU en 2000, la loi Alur et celles concernant notamment les métropoles, le tout sous couvert, paraît-il, d'efficience et de simplification.

Je passe la parole à M. Franck TERRIER qui nous a déjà fait l'honneur d'ouvrir ces Assises.

La responsabilité du maître d'ouvrage

À travers la jurisprudence récente de la Cour de Cassation par M. Franck TERRIER

M. TERRIER.- Je vous remercie.

Comme je le disais tout à l'heure, je ne vais pas traiter l'ensemble de la responsabilité du maître de l'ouvrage, je vais mettre l'accent sur un certain nombre de problématiques que la 3ème Chambre a pu traiter au cours de ces derniers mois ou de ces deux ou trois dernières années, en commençant peut-être par un avertissement qui est fait -je ne crois pas en avoir besoin ici - dans les procès, car il est évident et comme le juge est toujours sensible et attentif aux questions de symétrie et de dissymétrie entre les parties, qu'il y a maître d'ouvrage et maître d'ouvrage et qu'il n'y a aucun rapport entre celui qui fait construire la maison où habitera sa famille et la grosse entreprise, la grosse SCI qui dispose de services techniques importants et qui va construire un ensemble immobilier.

Ces dissymétries sont toujours présentes dans la jurisprudence, elles induisent quelquefois des décisions particulières, et notamment pas seulement la jurisprudence, mais évidemment la loi, comme on le verra.

Si le maître de l'ouvrage statistiquement, comme je l'ai dit tout à l'heure, gagne ses procès, majoritairement, pas toujours bien entendu, pour autant construire n'est pas un acte innocent et la responsabilité du maître de l'ouvrage peut, dans certaines circonstances, être engagée.

D'abord pour respecter le bon ordre universitaire et la logique je vais peut-être dire ce qu'est pour le juge, et en particulier pour l'application des garanties légales, le maître d'ouvrage.

Il y a un très grand nombre de définitions qui ont cours et certaines définitions qui sont issues de l'article 1787 du code civil sur le contrat dommage ouvrage.

Le maître de l'ouvrage est celui pour le compte duquel les travaux ou ouvrages sont exécutés, cette définition est sans doute exacte au regard de la relation contractuelle, mais inexacte et trompeuse au regard de l'application des garanties légales.

Cette question a été mise en lumière en particulier avec la situation du locataire, titulaire non pas d'un droit de propriété sur les locaux, mais d'un droit de jouissance, qui entreprend - c'est une occasion très fréquente - des travaux très importants.

Ce locataire peut-il bénéficier des garanties légales des articles 1792 et suivants ? La réponse est non. Nous l'avons dit en particulier dans un arrêt du 1er juillet 2009, dans le cadre d'un locataire qui avait entrepris des travaux très importants. Nous avons énoncé que la qualité de maître de l'ouvrage au sens de 1792 est attachée à la propriété de l'ouvrage et non pas à sa jouissance.

Le locataire ne devient pas propriétaire de l'ouvrage qu'il construit. Il peut bien avoir un contrat d'entreprise avec le locataire de l'ouvrage, mais il ne peut pas invoquer les garanties légales, décennales, parfait achèvement et biennales.

Ce qui est donc essentiel pour le Juge et pour l'application de la garantie légale, c'est la propriété de l'ouvrage construit.

Il s'en suit toute une série de conséquences purement logiques, le preneur à bail à construction ou le preneur à bail emphytéotique qui sera propriétaire de l'ouvrage construit est au sens de 1792 un maître de l'ouvrage.

En revanche, le crédit preneur ne sera pas le maître d'ouvrage, le maître de l'ouvrage sera le crédit bailleur, c'est lui qui détiendra les garanties légales. En pratique, cette question est peu importante dans la mesure où le contrat de crédit bail prévoit les conséquences de la mise en cause de la responsabilité des locataires d'ouvrage, mais pour ce qui concerne le locataire la situation peut être problématique

même si le locataire peut engager une responsabilité des constructeurs.

S'il y a lieu, il dispose de différents moyens juridiques de droit commun, le problème est celui des assurances mobilisables. C'est souvent là que le locataire se trouve en mauvaise situation.

Mais en dehors du champ de l'application des garanties légales, on l'a redit ou on a présenté un exemple dans un arrêt du 11 mai 2011, pour l'application 1787 du code civil, nous ne sommes plus dans la même situation et il s'agit de rechercher qui est en réalité le maître d'ouvrage dans les rapports contractuels avec soit l'entrepreneur, soit les tiers.

Nous avons une définition qui est beaucoup plus large que celle retenue pour l'application de l'article 1792.

Quelques mots sur le maître d'ouvrage délégué.

C'est une notion qui est bien connue du droit public, très règlementée en droit public. En droit privé, c'est une notion un peu plus floue, en tout cas moins légalement définie. En jurisprudence, le maître d'ouvrage délégué, le mandataire du maître d'ouvrage est lié par un contrat de mandat, avec le maître de l'ouvrage au sens de l'article 1784 du code civil et engage sa responsabilité comme mandataire.

La difficulté en pratique est souvent que ces contrats de maîtrise d'ouvrage délégué comportent des dispositions, des clauses dont certaines peuvent s'analyser comme un contrat d'entreprise. Et la position des juges est toujours à ce moment là de faire une application distributive des différentes clauses du contrat, certaines relevant du contrat d'entreprise et d'autres relevant du contrat de mandat.

Là encore problème d'assurance, si le mandataire se trouve en réalité un constructeur parce que l'inexécution de certaines de ces missions peut relever des garanties légales constructeur, à ce moment-là le mandant pourra aussi avoir une difficulté à mobiliser les assurances qui pourront ne pas avoir été contractées ou en tout cas qui pourront ne pas pouvoir être invoquées.

Et au regard de tiers bien entendu le maître d'ouvrage délégué engage sa responsabilité contractuelle.

Il y a un certain nombre de domaines importants quant à la responsabilité annuelle de l'ouvrage parce qu'en fait, il y a peu de jurisprudences en tout cas civiles sur la question ou une jurisprudence très générale, par exemple en matière de contrat de construction dans la phase précontractuelle ou dans la phase contractuelle le maître d'ouvrage peut engager sa responsabilité dans les conditions de droit commun. Il peut se rendre coupable par exemple d'une rupture abusive des pourparlers et voir sa responsabilité engagée à ce titre. C'est l'application pure et simple du droit commun.

En matière d'obligation d'assurance, il y a un certain nombre de dispositions, en particulier du code des assurances, qui l'obligent à contracter un certain nombre d'assurances obligatoires. C'est une responsabilité qui peut avoir un caractère pénal, mais qui n'a pas d'incidence sur le droit.

Cela peut avoir des conséquences pratiques bien entendu, mais pas d'incidence directe sur le droit du maître d'ouvrage à être indemnisé.

Il y a aussi le maître d'ouvrage sur le chantier, un acteur de la sécurité. C'est un domaine très important et toutes sortes d'obligations dans le code du travail lui sont faites pour veiller et contrôler le respect de processus et règles en matière de sécurité du travail et protection de la santé des travailleurs sur le chantier.

Toutes ces prescriptions sont pénalement sanctionnées, mais cela ne pose pas à mon sens, au regard du droit de la construction, de difficulté particulière.

Ce dont je souhaiterais parler c'est d'un certain nombre de sujets que nous avons traités au cours de ces derniers mois ou de ces deux ou trois dernières années. C'est la question des troubles anormaux de voisinage, la question des immixtions et des prises de risques ; différentes problématiques liées à l'obligation de paiement, obligation évidemment essentielle du maître de l'ouvrage ; la question de la

responsabilité du maître d'ouvrage à l'égard d'un sous-traitant. Ce sont, à mon sens, des questions en jurisprudence en tout cas majeures qui se posent.

Sur les troubles anormaux de voisinage, vous savez que c'est un régime de responsabilité autonome qui est objectif et sans faute. Le juge doit seulement établir le lien de causalité entre l'origine, le fait imputable et le trouble lui-même et le caractère anormal de ce trouble. Le juge l'établit souverainement, en tout cas le caractère anormal est établi souverainement par le juge.

La notion de trouble anormal de voisinage a été étendue aux opérations de constructions par un arrêt de 1998 et en pratique il est souvent mis en œuvre à l'égard du maître de l'ouvrage parce que le voisin mécontent y trouvera évidemment une commodité.

Depuis 2005 est apparue la notion de voisin occasionnel, c'est le constructeur. Le voisin occasionnel peut voir sa responsabilité engagée sur le fondement du trouble anormal de voisinage et on voit tout de suite le problème que cela peut poser, c'est le problème de responsabilité respective du maître de l'ouvrage et des locataires d'ouvrage pour les troubles causés au voisin du chantier de construction.

En 2005, c'est un arrêt du 22 juin 2005 très important qui a créé cette notion de voisin occasionnel et dans un arrêt du 28 avril 2011 publié nous avons étendu cette notion aux architectes et aux bureaux d'études qui ne sont pas matériellement en position de voisin, mais qui sont les voisins occasionnels et virtuels dont l'activité peut être directement à l'origine du trouble en lien de causalité avec le trouble qui est invoqué par le voisin.

Ce mouvement jurisprudentiel 1997-2005-2011 permet au voisin de mettre en cause la responsabilité de l'un des participants au processus de construction pour la réparation des troubles qu'il a subis.

Ensuite se pose la question de l'action récursoire pour celui des participants au processus de construction qu'on se trouve contraint d'indemniser, mais qui n'est pas nécessairement l'auteur du trouble direct.

Si différents troubles peuvent être invoqués, si le trouble est lié à la présence de l'immeuble en construction, par exemple, on a souvent des doléances liées à la perte d'ensoleillement, il est évident que c'est le maître d'ouvrage qui en répondra.

Si c'est le processus de construction, l'activité de construction elle-même qui est en cause, la question de la subrogation du maître de l'ouvrage dans les droits du voisin contre le locateur d'ouvrage directement responsable est évidemment posée.

Le principe est acquis, nous l'avons rappelé dans un arrêt du 21 novembre 2012 en énonçant la règle et en renouvelant la règle -on l'avait déjà dite- : le maître d'ouvrage ne peut pas invoquer un partage de responsabilité s'il a accepté le risque de trouble de voisinage et le juge doit relever ce fait matériel que le maître d'ouvrage a accepté le risque causé au voisin.

C'est un arrêt du 21 novembre 2012 qui finalement donne au maître de l'ouvrage une très large possibilité de subrogation pour engager la responsabilité du locateur d'ouvrage directement responsable du trouble.

Quant à la charge finale de l'indemnisation, si par exemple le responsable condamné pour troubles de voisinage est l'entrepreneur principal, il peut être, lui aussi, subrogé dans les droits des voisins contre le sous-traitant qui serait responsable direct de l'ouvrage, mais seulement dans la mesure de la responsabilité de ce sous-traitant.

Bien entendu la cause étrangère est exonératoire en matière de trouble de voisinage comme dans tous les systèmes ou les régimes de responsabilité. Nous l'avons rappelé dans un arrêt du 15 janvier 2013 où un voisin qui se plaignait de troubles de dommages causés à son immeuble, a été considéré comme fautif et cette faute a été considérée comme une cause exonératoire dès lors qu'il n'avait pas en fait informé les entrepreneurs de la situation de son immeuble qui avait été construit et surélevé en toute irrégularité.

Cette faute du voisin était considérée par le juge du fond. Nous l'avons

approuvé par cet arrêt du 15 janvier 2013 comme une faute étrangère exonératoire.

Sur l'immixtion et la prise de risque, il est bien entendu que dès lors que pèsent sur le constructeur des responsabilités légales très importantes, il peut être tenté sur le fondement de l'article 1792, alinéa 2 du code civil, de rechercher et d'établir la cause étrangère exonératoire de sa responsabilité.

Deux régimes classiques ont été définis en jurisprudence pour établir cette cause exonératoire, c'est l'immixtion et l'acceptation délibérée des risques.

L'immixtion fautive est fondée sur cette idée que le constructeur est responsable de ses travaux, de la sécurité de ses travaux et il ne peut pas être troublé par l'immixtion du maître d'ouvrage.

Deux conditions classiques sont en jurisprudence exigées pour établir l'immixtion fautive du maître de l'ouvrage. C'est une notion qu'on contrôle étroitement à la Cour de Cassation.

D'abord il faut établir la compétence du maître de l'ouvrage en matière de construction.

Le maître de l'ouvrage, c'est souvent le cas pour ce qui concerne des sociétés importantes disposant de bureaux d'études importants, doit avoir une compétence au moins égale sinon supérieure à celle du locateur d'ouvrage dans le domaine concerné par les désordres.

Nous avons rappelé cette condition dans un arrêt du 24 mai 2011. Nous avons cassé un arrêt parce que la Cour d'appel n'avait pas établi de manière suffisamment certaine, suffisamment caractérisée la compétence notoire en matière de construction du maître de l'ouvrage.

Première condition donc la compétence ; deuxième condition l'immixtion c'est-à-dire une intervention unilatérale du maître de l'ouvrage dans la conception ou dans l'exécution des travaux.

Nous avons retenu l'immixtion dans un arrêt du 10 octobre 2012. Là encore c'était une importante SCI qui disposait de services techniques développés et nous avons approuvé les Juges du fond d'avoir relevé que le poids prépondérant de cette SCI dans les choix techniques, dans la recherche d'économie à laquelle elle avait seule intérêt, qu'elle s'était rendue coupable d'immixtion et donc était à l'origine pour partie en tout cas des désordres dont elle se plaignait et une part de la responsabilité de ces désordres a été mise à la charge du maître de l'ouvrage qui s'était ainsi immiscé.

Deuxième notion, la prise de risque délibérée, c'est une notion plus fréquemment soulevée peut-être que l'immixtion légalement difficile à établir.

Elle repose sur cette d'idée que le constructeur doit exercer auprès du maître d'ouvrage son devoir de conseil et le maître d'ouvrage qui méconnaît ou qui s'affranchit des conseils éclairés qui lui sont donnés, peut engager sa propre responsabilité.

Deux conditions : première condition le conseil doit être expressément donné ; les risques liés doivent être évoqués par le locateur d'ouvrage. Deuxième condition le maître d'ouvrage ainsi éclairé par l'entrepreneur doit avoir refusé le conseil, prenant ainsi les risques et donc assumant les responsabilités liées à ces risques. C'est un domaine qui a quand même ses limites, puisque l'entrepreneur ne pourra jamais se libérer de toutes ses responsabilités en prouvant soit l'immixtion, soit la prise délibérée de risque et en particulier en matière de sécurité bien entendu où lorsqu'il y a une violation caractérisée des règles de l'art qui conduit à l'atteinte sérieuse à la solidité de l'ouvrage ou à la sécurité des occupants de cet ouvrage.

Tout ce qui relève du pénal bien entendu ne peut pas être de cette manière là transféré à la responsabilité du maître d'ouvrage.

Dans ce domaine là, il faut ajouter qu'en dehors de l'immixtion et de la prise délibérée des risques, on peut toujours bien entendu établir une faute du maître de l'ouvrage qui est à l'origine de son propre dommage et nous l'avons rappelé dans un

arrêt du 4 novembre 2010.

Nous avons approuvé une Cour d'appel qui sans se fonder sur l'immixtion et sans se fonder sur la prise délibérée du risque a considéré que le manquement du maître de l'ouvrage et de ses obligations permettait, conduisait à limiter la responsabilité du locateur d'ouvrage dans une proportion qu'elle a évidemment appréciée.

Maintenant l'obligation de paiement : deux questions, en jurisprudence sont souvent liées à cette préoccupation, la question de la garantie de paiement et la question des travaux supplémentaires dans les marchés à forfait, mais pas seulement.

La garantie de paiement est une obligation de l'article 1799-1 du code civil, vous le savez. Elle s'applique au maître de l'ouvrage privé qui construit pour des besoins professionnels, cela ne s'applique pas évidemment au constructeur particulier de sa maison individuelle et pour les marchés supérieurs à un certain montant, actuellement 12 000 euros hors taxes.

Cette garantie consiste, comme vous le savez, par un paiement direct par un financeur, un Institut financier ou plus couramment par une caution de paiement souscrite auprès d'un établissement financier qui garantit par le maître d'ouvrage le paiement aux entreprises. C'est une jurisprudence classique constante, le texte sur la garantie de paiement relève de l'ordre public.

Toute une série de décisions ont été rendues au cours de ces dernières années qui tentent de faire valoir l'importance des garanties de paiement sans pour autant accepter certains chantages ou certaines manœuvres des entrepreneurs lorsqu'ils souhaitent utiliser ce prétexte de ne pas avoir la garantie de paiement pour quitter le chantier.

Toutes ces décisions sont connues, ont été développées au cours des années 2000.

Nous avons rendu récemment un arrêt sur une question qui n'était pas encore tranchée, c'était de savoir si le plafond de garantie convenu entre le maître de l'ouvrage et son financeur était opposable à l'entreprise.

Dans cette affaire-là, la valeur des travaux facturés était supérieure à 10 millions d'euros, mais la garantie de paiement consentie par l'Etablissement financier était limitée à 8 millions d'euros et l'entreprise soutenait que cette limite de garantie était contraire aux dispositions de l'ordre public du code civil et ne lui était pas opposable.

Nous avons conclu par la négative, en nous opposant à cette thèse de l'entreprise, nous avons considéré que l'établissement financier s'était engagé à hauteur de 8 millions d'euros, c'était une garantie de paiement plafonné et nous avons approuvé la Cour d'appel qui a considéré que l'Etablissement financier ne pouvait pas être tenu au-delà de l'engagement qu'il avait souscrit. C'est un arrêt du 20 novembre 2013.

Sur les travaux supplémentaires, c'est aussi très fréquemment une source de litiges que le marché soit qualifié à forfait ou pas et donc, en jurisprudence, toute une série de décisions visent à régler ces litiges.

Lorsque les travaux sont expressément, même commandés, ratifiés, il n'y a évidemment aucune difficulté. Nous admettons la ratification implicite des travaux non commandés, qui n'ont pas fait l'objet d'un ordre de service, mais évidemment en pratique il est quelquefois difficile de reconnaître cette ratification implicite.

Nous avons rendu un arrêt dans le sens, me semble-t-il, de l'assouplissement, le 29 mai 2013. Jusqu'à présent on considérait par exemple que n'établissait pas la ratification implicite la connaissance par le maître de l'ouvrage que des travaux supplémentaires avaient été exécutés, l'absence de réserve à la réception par exemple.

En 2013, nous avons considéré que le maître d'ouvrage qui avait payé sans contestation et sans réserve, des situations de travaux incluant les travaux supplémentaires en diminuant ces paiements seulement de 5 % de la retenue de

garantie, valait acceptation sans équivoque des travaux qui n'étaient pas inclus dans leur forfait et l'acceptation de leurs coûts après achèvement.

C'était, me semble-t-il, un assouplissement, on se trouve souvent dans des litiges où nous ne sommes pas assurés de la complète bonne foi du maître d'ouvrage à l'égard de l'entrepreneur qui réclame son paiement.

Il y a un autre moyen de sortir du forfait qui est plus classique, qui est le constat de bouleversement de l'économie du contrat, c'est une notion de droit des obligations classiques.

Nous l'avons mis en œuvre dans un certain nombre de décisions récentes, 18 décembre 2012 et une autre du 24 septembre 2013. En particulier dans cette dernière décision, nous avons approuvé une Cour d'Appel qui avait retenu que l'augmentation du prix qui résultait d'un changement de programme intervenu en cours de travaux et non pas d'une erreur de l'entreprise dans l'établissement de son forfait représentait plus qu'un doublement du mètre linéaire et portait en quantité sur les deux tiers du marché.

Nous avons approuvé la Cour d'appel qui avait considéré à partir de là qu'était démontrée l'existence d'un bouleversement de l'économie du contrat et entraîné la sortie du marché à forfait.

Donc sur cette question de l'acceptation non équivoque des travaux supplémentaires non commandés, je pense que la jurisprudence s'oriente vers plus de souplesse dans l'appréciation de cette acceptation par le maître de l'ouvrage.

Et puis, beaucoup de décisions sont intervenues récemment sur la question de la responsabilité du maître d'ouvrage à l'égard du sous-traitant.

C'est l'application de l'article 14-1 de la loi de 1975 qui prescrit que le maître d'ouvrage professionnel, qui a connaissance de la présence sur le chantier d'un sous-traitant non déclaré par l'entrepreneur principal, doit mettre en demeure ce dernier de le déclarer et de vérifier la mise en place des garanties de paiement qui sont dues à ce sous-traitant.

On voit tout de suite à la lecture de ce texte qu'il y a deux notions qui peuvent être problématiques, la connaissance, qu'est-ce que c'est que la connaissance, à partir de quel moment elle est acquise et ensuite la mise en demeure, qu'est-ce qu'implique cette diligence de mise en demeure ?

Les décisions, qui sont intervenues récemment, que j'évoquais, traduisent la volonté des juges d'appliquer beaucoup plus strictement qu'auparavant et au bénéfice évidemment des droits des sous-traitants, qui est le maillon faible, comme vous le savez, souvent dans la chaîne de construction, d'appliquer plus strictement et de veiller à l'application plus stricte des obligations que fait la loi de 1975 au maître de l'ouvrage.

Nous avons sur la connaissance une jurisprudence traditionnelle qui est qu'étaient exigées non seulement la présence physique du sous-traitant sur le chantier, mais aussi sa présence manifeste c'est-à-dire sa raison sociale, son logo sur les casques ou sur les tenues de chantier.

Souvent même les Juges considéraient que cette présence physique et manifeste n'était pas suffisante pour établir la connaissance que devait avoir le maître de l'ouvrage de l'existence de ce sous-traitant.

En 2007, le 7 novembre, la 3ème Chambre a rendu un arrêt que je trouve ambigu, arrêt qui a suscité ou qui peut susciter légitimement des obligations. La 3ème Chambre a exigé que pour l'application 14-1 le maître d'ouvrage ait identifié le sous-traitant.

Et cette notion d'identification est problématique parce que cela implique la connaissance exacte de sa raison sociale, de la mission qui lui était confiée sur le chantier. Il pouvait y avoir sur cette jurisprudence de 2007 des interrogations légitimes.

Il me semble que nous les avons résolues dans un arrêt du 7 novembre 2012 et un arrêt du 11 septembre 2013 où nous avons considéré, pour ce qui

concerne l'arrêt du 7 novembre 2012, que nous avons abandonné la notion d'identification. Nous sommes revenus plutôt à la connaissance de l'existence du sous-traitant et nous avons même précisé, en 2012, que ce sous-traitant pouvait être absent du chantier.

Donc l'obligation s'impose au maître de l'ouvrage s'il a connaissance de l'existence, quand bien même ce sous-traitant est absent du chantier.

Nous avons renouvelé cette jurisprudence dans un arrêt du 11 septembre 2013 en dénonçant que le maître de l'ouvrage est tenu des obligations instituées par l'article 14-1, dès qu'il a connaissance de l'existence du sous-traitant, nonobstant son absence sur le chantier et même l'achèvement de ses travaux ou la fin du chantier.

Il me semble que les Juges vont dans le sens d'un renforcement de cette notion de connaissance et presque vers une obligation pour le maître de l'ouvrage de rechercher si, en fonction du marché qu'il a confié à l'entrepreneur principal, des sous-traitants ne seraient pas nécessairement présents sur le chantier.

Nous avons rappelé dans un arrêt du 22 juin 2011 que la connaissance des sous-traitants doit être acquise en temps utile. Si le maître d'ouvrage n'est plus en mesure de mettre l'entreprise principale en demeure de s'être acquittée de ses obligations légales, définies à l'article 3-1915, il est entendu qu'aucun reproche sur la connaissance de l'existence ne peut être fait au maître de l'ouvrage s'il ne réagit pas à cette occasion.

Sur les obligations du maître de l'ouvrage, lorsqu'il a connaissance de l'existence d'un sous-traitant, là encore il me semble que la jurisprudence est plus exigeante aujourd'hui qu'elle ne l'était il y a quelques années. Je me réfère en particulier à un arrêt du 21 novembre 2012.

Il appartient au maître de l'ouvrage de veiller à l'efficacité des mesures qu'il met en œuvre pour satisfaire aux obligations de l'article 14-1.

En l'espèce, le maître de l'ouvrage avait mis en demeure l'entrepreneur principal de fournir le cautionnement bancaire ou la délégation d'établir l'obligation de paiement. La Cour d'appel avait considéré que les mesures qu'avait prises le maître d'ouvrage étaient tout à fait satisfaisantes et qu'aucun reproche ne pouvait lui être fait d'avoir manqué aux obligations de l'article 14-1.

Nous avons cassé cet arrêt considérant qu'il appartient au maître de l'ouvrage de veiller à l'efficacité des mesures qu'il met en œuvre pour satisfaire les obligations mises à sa charge par l'article 14.1

Autrement dit, je pense que si on analysait cette obligation faite au maître de l'ouvrage, sur le fondement de l'article 14-1, dès lors qu'il a connaissance de l'existence d'un sous-traitant en obligation de résultat, proche de celle de résultat je pense que cette analyse n'aurait pas totalement tort.

Dans un arrêt du 12 juin 2013, nous avons statué un peu dans cette ligne. Il s'agissait d'un contrat d'un marché confié à un entrepreneur principal qui avait sous-traité une partie des lots. La délégation de paiement : un projet de délégation de paiement avait été signé par le maître de l'ouvrage, par l'entrepreneur, par le sous-traitant, mais n'avait finalement pas été régularisé.

Nous avons considéré que la responsabilité, tout à fait dans la ligne de l'arrêt de 2012, du maître de l'ouvrage était engagée, dans la mesure où celui-ci doit s'assurer que la délégation de paiement au profit du sous-traitant a été acceptée. Donc, s'il ne prend pas ces mesures actives pour veiller à ce que l'entrepreneur principal satisfasse ses obligations légales, il engage sa responsabilité.

Cela dit, nous avons rappelé en différentes occasions que ces obligations de l'article 14-1 s'imposent évidemment au maître de l'ouvrage lorsqu'il agréé ou accepte le sous-traitant et non pas dans le cas contraire. Dans le cas contraire évidemment, ces obligations de l'article 14-1 ne s'imposent pas à lui.

Evidemment, la sanction peut être lourde pour le maître de l'ouvrage, puisqu'il peut être amené à payer deux fois, à l'entrepreneur principal ensuite au sous-

traitant dans certaines circonstances, nous l'avons vu. Nous pensons que cette protection des sous-traitants qui est voulue par le législateur de manière tout à fait manifeste et insistante doit être parfaitement assurée par les Juges.

Voilà ce que je pouvais vous dire sur la jurisprudence récente de la Cour de Cassation dans le domaine de la responsabilité des maîtres de l'ouvrage.

Juste un dernier mot, je le disais, les maîtres de l'ouvrage sont peu souvent, d'un point de vue statistique, responsables des dommages dont ils sont victimes, mais je pense que -j'évoquais les dissymétries et asymétries - cette situation est en train d'évoluer en particulier pas pour les maîtres d'ouvrage particuliers qui construisent leur maison, mais pour les maîtres d'ouvrage professionnels, disposant de ressources et de moyens importants.

Je pense qu'on s'oriente davantage vers un partage de responsabilité, que les juges seront plus qu'autrefois compréhensifs à l'égard des entrepreneurs qui font valoir que ces maîtres de l'ouvrage en position de force, peuvent voir une partie de leur responsabilité engagée à la suite du désordre dont ils réclament la réparation.

Je pense que la Cour de Cassation continuera sur cette voie et je pense que c'est une voie raisonnable si, bien entendu, on fait la différence entre les maîtres de l'ouvrage selon leur puissance, selon leurs ressources et selon leurs moyens.

Je vous remercie de votre attention.

Applaudissements

M. JACOMET.- Nous avons prévu un petit débat.

Y a-t-il des questions ?

M. MAILLARD.- Est-ce que cette loi du 31 décembre 1975, je reviens sur ce dernier sujet de la sous-traitance, qui a donc maintenant 40 ans qui, sous l'effet de la jurisprudence, s'est tout à fait affinée, est-ce que finalement il ne serait pas temps puisqu'elle implique pour les maîtres d'ouvrage le fait qu'ils ont souvent des responsabilités dont ils n'ont pas totalement conscience, il faut bien le dire et qu'ils ne se rendent pas compte des risques qu'ils ont.

En particulier, le dernier que vous avez soulevé, ils peuvent être amenés dans certains cas à payer deux fois, même s'ils sont de bonne foi, simplement parce qu'ils n'ont pas appliqué la loi avec suffisamment de rigueur, est-ce que ce ne serait pas le moment de revoir cette loi qui date ?

On n'a pas parlé d'action directe, mais il y a un grand nombre de domaines dans lesquels les choses pourraient être mieux précisées, grâce à la jurisprudence que vous avez petit à petit établie.

M. TERRIER.- Si vous évoquez la nécessité de revoir la loi de 1975 dans un sens qui serait plus favorable au maître de l'ouvrage je ne pense pas du tout que ce soit dans le cours des choses.

Je pense que la préoccupation du législateur de garantir, de préserver les droits des sous-traitants qui sont souvent en position de faiblesse et de dépendance, cette préoccupation demeure. Elle ne sera pas contredite par la loi et le juge ira, évidemment, dans ce sens là.

Le droit c'est toujours concilier des intérêts divergents et essayer de réparer les situations asymétriques en donnant des droits et des garanties à chacun.

Je pense que le sous-traitant est effectivement celui qui sur le chantier, en justice construction, doit bénéficier d'un certain nombre de garanties et cela peut être mortel et dramatique pour une petite entreprise de se voir contrainte de faire des procédures pour récupérer le prix auquel elle a droit.

Je ne crois pas que cette loi de 75 si elle doit évoluer, évoluera dans un sens moins favorable qu'elle ne l'est dans son application aujourd'hui à l'égard des sous-traitants.

Et puis, je pense que les maîtres de l'ouvrage c'est l'évolution

d'aujourd'hui, sont de plus en plus compétents, de plus en plus conscients des responsabilités qu'ils encourent, de plus en plus conscients de leur devoir. Encore une fois comme je le disais, construire ce n'est pas innocent, il faut être compétent.

Quand on conclut un contrat de travaux, il faut savoir ce qu'on fait et comment ensuite on va se comporter dans l'exécution et chacun prendra cela en compte.

Je ne crois pas du tout que la loi de 75 sera modifiée, sinon pour éventuellement renforcer, peut-être prendre en compte les notions de connaissance ou les obligations faites au maître de l'ouvrage telles qu'elles ont été définies en jurisprudence.

Me CASTON.- Si je peux me permettre d'intervenir une seconde, il y a un aspect que vous n'avez pas abordé dans la limite de temps qui vous était impartie, c'est le défaut d'utilisation du maître de l'ouvrage après réception qui est aussi une cause de responsabilité du maître d'ouvrage.

M. TERRIER.- Le défaut ?

Me CASTON.- Le défaut d'utilisation du maître de l'ouvrage après réception.

M. TERRIER.- A quel arrêt faites-vous référence ?

Me CASTON.- Je crois qu'en 2013, le maître de l'ouvrage qui change l'utilisation des locaux, qui enlève le carrelage...

M. TERRIER.- C'est un aspect jurisprudentiel dont j'ai dit peut-être trop rapidement quelques mots.

Effectivement, le maître de l'ouvrage sera tenu, c'est un peu une modification dans le bouleversement dans l'économie du contrat et son exécution lorsque le maître de l'ouvrage modifie la conception qu'il a de son ouvrage, modifie les prestations qu'il exige de l'entreprise, nous avons rendu un arrêt récent sur la question en donnant la possibilité plus large, plus facile qu'auparavant aux entrepreneurs de voir les prestations qui leur sont demandées correctement et convenablement rémunérées.

QUESTION.- Je m'excuse par avance pour mon incompetence dans ce domaine, mais je voulais savoir si, suite à la réglementation thermique qui est toute récente, la responsabilité du maître de l'ouvrage avait déjà été engagée concernant l'opacité de la déclaration ?

M. TERRIER.- Des normes techniques ? Je dois dire que je n'ai pas de notion de décisions récentes impliquant la responsabilité du maître d'ouvrage pour un défaut, en tout cas de la 3ème Chambre Civile, mais les réglementations peuvent être sanctionnées d'autres manières.

M. JACOMET.- S'il n'y a pas d'autres questions, je vous propose de suspendre la séance pour permettre à M. Le Président TERRIER de se retirer. Je ne voudrais pas abuser trop longtemps de votre temps.

(Départ de M. TERRIER)

Applaudissements.

M. JACOMET.- Nous allons continuer ces débats. Il y a une petite surprise dans le cadre de l'emploi du temps qui a été proposé.

Il paraissait intéressant à partir du moment où nous traitons la responsabilité du maître de l'ouvrage d'aborder également la responsabilité du maître d'ouvrage sous son aspect pénal et Maître CANU-BERNARD a bien voulu accepter d'intervenir et dire quelques mots avant que nous entamions le déroulement du programme tel qu'il était organisé, pour nous exposer quelques aspects de la responsabilité pénale du maître d'ouvrage.

Je l'en remercie infiniment. Cela permettra de faire un petit pas vers l'égalité hommes/femmes puisque ce sera donc la seule femme intervenante aujourd'hui.

Je vous passe bien volontiers la parole, Maître.

Me CANU-BERTRAND.- Merci Monsieur le Président.

Que d'égards entre la surprise et la femme, je dois dire que je ne sais pas dans quel ordre je dois le mettre ! En tout état de cause, je pense que cette délicatesse de ne pas m'avoir inscrite au programme est à mettre au profit d'une extrême délicatesse de votre part, car je pense que ce que je vais vous mentionner dans les minutes aurait été, si cela avait été inscrit, de nature à vous faire fuir durant les 10 minutes qui vont suivre.

Il est vrai que ce qui vous a été dressé comme tableau, tout à l'heure, par M. Le Bâtonnier, Pierre-Olivier SUR, à savoir une valse à 4 temps qui est en train de se mettre en place petit à petit dans nos juridictions ne concerne pas du tout la matière pénale.

Là, je m'exprime en tant que pénaliste pure et dure que je suis. Je suis ancien membre du Conseil de l'Ordre et responsable de la Commission pénale de l'Ordre des Avocats de Paris et par conséquent ce que je vois et ce que je pratique n'est pas du tout une valse à quatre temps, mais bien toujours une valse à trois temps, à savoir qu'il n'y a pas de médiation en matière pénale.

En matière pénale, on va directement au procès lorsqu'il y a une infraction qui est constatée.

Un de mes collaborateurs m'avait sorti toutes les infractions en matière pénale que l'on pouvait trouver notamment dans le code de l'urbanisme. Je pense que vous les connaissez et que ce n'est pas forcément ce que vous attendez de moi.

Par conséquent, je vais vous dresser un aperçu un peu plus pratique au regard des dernières affaires que j'ai eu à connaître et de la même façon par rapport à un petit point de procédure pénale pour que vous sachiez qui est encouru et ce qui peut arriver dans le cadre des infractions au code de l'urbanisme.

Il ne vous aura pas échappé que le pénal actuellement est partout, que nous le trouvons parce que c'est un mode non pas à la mode, même si c'est le cas également, mais c'est un mode d'exercice et un mode de pression dans certaines procédures. Par conséquent, il est souvent en annexe et en parallèle d'autres procédures.

Et puis dans le cas qui nous intéresse nous l'avons, notamment, dans toutes les infractions au code de l'urbanisme, tous les articles L 480 et suivants qui sont des infractions propres au code de l'urbanisme.

Nous trouvons des infractions pénales dans le cadre qui vous intéresse et le sujet qui est le nôtre aujourd'hui, notamment dans le code du travail, dans toutes les infractions et c'est ce qui a été évoqué tout à l'heure de façon rapide, par M. Le Président, sur toutes les infractions qu'on peut trouver en cours de chantier, toutes les infractions aux règles de la sécurité, nous en avons beaucoup et c'est de cette façon là que beaucoup de chantiers sont stoppés, puisque dans le code de la sécurité sociale cela donne un large pouvoir aux organismes de la sécurité sociale qui ne se privent pas d'intervenir en cours de chantier pour faire suspendre dès que l'on constate une infraction, quelle qu'elle soit, et même si le maître d'oeuvre et le maître de l'ouvrage ne sont pas d'accord.

Il y a également des infractions pénales pures qui ressortent du code pénal, à savoir tout ce qui est des infractions liées à l'escroquerie, article 313 et suivants et les infractions relatives aux faux qu'on trouve principalement dans la plupart des procédures, raison pour laquelle nous intervenons, nous autres pénalistes, aux côtés de confrères sachants et de confrères qui sont spécialisés en matière de l'urbanisme.

Néanmoins, nous sommes souvent appelés à intervenir dans la mesure où nous nous trouvons dans des affaires encore un fois pénales, strictement pénales, sur des affaires d'escroquerie en bande organisée et des affaires qui démarrent souvent avec des faux ou ce qui est qualifié de faux par les Magistrats.

À cet égard, j'ai repris deux affaires que j'ai eues récemment et qui

étaient des affaires qui sont passées par la voie de l'instruction.

Là, je pense que je ne vais pas vous rassurer totalement si je vous dis que ce sont deux affaires qui ont été soldées là, en 2013 et qui dataient de 1997, 1998 et 1999 !

Oui, je vois des visages qui s'interrogent parce qu'effectivement la justice est lente, c'est ce qui avait été indiqué en propos introductif et puis, nous nous trouvons confrontés à des infractions qui sont souvent soulevées de façon tout à fait incidente et bien après les achèvements de travaux divers et variés.

La première affaire dont je souhaitais vous parler est une affaire de recours qui ont été considérés comme abusifs à l'encontre de permis de construire.

Je pense que ce sont des domaines que vous connaissez bien et là ont été poursuivis pour escroquerie en bande organisée pour faux sur les affaires de 1997, 1998 et 1999, multiples recours sur des permis de construire qui ont été considérés comme faux.

L'affaire a entraîné, il y a eu des mises en examen multiples, dans les rangs des architectes, dans les rangs des maîtres d'oeuvre et des maîtres d'ouvrage et également dans les rangs des professionnels du droit, à savoir quelques confrères qui ont été également mis en examen comme ayant conçu les recours.

Inutile de vous dire que cette affaire a entraîné, a fait grand bruit, a été dépaycée et finalement le Tribunal Correctionnel qui avait été saisi du dossier a relaxé tout le monde, le Parquet avait fait appel, les parties civiles étant très actives dans ce dossier, il s'agissait de gros ensembles immobiliers, de gros intérêts en jeu et la Cour d'appel - c'est la raison pour laquelle je vous en parle - l'année dernière a considéré les choses de façon tout à fait différente.

Dans un attendu extrêmement sévère de cet arrêt, elle a considéré que les faits commis par des professionnels du droit et/ou de l'immobilier, dans des conditions de particulière déloyauté à seule fin de lucre, au détriment de projets d'intérêt socio-économique local ou régional sont d'une particulière gravité.

En répression, tous ces professionnels, sauf quelques-uns, ont été condamnés à des peines de prison avec sursis allant jusqu'à 18 mois.

Ce ne sont pas des peines de principe, ce ne sont pas des peines d'amende, parce qu'en général dans les affaires que vous avez peut-être eu à connaître, non pas à titre personnel, mais en ayant juste eu connaissance, en règle générale dans les affaires liées au code de l'urbanisme nous avons souvent des peines d'amende et là la Cour d'Appel de Paris - donc on est bien dans l'endroit qui nous occupe principalement et qui nous reçoit aujourd'hui - a prononcé des sanctions extrêmement sévères alors même que nous étions en 2013 et que les faits dataient de 1997, 1998, 1999.

Par conséquent, je vous laisse imaginer qu'elles auraient été les sanctions si nous avions été dans une justice diligente, parce que là la justice ne l'a pas été. Le Juge d'Instruction a complètement entraîné et il y a eu un changement de Juge d'instruction, c'est la raison pour laquelle l'affaire a duré très longtemps. Il y a eu des expertises, etc.

Il y a eu en gros huit ans d'instruction, ce qui est tout à fait anormal. Toujours est-il que si cette affaire était venue en temps réel et de façon normale, je pense que la Cour d'Appel aurait été beaucoup plus sévère dans ses sanctions et nous n'aurions pas eu des peines de prison avec sursis, mais bien eu des peines mixtes et notamment de la peine ferme.

Par conséquent, sur les escroqueries en bande organisée et sur les affaires de faux, ce sont là des affaires de droit pénal commun qui sont bien évidemment liées à l'urbanisme et au sujet qui nous occupe, mais vous comprenez bien que ce sont des affaires et des procédures qui demandent quand même que l'on y prête une grande attention.

Second dossier qui n'est pas plus réjouissant, notamment dans sa

longueur à être traité par la justice, mais qui a profité cette fois-ci aux prévenus en termes de prescriptions. Il s'agissait en fait de plusieurs tours qui ont été construites dans la région parisienne, qui ont été à un moment donné cédées.

Dans le cadre de cette cession, il est bien évident que la surface a été recalculée, vous imaginez bien et que celui qui a racheté s'est rendu compte qu'il y avait un problème de SHON, de mètres carrés et par conséquent tout le monde s'en est ému et le Préfet, sur la base de l'article 40 du code de procédure pénale, a saisi le Procureur de la République de la juridiction compétente.

Nous nous trouvons donc à nouveau dans une affaire qui date sur les permis de construire des années 1997, 1998, 1999, et qui trouve le jour plusieurs années après, alors même que tout le monde a terminé, les dossiers sont archivés et personne ne pense que cette affaire, si tant est qu'il y ait une affaire, là on est vraiment sur une histoire de mètres carrés et de savoir si les mètres carrés qui étaient pour le local du chauffage étaient à prendre en considération ou pas, on est là sur un point extrêmement technique, un point sur lequel les experts ont eu à se pencher alors même qu'il s'agissait d'une affaire d'escroquerie en bande organisée là encore sur les mises en examen et une affaire de faux.

Lorsque cette procédure m'a été mise entre les mains je me suis penchée sur quelque chose qui va vraisemblablement vous intéresser, sur la prescription, tout simplement sur les affaires de prescription, parce que sur une procédure telle que celle-ci nous sommes en matière de droit commun. En matière contraventionnelle, la prescription est d'1 an et en matière délictuelle la prescription est de trois ans.

Ceci fait que nous sommes dans une infraction d'escroquerie, nous sommes dans une affaire de droit pénal commun et par conséquent la thèse de la défense était de dire qu'il y avait trois ans à compter du jour où le délit était consommé par la remise de la chose, frauduleusement obtenue.

C'est la jurisprudence de la Chambre Criminelle, notamment du 30 juin 1999 qui est une jurisprudence établie en matière d'escroquerie, donc j'ai tenté de faire jouer la prescription considérant que cette affaire était par définition prescrite, alors même qu'il y avait derrière nous déjà trois ans d'instruction par un juge qui ne savait plus comment se dépêtrer de ce dossier, autant vous le dire.

Le Juge d'Instruction finalement, assez content de trouver là une voie de sortie, a rendu une ordonnance constatant l'acquisition de la prescription, le Parquet en a fait appel. Il y avait des intérêts en jeu assez forts. Le Préfet était de la partie, le Conseil général par la voix de son Président était partie civile et puis il y avait des associations, bref toute cette affaire était un peu compliquée pour le Département.

Par conséquent, la thèse du Parquet était de dire que même s'il y avait cinq tours, il s'agissait d'un projet d'urbanisme unique avec un rattachement des permis, car il y avait un même pétitionnaire nonobstant le fait qu'il y avait éventuellement plusieurs architectes.

Il est vrai que la question pouvait se poser et la prescription pouvait se tenir ou ne pas se tenir en fonction des tours et du rattachement des tours les unes avec les autres.

La Chambre de l'Instruction puisque nous n'en étions qu'au stade de l'instruction, par conséquent le Parquet ayant fait appel nous nous trouvions devant la Chambre de l'Instruction de la Cour d'Appel, a fait une cote mal taillée, n'ayant pas admis la thèse de la défense sur l'escroquerie pure et dure, mais a considéré qu'il y avait une date d'achèvement des travaux et un certificat de conformité à prendre en considération.

Néanmoins, il n'y avait pas d'interdépendance fonctionnelle entre les cinq permis de construire et en fait la Chambre a rendu une prescription sur 4 des tours, mais pas sur la cinquième.

En ce qui me concerne j'étais ravie puisque la cinquième ne me concernait pas, par conséquent les prescriptions ont été acquises pour un certain nombre des protagonistes du dossier dont j'étais, mais est resté pendante sur une des

tours avec un des architectes et le pétitionnaire. Cette affaire a un risque fort de mourir de sa belle mort puisque l'affaire a été renvoyée au Juge d'Instruction et en est toujours au même point. Cela fait maintenant un an et demi que cela traîne.

Ceci me permet immédiatement de venir sur un point de procédure pénale, parce qu'effectivement lorsque dans le code de l'urbanisme ou dans les infractions au code de l'urbanisme les services soit départementaux, soit la mairie, soit du Conseil Général et par conséquent après les services de police sont saisis d'une infraction, en règle générale, souvent ce sont des infractions dites instantanées.

Par conséquent, ce sont des infractions matérielles qui ne souffrent pas tellement de contestation. Ce sont souvent, quand on constate une infraction sur un chantier, une infraction qui ne souffre pas tellement de contestation, selon ceux qui poursuivent, j'entends bien, lorsque ces infractions sont constatées, bien souvent elles donnent lieu à une audition de celui qui en est considéré comme le responsable par les services de police, soit sous le régime de la garde à vue, soit sous le régime de l'audition simple, et puis avec une convocation devant le Tribunal.

C'est là où je vous disais dans mon propos introductif qu'il n'y a pas bien souvent de médiation, puisque le renvoi est directement devant le Tribunal concernant l'infraction qui est soit une infraction contraventionnelle, donc Tribunal de Police, soit une infraction délictuelle, Tribunal correctionnel.

Là, deux choix, soit vous êtes devant le tribunal correctionnel et il convient de se défendre. Lorsque le prévenu, celui qui est mis en cause a été en garde à vue, là encore il a le droit désormais, depuis quelques années déjà, à un avocat. Par conséquent il y a lieu de prendre un avocat, même si certains se disent que ce n'est pas utile dans des infractions telles que celles-ci et que c'est donné beaucoup d'importance au dossier.

Néanmoins, il vous faut savoir et à certains des professionnels qui sont là cela ne vous aura pas échappé, que tant les services de police que les Magistrats qui ont à se pencher sur ces infractions ne sont pas spécialisés.

Autant en matière civile, nous avons des Chambres spécialisées, autant en matière pénale ce n'est pas le cas, même si à Paris les Chambres qui ont à connaître des infractions au code de l'urbanisme, c'est en général toujours les mêmes, mais pour autant elles ne font pas que cela.

Je ne vous parle même pas des Juridictions dans la région parisienne à quelques encablures, ne serait-ce qu'à Nanterre qui traitent un gros contentieux pénal avec la Défense, avec Courbevoie, avec tout le département qui est assez productif en matière d'urbanisme et les Chambres correctionnelles de Nanterre traitent aussi bien du stupéfiant que de la diffamation, que de l'urbanisme.

Par conséquent, les Magistrats qui ont à juger de ces affaires-là n'y connaissent pas plus que nous ou que les services de police qui ne sont pas spécifiquement compétents en la matière. D'où l'intérêt d'avoir un sachant conforme à la matière, mais également un sachant en termes, et là je prêche pour ma paroisse bien évidemment, de procédure pénale et de pénal pur qui connaissent les codes du pénal, qui savent aller frapper à la porte d'un Juge d'Instruction parce que ce n'est pas toujours chose aisée et que sur le pénal nous sommes quand même dans un monde assez spécifique.

Il est bien évident qu'avant d'aller plaider une affaire en matière d'urbanisme, devant les Chambres spécialisées, on ne vient pas discuter du dossier avant de le plaider, ce n'est pas comme cela que cela passe en matière civile, ni même en matière commerciale, alors qu'en matière pénale le Juge d'Instruction, qui est l'interlocuteur naturel de l'avocat, est évidemment celui par lequel on passe et est un magistrat avec lequel on a une relation privilégiée, ne serait-ce que lors de l'audition du prévenu.

Par conséquent, il est évident que le pénal et l'avocat pénaliste ont un rôle à jouer assez important de la même façon, et je rejoins le début de mon propos, devant les services de police en garde-à-vue. Il est évident que concernant l'infraction

pénale dans laquelle, en dehors des infractions spécifiques, il y a quand même un élément intentionnel qu'il convient de prouver.

Il y a l'élément matériel certes, mais il y a l'élément intentionnel, c'est notamment la spécificité de la matière pénale. Par conséquent, il va falloir quand même que le service de police explique à un moment donné pour pouvoir renvoyer l'affaire devant le tribunal de quelle façon celui qui est devant lui est de parfaite mauvaise foi et a fait exprès de cacher les choses, notamment dans les infractions en matière de faux.

Il y a les faux matériels, il y a la date, il y a l'erreur manifeste et il y a les faux qui sont là pour tromper et pour obtenir des permis de construire ou pour obtenir des déclarations de travaux ou des fonds en matière de construction qui s'appréhendent de façon différente.

Pour en revenir pour conclure sur mon point de procédure, lorsqu'il y a un renvoi devant la juridiction pénale, cela peut être de deux façons soit après une audition par les services de police, par convocation, par officier de police judiciaire, c'est-à-dire qu'après la garde à vue ou l'audition on remet une convocation pour aller directement devant le tribunal, soit cette convocation est à l'initiative d'une partie, c'est-à-dire par voie de citation directe et vous vous retrouvez également devant le tribunal correctionnel ou soit c'est confié à un juge d'instruction qui à la suite d'une instruction renvoie ou pas devant le tribunal correctionnel.

Il y a une dernière alternative qui est l'enquête préliminaire sur des affaires importantes dans lesquelles il est nécessaire d'avoir des experts et qui sont aujourd'hui un peu plus importantes que les matières à l'instruction, puisqu'il ne vous aura pas échappé non plus que le Juge d'Instruction n'est plus tellement à la mode et que les affaires pénales sont traitées à 5 % maximum par les Juges d'instruction.

Par conséquent il y a 95 % qui sont répartis entre les affaires par voie de citation directe et par voie de convocation par officier de police judiciaire et puis tout le reste qui est sur l'enquête préliminaire et les enquêtes préliminaires ce sont des enquêtes qui sont établies à l'initiative et seule initiative du Parquet sous couvert du Parquet, par le Parquet et sans que la défense, sans que vous mêmes ou que les avocats y aient soit accès et en soient même informés.

Le seul moment où on se rend compte qu'il y a une enquête à son encontre c'est lorsqu'on est entendu et là la surprise est d'apprendre que cela fait déjà cinq mois, six mois, huit mois que les services de police à l'initiative du Parquet enquêtent sur un certain nombre de dysfonctionnements sans que l'on en soit informé.

À l'issue de cette enquête préliminaire qui peut durer entre quelques jours, 10 jours, et jusqu'à dix huit mois, voire 2 ans, les services de police tournent autour de la personne concernée, rassemblent des éléments, rassemblent des preuves à charge ou à décharge s'il y en a, sachant qu'à Paris les avocats n'ont pas communication. Je dis à Paris parce qu'il y a des juridictions dans lesquelles nous avons communication des enquêtes préliminaires. A Paris, pour l'instant le Parquet, sauf affaires spécifiques et à la fin de l'enquête préliminaire, nous n'avons pas connaissance, pas copie de la procédure. Par conséquent, l'enquête préliminaire est absolument secrète, du moins c'est comme cela qu'il faut l'analyser, même si ce n'est pas exprimé comme cela à ce point là dans le code de procédure pénale.

Lorsque l'enquête est terminée, lorsqu'enfin elle est soit classée sans suite, ce qui arrive évidemment, soit renvoyée devant le tribunal correctionnel, c'est dans ce cadre là que parfois les avocats que nous sommes, nous retrouvons devant le Tribunal correctionnel avec un dossier qui fait 15 tonnes, cités directement devant le Tribunal deux mois plus tard et avec une obligation de prendre connaissance dans un temps record des dossiers qui sont souvent extrêmement techniques et avec une obligation, mise à la charge de la personne renvoyée devant le tribunal, de se défendre en utilisant elle-même des moyens techniques à sa charge financière bien entendu. S'il veut faire une contre expertise qui n'aura pas complètement valeur d'expertise, telle qu'elle a été faite dans le cadre de l'enquête préliminaire à la demande du Parquet par un expert assermenté, cela va être effectivement compliqué, coûteux, lourd et long.

De la même façon, il faudra, dans ce cadre là, ne pas hésiter à solliciter que soient cités un certain nombre de témoins, d'experts, de sachants, d'architectes pour venir expliciter sa cause au soutien des éléments de sa défense.

Par conséquent, là encore, dans le cadre de ces audiences qui sont souvent prévues sur 2, 3 heures dans une audience correctionnelle, il ne faut pas hésiter quand même à solliciter un renvoi pour pouvoir utilement préparer sa défense, pour pouvoir faire citer des témoins tel que c'est possible par le Code de procédure pénale et pour pouvoir se faire communiquer et avoir des avis d'experts, d'architectes, de professeurs de droit le cas échéant, car bien souvent dans ces procédures là, ce sont des points de droit extrêmement techniques qui sont à faire valoir devant le Tribunal, outre les points de procédure pénale et de pénal pur.

Une fois que j'ai dressé ce panel qui n'est certes pas extrêmement réjouissant, j'en conviens, je pense pouvoir conclure mon propos et laisser la parole à ceux qui ont des questions auxquelles bien évidemment je répondrai.

Applaudissements.

M. JACOMET.- Est-ce qu'il y a des questions ?

Me Michel HUET (avocat).- Chère Madame, merci de cette piqûre de rappel, n'étant pas pénaliste, cela nous amène à penser en effet, au moins pour les architectes et pour d'autres, qu'il faut absolument pour l'information, comme l'a dit notre Bâtonnier, insister sur le droit de l'urbanisme tel qu'il est enseigné grâce au professeur PERINET-MARQUET dans le cadre du CERCOL, ouvrant aux architectes la possibilité de suivre le droit de l'urbanisme outre le droit de la construction et autres disciplines.

Maintenant, j'ai une question en tant que spécialiste du droit d'auteur, j'ai commis, il y a quelque temps, pas très longtemps, un article sur la contrefaçon en architecture à la revue internationale de droits d'auteur et comme vous le savez, toute atteinte aux droits d'auteur est une contrefaçon. On se trouve de fait impliqué dans le champ du pénal par toute atteinte aux droits d'auteur.

Est-ce que par votre expérience de pénaliste vous avez connaissance de procédures impliquant le droit pénal dans le cadre du droit d'auteur, notamment en architecture ?

Me CANU-BERTRAND.- Sur ce domaine pur, je n'en ai pas vu, je n'en ai pas lu, sachant que, dans le cadre de la commission pénale que j'anime, je demande à tous ceux qui adhèrent et qui sont fort nombreux à la commission pénale de me faire remonter toute la jurisprudence qui peut être intéressante pour pouvoir la diffuser, notamment sur le site de la commission.

Par conséquent, je n'en ai pas vu, cela ne veut pas dire qu'il n'y en a pas, je ne me permettrai pas de dire cela, mais cela ne me dit absolument rien et il faut savoir quand même qu'il y a souvent des infractions qui sont dressées dans le cadre d'un PV, mais qui ne sont pas forcément poursuivies.

Fort heureusement toute infraction constatée n'est pas poursuivie, sachant que bien souvent aussi, non pas qu'il y ait médiation, mais il y a des poursuites qui sont abandonnées, parce qu'à un moment donné les choses rentrent dans l'ordre.

Le bon sens prédomine en la matière, lorsque les choses sont rentrées dans l'ordre, lorsqu'il n'y a pas non plus matière à un délit absolument constaté et d'une réelle gravité, il peut y avoir un classement d'opportunité par le Parquet et il y a pas mal de procédures qui passent par le crible de ces classements sans suite, fort heureusement le Parquet aussi est quand même plein de bon sens.

M. JACOMET.- D'autres questions ?

Merci infiniment Maître.

Me ROCHER (Barreau de Paris).- Je voudrais simplement une information, lors d'un recours abusif, il y a deux sortes de recours abusifs, il y a ceux qui sont jugés par le Tribunal Administratif et seulement abusifs et d'autres qui sont sanctionnés ou plus gravement dans les termes même de la décision, comme étant jugés pour être aimable et malicieux et qui sont en fait constitutifs d'une tentative d'extorsion

de fonds ou d'escroquerie, comme vous l'avez peint.

Je crois qu'un voeu pieux a été émis par les Princes qui nous gouvernent concernant la réduction du délai d'instruction de recours contre le permis de construire. C'est une question qui préoccupe au premier chef les maîtres d'ouvrage puissants comme s'est plu à les décrire M. Le Président TERRIER tout à l'heure, qui sont à la fois menacés par la Cour de Cassation, qui semble rechercher maintenant de façon très attentive leur possible responsabilité, et sur le terrain administratif.

Bien entendu, plus ils sont puissants plus ils sont vulnérables, car le recours en annulation est le grain de sable qui ne coûte rien à mettre en œuvre, qui paralyse une opération très importante. Par conséquent, ces maîtres d'ouvrage qui ont le malheur d'être puissants, seraient très intéressés de savoir où on en est, si vous le savez, de cette réduction de l'instruction de ces recours devant la Juridiction Administrative ?

Me CANU-BERTRAND.- Cette question, effectivement, est intéressante.

À titre personnel, il est bien évident qu'il nous intéresse au premier chef, puisqu'il ne vous aura pas échappé non plus qu'il y actuellement des recours contre le projet de dépaysement du Tribunal de Grande Instance aux Batignolles et que par conséquent l'Ordre des avocats a regardé le dispositif d'un peu plus près.

Quant à moi, je ne suis pas au fait des dernières modifications au sens éventuel par la Chancellerie, puisqu'actuellement les projets en cours par la Chancellerie concernent principalement les transpositions des directives européennes et les problèmes de peines liées à la récidive.

Par conséquent je n'en ai pas vu, moi, qui soient en lien sur tous les projets de texte qui sont actuellement en cours et aux Assemblées et à la Chancellerie de ce type.

Maintenant peut-être que les Hauts Magistrats qui sont ici en savent plus, mais en ce qui concerne l'Ordre des avocats nous n'avons pas été sollicités sur un quelconque projet en ce sens.

M. JACOMET.- S'il n'y a pas d'autres questions, il me reste Maître à vous remercier infiniment de cette incursion dans le domaine pénal que vous avez faite.

Ceci étant, cette question n'est pas totalement ignorée dans les travaux de l'association. Il y a eu plusieurs interventions qui ont été faites sur le droit pénal de la construction, sur le droit pénal de l'urbanisme, sur l'utilisation de la voie pénale pour assurer le respect des normes, mais je crois que le mérite de votre intervention était clairement de poser la question de l'égalité des armes en ce qui concerne la défense dans le cadre des infractions en matière d'urbanisme.

C'est savoir si le développement de l'enquête préliminaire va dans le sens d'une plus grande rapidité de ce traitement de contentieux, puisqu'à partir de ce moment-là, effectivement on se trouve peut être confrontés à des nécessités d'entendre un certain nombre de témoins, alors que les professionnels de la construction sont peut-être équipés pour donner des éléments d'information importants.

Maître HUET parlait d'une pique de rappel, pour l'association, elle dispose sans doute d'un certain nombre d'outils pour apporter des éléments d'information aux avocats.

J'ai peut-être un complément de question à poser, c'est : est-ce que nous assistons à la même évolution du côté de nos voisins européens ?

Me CANU-BERTRAND.- Je vous remercie de me redonner la parole, parce que j'ai omis de dire que dans le cadre des directives européennes qui ont été prises, notamment celle du 22 mai 2012 et celle du 22 octobre 2013 qui concernent l'accès aux procédures pénales et droit de communication aux avocats, celle du 22 mai 2012 est en cours de transposition.

En ce moment le projet a été soumis par la Chancellerie à l'assemblée, il n'y a pas plus d'une dizaine de jours. Elle est en train de faire la navette et a pour

vocation d'être votée en procédure rapide d'ici la fin des travaux de l'Assemblée ou d'ici la fin du mois.

Par conséquent, c'est totalement d'actualité et la prochaine directive également européenne doit être transposée d'ici fin 2015, mais la Chancellerie envisage de sortir un projet de texte dans les six mois qui viennent.

Ils nous ont associés aux travaux et ces projets et ces directives que disent-elles ? Elles disent très simplement qu'aujourd'hui l'avocat a le droit et doit avoir la possibilité de défendre le justiciable de la façon la plus complète possible afin de pouvoir assurer une défense effective.

Ce sont les termes de la Cour européenne des droits de l'Homme, les droits de la défense doivent être effectifs. Cela veut dire que nous devons pouvoir et c'est ce que nous prônons et c'est en ce qui me concerne l'attitude que j'ai prise, tout mon temps de mon mandat au Conseil de l'Ordre et que je continue à avoir puisque je continue à m'occuper des travaux avec la Chancellerie, c'est de demander qu'on puisse accéder - là je vais vous faire bondir - aux perquisitions et être présents aux opérations de perquisition.

Cela veut dire d'avoir une phase extrêmement active et une place extrêmement active dans l'enquête, même si elle est préliminaire, à savoir de pouvoir demander des investigations au Procureur pour qu'on ait une égalité des armes et que tout ne soit pas à la charge du justiciable qui se pointe devant le tribunal avec des éléments à charge réunis pendant une année d'enquête sans qu'on puisse véritablement y faire face, parce que nous nous trouvons dans une complète inégalité des armes.

Je parle notamment en termes d'expertise et de financement des opérations d'expertise.

Si on veut renvoyer le justiciable devant le Tribunal, à ce moment-là il faut que le Parquet ait recueilli effectivement un certain nombre de charges, mais il faut dans ce cas-là que le justiciable ait pu également recueillir lui-même des preuves à décharge, mais que ce ne soit pas totalement d'une part à sa charge, et deuxièmement qu'il soit en mesure de le faire.

Il y a des actes d'investigation qui ne peuvent pas être faits par le particulier et par nous-mêmes avocats. Ce n'est pas possible, on ne peut pas obliger quelqu'un à venir témoigner, sauf à le faire citer, mais lorsqu'il est convoqué par les services de police évidemment c'est toujours beaucoup plus efficace. En règle générale, il vient.

Par conséquent, toutes ces directives et transpositions de directives européennes sont extrêmement importantes et pour répondre à votre question, la France est traitée exactement de la même façon, même si nos droits ne sont pas totalement similaires dans tous les pays européens, notamment avec la place du Parquet il y a actuellement de grandes divergences et de grandes modifications en cours.

Néanmoins les transpositions de directives sont très intéressantes à suivre car elles sont en passe de donner des droits beaucoup plus importants aux justiciables et aux avocats que nous sommes.

M. JACOMET.- Merci infiniment.

Applaudissements

(Départ de Maître CANU-BERTRAND)

M. JACOMET.- Nous allons donc reprendre la suite de nos travaux avec l'intervention sur les enjeux et perspectives de M. Bertrand SABLIER, Délégué Général de la Fédération Française du Bâtiment.

*Enjeux et Perspectives**Par M. Bertrand SABLIER,**Délégué Général de la Fédération Française du Bâtiment.*

M. SABLIER.- Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs après ce que nous venons d'entendre, je me demande si le thème que vous m'avez proposé peut être traité.

Pourquoi construire aujourd'hui ? C'est la question qu'on pourrait demander au maître de l'ouvrage d'autant que je vous apporte deux autres informations sur la responsabilité des maîtres d'ouvrage.

D'abord le Parlement européen va examiner très rapidement la modification de la directive « détachement des travailleurs étrangers dans les pays de l'Union européenne » et renforcer la responsabilité du maître d'ouvrage pour les pratiques déloyales.

En France, en ce moment, au Parlement, vous avez une proposition de loi examinée sur la concurrence déloyale qui renforcera, là encore, la responsabilité des donneurs d'ordre, pas uniquement du maître d'ouvrage dès lors qu'on pourra démontrer qu'il y a eu des pratiques déloyales.

Il y a déjà la Cour d'Appel qui condamne un promoteur pour avoir accepté, sur ses chantiers, avec des offres anormalement basses des entreprises étrangères et des travailleurs non déclarés. Cela renforce la responsabilité pénale là encore, à l'égard des maîtres de l'ouvrage.

Cela dit, Dieu merci, il y a des centaines de milliers d'opérations tous les ans qui se passent bien, sans responsabilité du maître d'ouvrage, sans sinistre, sans querelle, sans tension, sans escroquerie et Dieu merci la France est un grand pays bâtisseur qui ne vit pas que par des problèmes de contentieux.

Vous m'avez demandé : pourquoi construire aujourd'hui ?

Je donnerai quatre réponses, ce sont des réponses plutôt économiques d'ailleurs :

La première réponse, c'est parce qu'il y a encore de très forts besoins quantitatifs en France. À la différence de l'Espagne et de l'Irlande, il n'y a pas eu d'excès en matière de construction en France.

On croyait d'ailleurs que l'Allemagne allait continuer à construire. On se rend compte aujourd'hui que le dernier recensement décennal en Allemagne a montré par exemple qu'on comptait autant de logements par habitant dans ce pays qu'en France alors que l'Allemagne a amorcé, depuis les années 2000, un véritable déclin démographique.

En France, au contraire, la démographie reste extrêmement dynamique, elle continuera de l'être dans les prochaines années, puisque nous sommes le deuxième pays en matière de fécondité dans l'Union européenne, derrière l'Irlande et très loin devant tous les autres pays de l'Union.

Cette dynamique est d'ailleurs accentuée et depuis longtemps par l'évolution des mœurs. Il y a la mise en couple hors mariage dans les années 60/70, la montée des divorces qui multiplie bien entendu les demandes de logement, qui les multiplie par deux, les familles recomposées et l'essor du poids des ménages isolés, les jeunes célibataires ou le veuvage depuis.

Des besoins qui vont aussi continuer à s'exprimer et même se renforcer dans les années qui viennent, cela vaut évidemment pour le logement, puisque selon les estimations des uns ou des autres, il faudrait construire entre 700 000 et un million de logements par an pendant cinq ou dix ans pour répondre non seulement aux nouveaux besoins exprimés chaque année, mais aussi pour résorber le déficit constaté depuis fort

longtemps.

Et rappelons-le, il n'y a pas en France de stock. C'est quelques milliers de logements, le stock étant des logements construits, mais non vendus, alors qu'en Espagne le stock atteint probablement 700, 800 000 ou un million de logements construits et non vendus, qui se dégradent d'ailleurs très rapidement.

À cela, chez nous, il faudra ajouter des besoins spécifiques liés au papyboum dans lequel nous sommes entrés depuis le 1er janvier 2012 et ceci pour une vingtaine d'années.

Avec le vieillissement de la population, cette évolution s'accompagnera mécaniquement d'un besoin supplémentaire en lieux d'accueil plus ou moins médicalisés pour les personnes âgées et nous savons tous que notre pays en manque cruellement.

J'ajouterai que lié à ce problème des besoins, se posera le problème des prix de l'immobilier, la dernière analyse en janvier 2013 de Standard & Pools révisé son jugement dans les cinq dernières années et prévoit -cela va peut-être en décevoir certains ici - que la baisse des prix immobiliers devrait finalement rester très modérée, de courte durée, probablement de 2012 à la fin 2014 car le manque de logements disponibles, la faiblesse des taux d'emprunt vont constituer un facteur puissant de soutien au secteur.

La deuxième réponse à la question : pourquoi construire aujourd'hui ? C'est parce qu'il y a aussi à côté des besoins quantitatifs, des besoins qualitatifs en France.

Le papyboum joue aussi bien sur les besoins concernant le parc existant dès lors qu'on souhaite promouvoir le maintien à domicile le plus longtemps possible.

Bien évidemment nous avons -c'est dans l'air du temps - tout un marché lié à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre qui génère aussi une nouvelle dynamique en termes d'amélioration du parc, tant dans le logement que dans le non résidentiel, dans les marchés publics et dans les marchés privés.

On peut encore citer les besoins liés à l'indispensable adaptation de nos classements hôteliers, c'est-à-dire le référencement en étoiles et aux standards internationaux afin que la France reste parmi les premiers pays, premières destinations phares et améliore sa position.

Il y a dans le domaine hôtelier un énorme travail à faire.

Troisième réponse au pourquoi construire aujourd'hui, parce que la construction en France génère de la croissance et de l'emploi alors que nous savons tous que notre pays est en panne de croissance.

Dès lors qu'il s'agit de répondre à un besoin durable, c'est un argument qui peut être mis en avant.

Pour mémoire, un logement construit ou 100 000 euros hors taxes de travaux hors foncier naturellement, c'est un emploi direct dans le bâtiment, plus un emploi indirect en cumulant à la fois l'amont, c'est-à-dire les architectes, les urbanistes, les agents commerciaux et l'aval c'est-à-dire les industriels, les fournisseurs de matériaux, les agences d'intérim ou de sécurité.

À chaque fois qu'on construit un logement c'est en gros deux emplois.

Le bâtiment est aujourd'hui composé de 95 % d'entreprises de moins de 10 salariés qui travaillent donc dans leur zone de chalandise et très près de leur siège.

Evidemment, lorsque le secteur de la construction repart, c'est de l'emploi immédiat, direct et au pays. Attention bien entendu au phénomène de la concurrence déloyale, qui est en train aujourd'hui de déstabiliser, voire de déstructurer le modèle économique et social de notre secteur.

La concurrence déloyale, c'est quoi ? C'est tout d'abord l'intervention dans le cadre de la directive européenne sur le détachement des travailleurs,

l'intervention d'entreprises étrangères, soit directement auprès des maîtres d'ouvrage publics comme privés, soit en sous-traitants, soit en intérim, avec une main-d'œuvre étrangère qui, la plupart du temps, n'est pas déclarée, dont les charges sociales sont payées dans le pays d'origine et il est évident que les contrôles sont assez peu efficaces, puisque pour contrôler un travailleur bulgare il faudra s'adresser dans la langue d'origine en Bulgarie pour savoir si les charges sont bien payées concernant ce travailleur.

La plupart des travailleurs étrangers sur les chantiers font des horaires qui dépassent largement les règles légales et les offres aujourd'hui de main-d'œuvre sont de l'ordre de 15 euros de l'heure, 70 heures par semaine cela représente 7,50 euros de l'heure alors que le coût d'un ouvrier français sur un devis ou une facture c'est 40 à 50 euros de l'heure.

Cette concurrence est déloyale faute de contrôles, faute de contrôles efficaces. Il y a, selon le Ministère du travail, 100, 150 000, 200 000 travailleurs, pas simplement dans les zones frontalières, qui sont sur nos chantiers.

Promenez-vous dans Paris, le samedi et le dimanche, tout marteau piqueur ne correspond pas à des entreprises déclarées. Ce sont souvent des entreprises qui travaillent en dehors des lois et des règles, déstabilisant complètement notre appareil de production. C'est en plus des entreprises ou une main d'oeuvre qui travaillent extrêmement bien. Cela, c'est une qualité.

Cette concurrence déloyale se traduit aussi par l'intervention de l'auto-entrepreneur dans le bâtiment. L'auto-entrepreneur, vous le savez, c'est un vrai sujet, un vrai débat aujourd'hui.

Ce n'est pas vraiment une entreprise, c'est la possibilité pour un salarié de compléter sa rémunération, pour un fonctionnaire, pour un étudiant, pour un chômeur d'intervenir dans notre secteur d'activité comme dans d'autres pour un montant total annuel en chiffre d'affaires de l'ordre de 32 000 euros sans TVA avec un niveau de charges extrêmement faible.

C'est un régime extrêmement dangereux dans notre secteur puisqu'on s'est attaqué au système concurrentiel et que nos artisans souffrent de cette concurrence parfaitement déloyale.

En réalité, l'auto-entrepreneur est probablement le faux nez du travail noir puisque la moyenne de chiffre d'affaires des auto-entrepreneurs sur Paris est de 6 000 euros et que derrière, bien entendu, continue à prospérer sans contrôle le travail au noir.

Évidemment, nous ne sommes pas contre ce régime de l'auto-entreprenariat qui a des tas d'avantages, pour les voituriers, pour les cours à domicile, mais qui crée, là encore, une déstabilisation des entreprises, des petites entreprises dans le bâtiment comme les VTC déstabilisent aujourd'hui les taxis. C'est un peu la même logique que nous vivons dans le bâtiment.

Nous avons coutume de dire « si le bâtiment est un métier difficile, pénible, dit-on, ou dangereux, alors il faut sortir le bâtiment du champ de l'auto-entrepreneur, pour éviter cette concurrence déloyale. Il n'y a pas d'auto-dentiste, il n'y a pas d'auto-chirurgien. »

Nous avons plusieurs fois dit aux Parlementaires ou aux Ministres, il n'y a pas d'auto-Député ou d'auto-Ministre, un Ministre nous a répondu qu'il pensait que si !

La quatrième réponse à la question « pourquoi construire ? » c'est construire sûrement, oui, mais où, quoi et comment? Ce sont finalement les seules véritables questions qui se posent pour nous aujourd'hui.

Où, cela renvoie à la question de l'artificialisation des sols, mais aussi à la localisation de la demande. Il faut commencer par dédiaboliser le sujet en ce qui concerne la France. L'observation qui consiste à dire partout que l'équivalent d'un département rural disparaît tous les dix ans, c'est une légende urbaine, qu'il convient de

combattre.

Bon an, mal an, 70 à 75 % de l'artificialisation des sols relèvent du non résidentiel, du génie civil, mais pas du logement.

Pour ce qui concerne le logement, les données officielles montrent que depuis 15 ans la maison individuelle au milieu des champs de betteraves pour reprendre un exemple caricatural, ne compte que pour au plus 15 % des mises en chantier.

Cela évidemment n'exonère pas notre profession, les professions, d'une réflexion sur le sujet sachant qu'on se heurte vite à un problème de fond.

Construire en zone périurbaine, c'est sûrement et avant tout la solution trouvée au problème du logement de ménages modestes. De fait le foncier y est moins cher et les coûts de construction aussi, moins de règles d'urbanisme, moins de problèmes de nuisance de chantier car moins de voisinage. L'investissement initial est donc moindre même si cela se paye en partie plus tard sous forme de coûts de fonctionnement.

La vraie question est de savoir comment construire plus en ville dans les zones denses. On a vu tout à l'heure tous les problèmes de recours, tous les problèmes de nuisance, de responsabilité du maître d'ouvrage, voire des entreprises et puis du bien-être des habitants des villes qui ont de plus en plus de mal à supporter les constructions et les nuisances générées par les travaux, mais le marteau en caoutchouc n'existe pas aujourd'hui.

Que faut-il construire ? Le manque de constructions s'avère aujourd'hui fort dans tous les segments de marché, ce qui a d'ailleurs conduit à un blocage du parc résidentiel.

On le sait, la marche est devenue souvent trop haute pour passer d'un logement locatif social au locatif privé puis du locatif privé à l'accession. Il faut donc que nous portions tous nos efforts sur l'accession à la propriété. C'est un vocabulaire peu prisé du Ministre du logement à l'heure actuelle.

On peut toutefois noter que tous les sondages montrent que nos concitoyens, beaucoup de nos concitoyens souhaitent accéder à la propriété, que jusque dans un passé récent, beaucoup d'efforts ont été faits pour la primo accession et qu'aujourd'hui nous sommes totalement en panne dans ce segment. C'est sur ce champ que nous aurons tous à travailler.

Comment construire ? Cela renvoie notamment aux conditions de chantier. Pour atteindre les objectifs il est absolument indispensable de lutter contre les recours abusifs et nous saluons l'ordonnance qui a été prise dans ce domaine, qui est applicable depuis le 1er décembre dernier et puis il est aussi nécessaire de lutter contre la judiciarisation des contrats, même si cela peut en choquer certains dans cette salle.

Se pose aussi la question de la supportabilité des chantiers au regard des nuisances et des moyens d'y pallier au moins pour partie si on veut construire dans des zones densifiées.

Se pose enfin la question du juste prix qui renvoie aussi au mode d'organisation avec deux extraits : la haute qualité à un prix élevé, nous le savons, avec des entreprises qui n'utilisent que des salariés bien formés et bien rémunérés ; et puis, il y a ce nous appelons le low cost avec un encadrement probablement bien formé, mais une main d'œuvre intérimaire ou pour laquelle on ne respecte pas forcément toutes les règles de conditions de travail que ce soit la durée du travail, l'hébergement, les congés.

Voilà les quelques réponses pour l'avenir de la construction qui dépendront toutefois des politiques engagées par tous les gouvernements, quels qu'ils soient dans les années qui viennent.

Actuellement, l'absence de visibilité, l'accroissement de la fiscalité sur l'immobilier notamment, l'accumulation des normes et des contraintes pourraient bien retarder et entraver la relance de la construction, hélas de façon durable.

Merci de votre attention.

Applaudissements

M. JACOMET.- Merci.

Est-ce qu'il y a des questions ? ...

Me Jean LINTINGRE (Barreau de Paris).- Je vous remercie pour l'exposé des problèmes des professionnels du bâtiment et je crois qu'effectivement nous sommes un peu à la croisée en tout cas d'un certain nombre de contraintes et de nécessités qui rendent l'exercice de construire de plus en plus difficile.

Partant de là, si on veut avoir un peu de pragmatisme, ne pensez-vous pas que l'accumulation de normes techniques pas toujours très pertinentes, l'infaisabilité de vérifier des obligations de résultat dans le temps pour certains matériaux, pour certaines exigences de construction, ne donnent pas une dérive extrêmement négative déjà pour les marchés premièrement ?

Deuxièmement, ne pensez-vous pas non plus que le mille-feuilles juridique auquel on assiste, y compris et surtout dans certains grands ensembles immobiliers, là je ne place pas nécessairement la barre sur du social, mais sur des opérations immobilières extrêmement complexes, intégrant très souvent des strates juridiques très différentes et pas forcément compatibles -je pense au droit de la copropriété- cumulées avec des créations d'associations foncières, tartinées avec des divisions volumétriques et j'en passe et des meilleurs, ne rendent pas finalement la réalisation de ces constructions des plus difficiles et surtout pour assurer à ces nouvelles constructions une maintenance, un entretien absolument indispensables et de plus en plus contraignants qui doivent être d'ailleurs de plus en plus visibles pour les gestionnaires de ces grands ensembles.

Est-ce que vous ne pensez pas qu'il y a peut-être une réflexion à faire qui soit beaucoup plus en amont des projets et éventuellement au niveau institutionnel de reconsidérer certaines structures ?

Je sais bien que ma question est très vaste, mais est-ce qu'il n'y a pas un changement de nature dans la réflexion à avoir dans l'acte de construire à l'heure actuelle ?

M. SABLIER.- Maître, je dis oui à tout votre constat. Il est clair qu'aujourd'hui l'acte de construire est devenu pour les professionnels quelque chose d'extrêmement difficile à réaliser.

Ayant un temps travaillé aux côtés des architectes, je sais qu'aujourd'hui la vie d'un architecte est un enfer administratif. Pour 15 % de création il y a 85 % d'administratif. Je crois que le chiffre reste valable.

Pour les chefs d'entreprise, c'est pareil, les chefs d'entreprise de bâtiment, les entrepreneurs. C'est hallucinant ce qu'on demande aujourd'hui à un chef d'entreprise.

La loi sur la sous-traitance est une très bonne loi, mais elle exige un formalisme très fort. C'est très bien pour la protection des sous-traitants, mais il faut avoir vécu la vie d'un artisan qui a 10, 15, 20 personnes pour voir ce qu'on lui demande sur le plan administratif.

La loi sur la pénibilité, volet de la loi sur la réforme des retraites qui est tombée, est quelque chose d'extraordinaire. On demande au chef d'entreprise quotidiennement de remplir une fiche pénibilité sur la position des salariés dans la journée. Le salarié s'est penché, il a travaillé à genoux, il a travaillé sur une échelle, il a porté une charge. Tout cela doit être coché, noté dans la fiche quotidienne !

Si je remettais dans cette salle une fiche pénibilité, aucun de vous, je l'annonce, ne serait capable de la remplir.

Comment imaginer que nos entrepreneurs vont pouvoir rentrer dans cette mécanique complètement délirante de l'administratif ?

Dans le domaine de l'urbanisme, du permis de construire, de l'acte de

construire tout s'est complexifié de telle manière qu'on peut très bien insister soit à la sortie des règles légales, c'est-à-dire des gens qui ne respecteront plus rien et qui seront à la merci du premier contrôle et sanction et c'est ce qui va se produire et ce qui se produit quotidiennement, soit un choc de simplification, auquel hélas je ne crois pas, proposé par les Pouvoirs Publics depuis 30 ans.

Il faudra absolument rentrer dans une logique de simplification, il faut que les organisations professionnelles fassent aussi leurs examens de conscience. Nous sommes tous des règlementaristes.

Il n'y a pas à la Fédération du bâtiment une réunion sans qu'un entrepreneur qui souffre de la réglementation lève la main pour réclamer une loi supplémentaire ! C'est la solution à tous les problèmes.

Créons un nouveau DTU, créons une nouvelle réglementation, créons une nouvelle loi ! Et puis, avec ce genre de comportement, nous aurons un jour ou l'autre un blocage ou un travail en dehors des lois. Je crains hélas que beaucoup d'intervenants dans l'acte de construire aient franchi la ligne jaune de la loi et de la réglementation en général.

Comment simplifier ? Tout a été dit sur la simplification. Nous mêmes nous avons pondu des dizaines de rapports. Il faudrait d'ailleurs acheter des armoires supplémentaires, cela ne sert à rien. Ces rapports ne servent à rien.

Il n'y a pas une volonté de simplifier en France, ni de la part des Pouvoirs Publics, ni de la part des acteurs eux-mêmes qui pour protéger leur marché réclament sans arrêt plus de barbelés et de réglementations.

Applaudissements

M. JACOMET.- Je crois que l'introduction à l'intervention suivante est déjà faite, donc je passe directement la parole au Professeur PERINET-MARQUET.

La pertinence du droit de la construction

**Par M. Le Professeur Hugues PERINET-MARQUET,
Université de Panthéon-Assas.**

M. PERINET-MARQUET.- Je vous remercie Monsieur le Président.

Vous m'avez demandé de savoir si le droit de la construction était pertinent. Pertinent, qu'est-ce que cela veut dire ? Justifié, approprié, judicieux ?

Est-ce que le droit de la construction est approprié, judicieux, justifié ?

D'abord, quel périmètre on va donner au droit de la construction ? On peut très bien le voir de manière large en mettant un peu tout le droit immobilier au droit de l'urbanisme, de la copropriété, etc.

Certaines des interventions ont eu cette conception et puis, on peut avoir une conception plus étroite et je dois dire que si on veut traiter avec un minimum d'efficacité un sujet pareil, il faut avoir un champ d'application assez étroit.

La question que je me poserai, c'est : est-ce que le contenu du code de la construction est pertinent ? Je ne parlerai pas du droit de l'urbanisme, sauf pour y faire quelques petites allusions et je ne parlerai pas non plus de la jurisprudence, sauf marginalement. Je vais m'intéresser aux règles et aux règles du code de la construction.

Quel est l'intérêt de la question ? C'est de faire un petit bilan, mais un bilan n'est intéressant que s'il est prospectif. Si on fait un bilan pour faire un bilan c'est comme un rapport de la Cour des Comptes, dont on sait très bien que la plupart restent dans les tiroirs.

Ce qui est intéressant c'est de se dire : est-ce que finalement, si on découvre qu'il y a des choses non pertinentes, non justifiées, on peut les faire bouger ?

Je rejoins évidemment ce qui a été dit tout à l'heure sur cette question fondamentale de l'accumulation des textes et sur la possibilité de les faire bouger.

Là-dessus, la question est tout sauf nouvelle, la question s'est posée en fait dans l'Amérique régaliennne avec la déréglementation qui a commencé là-bas, qui a franchi l'Atlantique dans les années 80 et chez nous c'est la loi d'urbanisme de 1986 qui s'appelait déjà la loi de déréglementation, de simplification, celle qui a créé la déclaration préalable de travaux et après on a eu périodiquement des accès ou des crises ou des prurits de déréglementations qui ont changé de temps en temps de nom.

Maintenant, on ne parle plus tellement de dérégulation ou de dérèglementation, on parle effectivement de choc de simplification, sachant que l'expression n'est pas complètement nouvelle de ce gouvernement, elle avait déjà été adoptée avant par le précédent et je vous rappelle que dans les années 2011/2012 il y avait déjà beaucoup de commissions, de comités Théodule qui se réunissaient pour savoir comment faire plus simple, etc.

On continue tout en continuant à accumuler des lois par ailleurs. Je vous rappelle que la loi Alur qui fait 400 pages dactylographiées, va bientôt entrer en vigueur.

À côté de cela, on a un site internet, je vous le signale, qui s'appelle « fairesimple.gouv.fr ». Vous pouvez aller voir ce site, où vous pourrez donner vos idées pour simplifier le droit. Tout le monde a le droit de donner ses idées, mais apparemment cela n'a pas un grand succès. J'ai vu qu'il y en avait une soixantaine, on s'est rendu compte que ce sont des petites mesures ponctuelles, ce n'est pas cela qui révolutionnera les choses.

Vous avez vu que notre Président, à Toulouse, au mois de janvier, a promis un choc de simplification encore plus fort, avec des mesures toujours en nombre qui sont bien calibrées. Là je crois que c'est 200, c'est toujours un chiffre rond, on ne

sait pas pourquoi !

Pour donner du lustre à ces idées, il a nommé une autre commission, je ne veux pas dire une énième parce que j'espère que cette fois-ci elle sera plus efficace que les précédentes, avec le comité présidé par le Député, M. MOREAU et Monsieur PATRIAT, avec comme tâche de faire vraiment un grand choc de simplification, avec comme secteur privilégié précisément le logement et la construction. Il l'a annoncé directement.

Il a annoncé d'ailleurs des mesures qui avaient déjà été prises à cet égard, donc mélangeant un peu le passé et le futur.

Mettons-nous un peu dans la peau de ces simplificateurs potentiels et essayons de réfléchir avec eux et de se demander ce qu'on pourrait modifier en matière de construction.

Je vais le faire sur trois domaines, les normes, les contrats, la responsabilité et l'assurance.

Je commence par les normes. Est-ce que les normes de construction sont pertinentes ?

Je vais poser trois questions :

Est-ce qu'elles sont pertinentes dans leur nombre ?

Est-ce qu'elles sont pertinentes dans leur rédaction ?

Est-ce qu'elles sont pertinentes dans leur champ d'application ?

Je ne commente pas leur nombre. Est-ce que le nombre des normes de construction dans le code est pertinent ? En fait, il faut distinguer deux catégories de normes. Il y a celles qui sont vraiment dans le code et il y a celles qu'on applique indirectement, mais qui ne sont pas dans le code.

Celles qui sont vraiment dans le code, sont celles qu'on trouve aux articles L 111 à L 162 du code de la construction et quand on fait le bilan elles ne sont pas si nombreuses que cela.

Qu'est-ce qu'on a ? On a des règles de sécurité, risques naturels, résistance au feu, établissements recevant du public, immeubles de grande hauteur, ascenseurs, piscines, portes automatiques. Voilà tout ce qui concerne la sécurité.

Honnêtement, ces normes apparaissent plus qu'utiles, nécessaires, indispensables et on n'envisage pas qu'on puisse supprimer des normes sur les garanties antisismiques, sur les ascenseurs, etc. Il faudrait peut-être les rédiger différemment, mais c'est une autre question.

On trouve ensuite les règles d'accessibilité aux handicapés. Est-ce qu'on imagine un instant de dire que ces règles ne sont pas pertinentes, alors que pas plus tard qu'avant-hier l'association des paralysés de France sortait un rapport en disant que nous étions extrêmement en retard dans beaucoup de villes et dans beaucoup d'endroits sur précisément l'accessibilité aux handicapés.

Et puis il y a des règles qu'on peut appeler de salubrité et de confort, la différence entre les deux étant assez subtile dans ce code. Il y a les règles d'enseillement, d'aération, le fait que les toilettes ne doivent pas être trop près de la cuisine, les règles de superficie, les règles phoniques et thermiques, la dernière ayant été modernisée.

Là encore, on peut se dire est-ce qu'on va les remettre en cause, mais cela paraît un peu difficile. On a eu, il n'y a pas très longtemps aussi, la semaine dernière, le chiffre du rapport de l'Abbé Pierre sur le mal logement en France. On sait très bien que dans la loi Alur il y a quand même une lutte accrue contre les logements insalubres, on ne va quand même pas supprimer des normes de salubrité !

De même sur l'aération, l'enseillement, on ne peut pas faire grand chose. On pourrait à la marge se poser quand même quelques questions sur les normes qu'on a rajoutées.

Est-ce que vraiment il est utile que tous les immeubles soient câblés avec tous les cas possibles ?

Est-ce qu'il y a besoin de branchement pour les véhicules électriques, dans toutes les caves, dans tous les parkings ?

Est-ce que, et c'est la dernière nouveauté, il y a besoin d'espace pour garer les vélos partout ? Cela reste marginal et ce n'est pas là-dessus qu'on va faire un choc de simplification.

Il y a d'autres normes de construction bien sûr que celles qui sont dans le code, dans la loi. Ce sont toutes celles qui font l'objet de la normalisation, qui sont beaucoup plus nombreuses, mais qui ne sont pas directement obligatoires, sauf qu'elles le sont par le biais des règles de l'art. C'est souvent une espèce de codification informelle des règles de l'art même s'il n'y a pas de renvoi du code à ces normes.

Et puis, il y a aussi des normes qui, cette fois-ci, sont obligatoires indirectement ou directement pour les produits de construction. Il ne faut pas les oublier celles-là, qui sont extrêmement nombreuses et qui sont d'autant plus nombreuses et importantes qu'elles vont commander au regard du droit communautaire la liberté de circulation des produits de construction. Si on ne respecte pas la norme, on n'a pas la liberté de circulation et là, évidemment il y en a pléthore.

J'ai regardé un petit peu, par exemple les bâtiments à construire en bois, cela c'est une des catégories parmi des dizaines et des centaines. Là-dessus, pour le bâtiment à construire en bois il y a 207 normes qui s'appliquent.

Et M. HOLLANDE annonçait un chiffre de 3 700 normes qu'il fallait simplifier et réduire. Ce chiffre je ne sais pas où il l'a pris et ce qu'il prend exactement.

Est-ce qu'il ne prend que les normes de construction, les normes sur les produits de construction français ou international ? C'est sûr qu'on est face ici à plusieurs milliers de normes.

Et là bien sûr on peut se dire qu'il y a du ménage à faire et c'est certain qu'on pourra sans doute supprimer un certain nombre de normes redondantes. Mais en même temps on voit bien que ce n'est pas si simple que cela parce qu'on a aussi besoin que chaque produit de construction ait sa norme et on ne peut pas dire : tel produit de construction n'aura pas sa norme ou telle méthode de construction, telle règle de l'art n'aura pas sa codification. M. SABLIER disait tout à l'heure que les professionnels eux-mêmes voulaient un DTU de plus plutôt qu'un DTU de moins.

Deuxième question, est-ce que les normes de construction ont une rédaction pertinente ? Cela, c'est une bonne question.

Il ne faut pas imaginer un instant qu'on va écrire une norme de construction comme un article du code civil. Cela n'a aucun sens de vouloir transposer le génie rédactionnel de Napoléon à des normes de construction.

Une norme de construction sera forcément technique, elle sera forcément mathématique, dans un certain nombre de cas. On ne peut pas l'éviter, mais quand même... quand je regarde certains points je me pose beaucoup de questions.

Je prends la réglementation acoustique des bâtiments par exemple. On a des arrêtés de 99 qui ne sont pas très longs, mais ils renvoient, ces arrêtés, le deuxième en l'occurrence, à un certain nombre de normes, NF, Iso.

Il y en a 6 qui sont intégrées dans l'arrêté. C'est donc là qu'on voit que des normes qui ne sont a priori pas obligatoires, deviennent obligatoires par ce biais là.

Cela pose quand même deux problèmes, déjà chaque norme - je ne les ai pas toutes vérifiées - fait entre 20 et 30 pages. On est à 200 pages et en plus, sauf erreur de ma part, ces normes ne sont pas en accès libre et gratuit puisqu'il me semble bien qu'il faut les acheter.

Cela pose quand même un petit problème, la justice est gratuite, mais la loi qui s'applique à tous est payante.

Est-ce que c'est normal qu'il faille dépenser parce que chaque norme vaut à peu près 100 euros, 600 euros si on veut connaître la réglementation acoustique qui s'applique à tout le monde ?

Il y a peut-être ici un choc financier de simplification à faire, sauf qu'on nous dira avec beaucoup de raisons que ceux qui font la norme ont besoin de cet argent pour faire tourner leur bureau, leurs études, ce qui se comprend tout à fait, mais il y a un choix fondamental, c'est qu'à mon avis une norme obligatoire doit forcément être d'accès gratuit.

Je prends un deuxième exemple, décret et arrêté du 23 décembre 2013, un décret qu'on n'a évidemment pas lu sur la déclaration environnementale de certains produits de construction destinés à un usage dans le bâtiment. On est en plein dans notre sujet. C'est donc : qu'est-ce qu'il faut faire quand un producteur dit « mon produit est beau, il est environnemental, il est vert » qu'est-ce qu'il faut qu'il dise et qu'est-ce qu'il doit prouver ?

L'arrêté qui nous donne le chemin à suivre pour cet industriel, qui veut se prévaloir du caractère vert de son produit, fait 41 pages - quand même ! - avec quelques équations assez compliquées et notamment un article 1er ou 2, il y a 10 titres d'informations à remplir et le premier se décompose en 200 mentions quand même ! Inutile de vous dire que ce n'est pas extrêmement simple.

C'est entre professionnels, à la limite pourquoi pas, mais quand même...

Et puis, j'ai gardé le meilleur pour la fin, c'est la fameuse RT 2012 qui s'applique aujourd'hui. Cette RT 2012 est là, c'est l'épaisseur de l'arrêté du 26 octobre 2010 sur la RT 2010, il y a 42 pages, mais le problème c'est que cela ne s'arrête pas là.

Si cela s'arrêtait là ce serait déjà bien, parce que dans cet arrêté on renvoie systématiquement à un certain nombre d'autres choses et notamment on renvoie à la méthode de calcul fondamentale, parce que sinon on ne peut pas comprendre, qui s'appelle TH-BCE 2012. C'est son nom.

Comme je suis un homme consciencieux j'ai été voir à quoi ressemblait la méthode de calcul TH-BCE 2012. Elle a été publiée une première fois par un arrêté en 2011 qui a été annulé, et elle a été republiée par un arrêté du 30 avril 2013 et j'ai été voir l'arrêté.

L'arrêté n'est pas long, il fait une ou deux pages, sauf qu'il y a une annexe. Vous savez combien de pages fait l'annexe ? Elle fait exactement 1 377 pages ! Je dis bien *1 377 pages* !

Elle est en accès libre, vous pouvez la trouver sur Internet, surtout ne vous privez pas d'aller la regarder. Vous allez voir, c'est rempli de formules mathématiques, il y en a au moins 800 !

J'espère que ceux qui vont l'utiliser la comprendront. On peut penser que les ingénieurs thermiciens comprennent tous les formules mathématiques qui sont là. Je ne suis pas sûr que tous les experts d'assurance vont lire cela avec délectation !

Vous voyez que cela pose quand même un problème, parce que je veux bien admettre qu'on fasse du droit de Dic, cela c'est du droit de Dic. Vous savez ce que c'est qu'un Dic, c'est quelqu'un qui est polarisé sur le scientifique. Très bien, si les Dic se comprennent entre eux je n'y vois aucun inconvénient.

Quand une entreprise veut dire « mon produit est vert », ce sont ses ingénieurs qui vont remplir le formulaire, qui vont l'envoyer à d'autres ingénieurs. Cela ne me dérange pas, mais en revanche la RT-2012 est quand même grand public. Elle s'applique à tout le monde. Celui qui est en bout de chaîne, c'est le consommateur, lui veut savoir si la RT 2012 s'applique. Il est bien évident qu'il ne comprendra jamais rien.

Il y a un lexique fiscal et il y a un lexique juridique. Pour moi, le lexique juridique de celui qui ne comprend pas ce genre de chose, c'est toujours le réel. Quand on ne comprend pas la loi, on se réfugie dans le réel et le réel ce sera la facture, ce qu'il y a de marqué en bas.

Est-ce que j'ai économisé de l'argent, est-ce que je n'ai pas économisé de l'argent ? Cela va être cela. Tous les beaux calculs qu'on aura faits pendant 1 377 pages, cela risque d'être quelque chose qui sera complètement incompréhensible pour tous les utilisateurs. Et cela, ce n'est pas admissible.

Là, sur la rédaction des normes, il y a vraiment un effort à faire.

Je sais bien qu'on ne peut pas écrire une RT 2012 en 10 lignes, peut-être pas en une page, peut-être pas en 10 pages, mais franchement pas en 1 377 pages ! Qu'on fasse 15 pages, ce serait déjà beaucoup, peut-être trop, mais là non.

Troisième interrogation sur les normes, est-ce que le champ d'application de ces normes est pertinent ? C'est une question iconoclaste parce que ces normes, celles que je traite, sont des normes obligatoires, qui sont dans la partie d'ordre public du code, ce qui veut dire qu'a priori elles s'appliquent à tout le monde et partout.

Il n'y a pas de discrimination possible et il ne faut pas qu'il y ait de discrimination possible. Imaginons qu'on dise que l'accessibilité ne jouera pas, que la réglementation des IRP ne jouera pas, etc., mais en fait ce n'est pas exactement comme cela que les choses se présentent et je crois qu'elles vont se présenter de moins en moins comme cela.

Déjà quand je regarde dans le CCH, je trouve de manière assez surprenante qu'il y a des articles qui permettent de déroger aux normes en cas d'impossibilité technique de mise en oeuvre.

L'article R 111-18-10 pour l'accessibilité des handicapés et même l'article R111-19-6 pour les IR : or les IRP c'est quand même de la sécurité, cela prouve qu'on peut déroger à une règle de sécurité, si on ne peut pas l'atteindre techniquement. Intéressant.

Mais on va plus loin parce qu'aujourd'hui le gouvernement, je devrais dire les gouvernements sont dans une espèce d'hypocrisie schizophrénique. Ils sortent des lois nouvelles et en même temps dans certains textes ils disent « vous pouvez ne pas appliquer les lois qu'on vient de sortir » !

J'ai sous les yeux l'article 2 de l'ordonnance du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logements. Il y a un premier article très intéressant qui rajoute un article dans le code de l'urbanisme, article L 123-5-1 où on nous dit qu'il peut y avoir des dérogations pour des constructions aux règles du plan local d'urbanisme ou des documents en tenant lieu.

Il y a la règle d'urbanisme et on dit « vous n'êtes pas obligé de l'appliquer »....

L'article 2 dit la même chose dans le droit de construction. Pour un projet de surélévation d'immeuble HQE répondant aux conditions de l'article L 123-5-1, le Préfet peut accorder dérogation pour l'application des articles L 111-4 et suivants, en ce qui concerne les expressions relatives à l'acoustique, aux ascenseurs, à l'aération, à la protection des personnes contre l'incendie, cela fait quand même beaucoup et aux communications électroniques, virgule et après on cite des articles. Ce n'est jamais très bon signe, quand on passe du clair à l'article c'est qu'on a des choses à cacher.

Ensuite, on peut déroger aux articles L 111-1, L111-9 et L 111-11.

Qu'est-ce que c'est que L 111-1 c'est l'accessibilité handicapés, L 111-9 et 11 c'est tout simplement la réglementation thermique, la fameuse RT 2012. Après nous avoir dit que c'était extrêmement important, on nous dit « ne vous inquiétez pas, vous pourrez y déroger si le Préfet est d'accord. »

Et franchement, je me demande si on n'est pas là dans un mouvement qui va s'accélérer et si le choc de simplification ne va pas se faire discrètement par ce biais là.

Je suis frappé de voir qu'en matière d'urbanisme il y a déjà le permis à titre précaire définitif ! Cela, il fallait quand même l'inventer, ils l'ont fait !

Il y a cet article, je vous l'ai dit, il y a l'ordonnance sur les projets

intégrés pour les logements, qui va dans le même sens.

Et finalement au lieu de dire qu'on va modifier la loi parce que c'est très compliqué, on va dire à mon avis de plus en plus souvent « ne vous embêtez pas, dans tel secteur la loi ne s'applique pas », c'est beaucoup mieux. Comme cela, elle est toujours dans le code, mais là elle ne s'applique pas et c'est la démarche de l'urbanisme de projet, mais l'urbanisme de projet ne concerne pas que l'urbanisme, mais aussi la construction.

Pour l'urbanisme de projet, ils se sont dit : « je veux faire un projet », moi, c'est la collectivité locale, plus les constructeurs « je veux faire un projet à tel endroit ». Ce projet convient à tout le monde sauf qu'il n'est pas conforme à la règle. Ce n'est pas grave, il convient à tout le monde, donc on le fait et on adapte, on dit qu'à cet endroit-là la règle ne s'applique pas ou alors on change la règle pour qu'elle s'applique.

On a inventé un nouveau système de ce qu'on pourrait appeler des espèces de zones franches juridiques. Je crois que cela va se développer.

Je propose même d'ailleurs une appellation, en droit de l'urbanisme on aime beaucoup les appellations, j'appellerais cela les ZADA, les zones d'aménagement à droit adapté ! Et je crois que là il y a un champ de simplification possible. Je ne plaisante pas.

Je suis absolument persuadé que cette démarche plaira parce qu'elle est parfaitement hypocrite, qu'on sauvegarde les apparences. On ne peut pas dire brutalement : après avoir pris telle norme on ne va plus l'appliquer de manière générale.

On peut très bien dire que dans cet endroit-là on ne l'applique pas.

J'en arrive maintenant au deuxième temps de mon propos : est-ce que les contrats des sociétés de construction sont pertinents ?

Ici, on change radicalement de registre, parce qu'on n'est plus dans l'ordre du quantitatif, on ne peut pas dire que la réglementation sur les sociétés de construction des contrats soit pléthorique. On ne peut pas dire qu'ils soient trop mal rédigés, mais il y a un certain nombre de remarques qu'on peut faire.

La première c'est une remarque générale, que j'avais déjà faite ici il y a deux ou trois ans quand j'avais traité de l'ordre public, donc je passerai rapidement.

C'est simplement : est-ce que dans notre code il se justifie d'avoir un certain nombre de contrats spéciaux d'ordre public, de société spéciale alors que c'est vrai que dans d'autres droits, on n'a pas la même chose et que quand on regarde ce qui se passe à l'étranger, il n'y a pas de contrats spéciaux en nombre aussi important, il n'y a pas de sociétés de construction en nombre aussi important et quand il y en a ils ne sont pas toujours d'ordre public ?

Est-ce que c'est pertinent de garder notre système ? Je dirais que c'est pertinent parce que c'est notre histoire tout simplement et qu'on peut toujours trouver mieux à l'étranger, mais il faut replacer toujours un système contractuel, un contrat dans son système contractuel général et donc bien voir que ce qui a motivé ce choix du législateur c'était l'appétit français pour les textes d'ordre public.

Oui, c'est une spécificité nationale, mais on est comme cela, on ne va pas changer.

Quand on regarde la moyenne européenne, on n'est pas exactement en phase, mais je dirai qu'aujourd'hui la pertinence du droit français peut être appréciée surtout par rapport aux besoins des utilisateurs français. On voit bien que les risques d'harmonisation contractuelle sont plutôt plus évanescents aujourd'hui qu'il y a deux ou trois ans.

Je ferai néanmoins un certain nombre de remarques, de réserves particulières sur certains aspects de la pertinence de notre droit.

La première c'est que je trouve qu'il y a dans notre code un certain

désordre, peut-être de l'offre contractuelle.

Je ne dirai rien sur les trois contrats spéciaux, contrats de promotion immobilière, ventes d'immeubles à construire, CCMI, qui répondent bien à des situations différentes et qui présentent l'immense avantage de verrouiller toutes les situations et d'éviter qu'il y ait des tentations de fuite à l'égard de l'ordre public.

En revanche, je m'interrogerai un peu plus sur la pertinence de garder trois sociétés de construction plus deux puisque je vous rappelle qu'en 1938 il y avait une société de construction dans la loi, 1971 il y en a eu trois et qu'après la loi Alur, il va y en avoir 5, puisqu'on va rajouter les deux sociétés d'auto promotion.

Franchement, je n'ai pas bien compris la nécessité de rajouter ces deux nouvelles sociétés. Je pense qu'il aurait été extrêmement bon de toiletter les sociétés existantes, notamment la société coopérative ou la société d'attribution qui ne sont quand même pas d'un usage extrêmement fréquent et qu'en les toiletteant on aurait pu faire un statut pour l'auto promotion qui, de toute façon, sera statistiquement, au nombre de logements produits, relativement marginale.

On ne peut pas imaginer qu'on va construire 50 000 logements d'auto promotion, d'autant que les auto promoteurs -en voilà encore des auto, après les auto entrepreneurs - devront avoir une garantie financière. Je ne suis pas sûr que les banques se bousculent pour la leur délivrer.

J'ai aussi une interrogation sur des contrats de construction qui sont en fait les baux constitutifs de droit réel en vue de construire. Là je trouve qu'on n'est pas bon.

Dans le code de la construction, on a le bail à construction et le bail à réhabilitation, articles L 252, L 253. Dans le code rural, il y a le bail emphytéotique. Dans le code général de la propriété des personnes publiques et dans le code général des collectivités territoriales, il y a le BEA Etat, le BEA collectivités, l'AOT, Autorisation d'Occupation Temporaire collectivités et Etat. Cela fait déjà beaucoup de contrats.

Là, on en rajoute avec dans l'ordonnance qui va sortir bientôt, l'ordonnance sur le logement intermédiaire, un nouveau bail qui va s'appeler le Brilo quelque chose comme cela.

Le bail constitutif de droit réel pour le logement, cela va faire au minimum 6 ou 7 baux constitutifs de droit réel dont le régime est assez proche et pour celui de droit public je le trouve très mauvais, quand je lis le CG 3P sur les AOT et les BEA, je trouve vraiment que c'est très mal rédigé. Là, il y aurait certainement moyen de faire le ménage et d'avoir probablement un bail de droit privé, un bail de droit public ou équivalent avec des ramifications sans doute, mais on peut faire mieux.

La deuxième réserve ne sera pas sur l'architecture contractuelle, mais peut-être sur la pertinence du secteur protégé tel qu'il est conçu. Ce sont des questions que je me pose, dont d'ailleurs les réponses ne sont pas forcément évidentes.

La première, c'est qu'on a un secteur protégé, qui est le secteur du logement. S'il est comme cela c'est parce que ce secteur protégé a été créé avant le droit de la consommation. Il date de 1965.

Est-ce que c'est toujours pertinent aujourd'hui d'avoir comme critères pour le secteur protégé lieu professionnel et d'habitation alors qu'on a un droit de la consommation qui s'est développé avec une notion de consommateur qui s'est développée ?

Je pense que cela mériterait qu'on regarde la question et peut-être d'ailleurs qu'on réponde que notre système est bon, mais il faudra en tous les cas le voir pour savoir si c'est toujours pertinent.

De même, autant je pense que les trois contrats spéciaux, CCMI, vente d'immeubles à construire et promotion immobilière, sont pertinents dans leur existence, autant je ne suis pas sûr que les différences de régime qu'il y a entre ces trois contrats soient toujours justifiées et par exemple pourquoi dans l'un on a telle pénalité de retard

et pas dans l'autre ?

Pourquoi dans l'un on a telle mention obligatoire qu'on ne trouve pas dans l'autre, alors que finalement le but est toujours à peu près le même, je crois qu'il y aurait sans doute matière à améliorer les choses.

Et puis la troisième réserve, mais là on est devant une montagne à gravir, c'est que dans le code de la construction à partir des articles 300 jusqu'aux articles 600, il y a tout le droit des HLM, tout le droit de la construction en logement social et là c'est quand même un maquis incroyable.

Chaque loi nouvelle rajoute énormément de choses. Lisez par exemple les articles qui donnent simplement l'objet des organismes HLM et vous verrez qu'à chaque fois on rajoute un ou deux objectifs et finalement on pourra peut-être se contenter de dire que les organismes HLM ont une compétence absolue et totale et comme cela on s'éviterait bien des problèmes, mais c'est un droit vraiment de spécialistes, pour les spécialistes.

J'en arrive au droit de la responsabilité des constructeurs. Est-ce que ce droit est pertinent ? Ce sera le troisième et dernier temps de mon propos.

Je serai plus bref, parce que je crois que c'est une question qui a été dans le passé pas mal abordée. On ne va pas revenir pour redire des choses qui ont été dites à de nombreuses reprises et par beaucoup. Il n'y a aucune enflure quantitative ou qualitative.

On ne peut pas dire que les textes sur la responsabilité des constructeurs soient nombreux et qu'ils soient longs. Ils sont courts et peu nombreux par rapport à bien d'autres.

Je dirai que la pertinence ici ce n'est pas la pertinence des détails, c'est la pertinence des choix que reflètent ces textes et on sait qu'on a une responsabilité sévère et une assurance large.

Est-ce que ces deux choix sont pertinents ? Est-ce que la sévérité de la responsabilité des constructeurs est pertinente ?

C'est évidemment une question d'appréciation, mais c'est aussi notre système. Quand on prend les conditions de la responsabilité, notamment de la décennale -je ne vais évidemment parler que de la décennale- on peut toujours regretter que la jurisprudence ait trop étendu la notion d'ouvrage ou pas assez, que les choses ne soient pas très claires sur les ouvrages existants.

Mais est-ce qu'il y aurait des révolutions à faire en la matière ? Je n'en suis pas sûr.

De même on peut critiquer la liberté laissée en matière d'impropriété de destination, mais est-ce que c'est facile de qualifier, de quantifier une impropriété de destination ? Je ne le crois pas.

Il faut bien avoir des règles. On peut toujours toucher, éventuellement la qualifier, l'impropriété de destination dans un petit secteur particulier, par exemple sur la performance énergétique pourquoi pas, mais de dire « globalement » cela me paraît quand même assez compliqué.

Et puis il faut bien voir que la responsabilité des constructeurs est plutôt moins sévère à certains égards qu'elle ne l'était il y a dix ou quinze ans, on voit bien que la jurisprudence a quand même évolué.

Aujourd'hui, la notion d'applicabilité a un rôle beaucoup plus fort qu'il y a 20 ans. Le Président TERRIER l'a rappelé, le poids exonératoire de la prise de risque, de la mauvaise utilisation de l'ouvrage a été affirmé à de nombreuses reprises à partir de 1997, ce qui n'était pas toujours le cas avant.

Il y a aussi la question du délai qui a été abordée tout à l'heure. Est-ce que 10 ans ce n'est pas trop long ? C'est évidemment aussi une question d'appréciation et chacun aura des opinions divergentes.

Ce qui est certain c'est que là on a quand même une tradition juridique qui remonte à plusieurs siècles, la décennale n'est pas du code civil, elle est de la Coutume de Paris donc bien avant. Cette tradition a son poids et en plus la responsabilité des constructeurs a toujours été plus courte que la responsabilité de droit commun, c'était 10 ans au lieu de 30 ans.

On peut dire qu'aujourd'hui c'est 5 ans au lieu de 10 ans, sauf que cinq ans en matière de responsabilité c'est 5 ans glissant à partir de la découverte du préjudice pendant vingt ans, donc en réalité c'est plutôt 10 au lieu de 20.

On s'aperçoit quand on regarde que les exemples étrangers sont assez ambivalents, qu'il y a quand même pas mal de pays où on a cette responsabilité de 10 ans. Cela paraît difficile aujourd'hui d'affirmer que le développement doit être durable et que la responsabilité doit être brève. Ce serait un peu contradictoire.

Est-ce que les modalités de la responsabilité ne sont pas trop lourdes ? Bien sûr, cette solidarité, c'est aussi notre tradition. Là encore on voit quand même des choses assez surprenantes. Vous avez peut-être vu passer un arrêt non publié au Bulletin, il est vrai, du 13 mars 2013 de la 3ème Chambre civile qui nous dit que le juge doit appliquer une clause contractuelle d'exonération de la responsabilité solidaire et in solidum. C'était à propos d'un architecte. C'est quand même assez révolutionnaire par rapport à la chose prudentielle classique.

On voit bien que la jurisprudence ne cherche pas à renforcer la sévérité, mais plutôt, je trouve, à l'atténuer.

Quant au champ de l'assurance construction, est-ce qu'il est pertinent ?

Là encore, ce que l'on peut dire aujourd'hui n'est pas autre chose que ce qu'on aurait dit il y a 15 ou 20 ans parce qu'il y a eu quand même de par la loi, dans certains cas du champ d'application de l'assurance construction, il y a eu de par la jurisprudence un resserrement des modalités de mise en oeuvre de cette assurance.

J'ai l'impression qu'on est à un état d'équilibre et que les professionnels eux-mêmes sont moins demandeurs de réforme qu'ils ne l'étaient il y a 10 ou 15 ans.

Le risque aussi bien sur la responsabilité que sur l'assurance aurait été que l'Europe nous oblige à nous aligner sur la moyenne et la moyenne était plus basse.

J'ai l'impression que ce risque est moins fort aujourd'hui qu'il ne l'était il y a deux ou trois ans. Vous avez vu comme moi comment s'est dégonflé comme une baudruche le projet d'harmonisation du droit des contrats après avoir sorti un avant projet de 700 pages, après avoir dit qu'on allait harmoniser la vente de produits mobiliers, si j'ai bien compris on va juste harmoniser les contrats électroniques transfrontaliers, c'est-à-dire pas grand chose.

Cela en dit long sur le pouvoir de l'Europe aujourd'hui en matière législative. De même alors que, lorsque j'étais consultant à la Commission dans les années 92/93, on avait quasiment rédigé un texte d'harmonisation de la responsabilité des constructeurs, aujourd'hui, donc 20 ans après, le programme Helios 2 qui prend la suite d'Helios 1 vise à un certain nombre de mesures certes intéressantes, mais qui sont tout sauf de l'harmonisation de la responsabilité des constructeurs au niveau européen. Donc on peut continuer à faire ce qu'on veut. On peut continuer à avoir le système qui nous plaît et je crois qu'on ne s'en plaindra pas sur ce point.

En conclusion, je dirais qu'il faut voir à quoi sert le droit de la construction. Je rejoindrai ce que disait M. SABLIER tout à l'heure.

Le droit de la construction sert d'abord un objectif social. Cet objectif social, c'est la construction de logements, pas seulement de logements, il y a d'autres constructeurs que de logements, il y a les bureaux, il y a les usines, etc., mais évidemment d'abord le logement, construction de logements en nombre suffisant et qui soient adaptés aux besoins de la population.

Ensuite il y a l'objectif économique qui n'est pas négligeable, qui est d'abriter les activités économiques, lorsque ce n'est pas du logement et puis aussi de faire prospérer cette industrie de l'immobilier. On nous a dit qu'un logement c'était

deux emplois et vous voyez que cet objectif économique ici rejoint une préoccupation sociale qui n'est pas celle du logement, mais qui est celle de l'emploi.

Aujourd'hui, on a qui s'est rajouté l'objectif écologique du bâtiment durable et du développement durable.

Enfin, le droit de la construction doit concilier ces trois objectifs, or je le dis comme je le pense, je pense que c'est facile de concilier ces trois objectifs en période de croissance, je pense que c'est à peu près impossible de le faire en période de crise et qu'il faut faire des choix dans les objectifs.

On ne peut pas demander de construire plus, toujours plus des ouvrages toujours plus performants. Quand on est riche on peut le faire, mais quand on n'est pas riche, ce qui est notre cas globalement et collectivement en ce moment, on a un peu le choix entre la quantité et la qualité.

Si on veut des ouvrages de qualité, ils coûtent cher, on n'a pas d'argent, donc on n'en construit pas beaucoup. Si on veut en construire plus il faut peut-être qu'ils soient d'une qualité un peu moins grande et quand je dis qualité, je ne pense pas évidemment à la qualité de construction de solidité, etc., je pense à un certain nombre de normes qui sont posées comme aujourd'hui complètement obligatoires et dont on sait très bien qu'elles augmentent le coût de la construction de 15 à 20%.

Je pense que si on veut atteindre un chiffre important de logements, il faut accepter d'être moins exigeants dans nos normes, d'être un peu plus « *coulants* », non pas coulants sur l'application des normes, mais réduire le nombre de normes et surtout faire ce choix qui est de se dire qu'on s'adapte aux circonstances économiques, c'est-à-dire qu'il n'y a pas un sens de l'histoire qui est du début à la fin et que le sens de l'histoire n'est pas toujours vers plus de progrès toujours plus coûteux.

Si on peut le faire tant mieux, si on ne peut pas le faire, on essaye de faire autrement et la plus grande préoccupation, c'est aujourd'hui de loger. 500 000 logements devraient être construits par an, on est plutôt à 320 000, il faut en trouver 180 000. Comment faire sans argent ?

Je crois qu'il faudra que le droit de la construction devienne plus pertinent. J'espère que ce n'est pas mon propos qui aura été sur ce point politiquement incorrect et tout à fait impertinent.

Applaudissements

M. JACOMET.- Merci, Monsieur le Professeur. Est-ce qu'il y a des questions ?

Maître PERICAUD ...

Me PERICAUD.- Monsieur le Professeur merci de votre brillant exposé comme chaque année et effectivement cela fait plusieurs années que nous traitons toujours à Justice Construction ce thème de la simplification, la simplification nécessaire.

Le problème n'est pas de savoir s'il faut ou non simplifier, vous l'avez très nettement souligné, mais quand et comment simplifier ? C'est l'objet de ma question.

Rabbé Saint Etienne disait dans un de ses discours à l'assemblée « l'histoire n'est pas notre code » c'est-à-dire qu'on peut rompre avec la réglementation, en l'espèce avec la législation.

Dans votre propos, on a très bien vu qu'il y a des codes qu'il faut maintenir, en particulier concernant la responsabilité des constructeurs, les grandes règles régissant la responsabilité des constructeurs, critiquables ou non par rapport aux autres pays européens, mais qui ont le mérite d'exister et de l'autre il y a cette partie réglementation, les normes qui sont considérables, 1 307 pages. Personne ne peut les lire.

La législation sur les handicapés devrait être appliquée dans tous les domaines au plus tard le 1er janvier 2015, pour une loi de 2005, elle ne le sera pas. On

ne changera pas l'accès au métro, on n'y installera pas des ascenseurs, on ne diminuera pas la marche qui permet de rentrer dans un autobus. Ce sont des réalités toutes simples, toutes concrètes de la vie quotidienne.

Il y a donc véritablement une réglementation qui est d'autant plus théorique qu'on sait qu'en grande partie on ne pourra pas l'appliquer.

Ma question est la suivante : à supposer qu'on garde les grands principes notamment sur la responsabilité des constructeurs, est-ce que vous ne voyez pas la possibilité notamment par votre action et par l'action des universitaires, puis des magistrats et des avocats, vis-à-vis du législateur, vis-à-vis du pouvoir réglementaire de leur dire « cela suffit, on trace un trait, on annule cette réglementation et on repart à zéro » ?

Est-ce qu'il est possible par une philosophie de rupture, par un droit de rupture de mettre tout à néant en ce qui concerne la réglementation et de créer enfin - on a essayé de le faire au niveau de l'Union européenne, vous le rappeliez, on n'y est pas arrivé- est-ce possible ou non ?

Si c'est possible selon quelle solution ? Je vois tout de suite que mon confrère Michel HUET commence à bouger sur sa chaise, il va certainement vouloir intervenir aussi.

Merci de votre réponse.

M. PERINET-MARQUET.- Je suis assez pessimiste là-dessus. Je ne crois pas qu'on ait une grande marge de manœuvre et qu'il puisse y avoir un grand soir législatif !

Pour qu'il y ait cela il faudrait d'abord que tout le monde soit convaincu de la nécessité de réduire le nombre de lois. Or, ce n'est pas le cas. Il faut bien voir que beaucoup de professionnels sont très attachés aux lois qui régissent leur secteur, qui les protègent. Celles-là on ne peut pas y toucher.

Et puis, quand on commence à défaire une partie de la loi ou des normes, on ne sait pas exactement où il faut s'arrêter. C'est quelque chose de très compliqué. C'est compliqué de rajouter une loi, mais c'est tout aussi compliqué d'en supprimer un certain nombre, parce qu'aujourd'hui tous les textes sont imbriqués les uns dans les autres.

Soit ce serait vraiment une commission de la hache, du type on supprime 3 000 normes et je vais dire pourquoi 3 000 et pas 5 000 et est-ce que les 2 000 qui restent, vont couvrir les besoins que couvraient les 3 000 ? C'est assez compliqué.

Soit on fait autrement et on dit que la loi ne s'appliquera pas de la même manière.

Je ne le disais pas du tout sous forme de boutade. Je crois qu'une des solutions, c'est de se dire que dans un certain nombre de lieux, cela avait été envisagé notamment pour le Grand Paris, près des gares, des futurs métros on pourrait imaginer des zones dans lesquelles finalement on aura un droit dérogatoire, c'est-à-dire qu'on n'aura pas de droit. Le droit sera adapté au projet.

Le gros avantage c'est que quand vous n'avez pas de droit de fond qui s'applique, vous n'avez pas de contentieux. C'est cela qu'il faut voir !

Evidemment pour les avocats c'est ennuyeux, mais il n'y a pas de contentieux. C'est le problème du permis à titre précaire. J'en ai parlé tout à l'heure, le permis à titre précaire, c'est quelque chose d'extraordinaire, quand on est dans le code de l'urbanisme aujourd'hui puisqu'il est dit qu'il y a un permis à titre précaire, que le permis doit normalement prévoir le moment auquel on doit enlever les constructions, sauf qu'il est dit que dans les zones urbaines et à urbaniser, on peut très bien ne pas prévoir de délai d'enlèvement des constructions et s'il n'y a pas de délai d'enlèvement, cela veut dire que les constructions sont définitives.

Or il est dit par ailleurs que ce permis à titre précaire peut être délivré sans qu'aucune des règles de fond du droit de l'urbanisme ne soit respectée puisqu'on

dit qu'on déclare, article L 421-6 du code de l'urbanisme. On peut donc délivrer un permis pérenne qui ne respecte aucune des règles. Il n'y a donc aucun contentieux possible sauf sur un mot, c'est le mot « exceptionnel », puisque la loi dit « cela doit être à titre exceptionnel ».

Donc le juge qui devra apprécier la pertinence d'un permis comme cela et les avocats devront se battre sur son exceptionnalité, et là il commencera à y avoir quelques jurisprudences.

C'est tout à fait révélateur, je trouve, de la façon dont on peut s'accommoder d'une législation pléthorique. C'est de dire qu'on la garde pour les idiots et puis cela sera toujours utile pour la législation et quand on a besoin de ne pas l'appliquer, on décide de ne pas l'appliquer.

Me HUET (avocat).- Monsieur le Professeur, merci comme toujours en effet de votre vision à partir d'une analyse qui est une superbe analyse de la situation, qui traverse les cloisons des droits qui sont un élément de difficultés que nous rencontrons.

Mon cher Jean-François, je te remercie de ta position table rase anarchiste, qui n'est pas sans m'étonner, au cœur de l'Ordre, qui est fort sympathique, mais qui ne me semble pas suffisante même si j'y adhère un peu, à résoudre le problème.

J'avais une question à poser à Monsieur le Professeur PERINET-MARQUET par rapport à son analyse.

Il est évident que nous sommes tous en ce moment confrontés à des murs, à des impossibilités à résoudre des tas de problèmes, à faire toujours tout ce qu'il faut pour éviter les contentieux et rechercher des solutions par la médiation, par tous les systèmes possibles et imaginables car la vocation de l'avocat est de ne pas aller devant vous Monsieur le Président, c'est d'éviter les conflits ; en effet, c'est d'éviter par la formation coopérative de l'ensemble des acteurs qui n'est pas encore faite, chacun fait sa formation dans son petit coin.

Le jour où la Fédération du Bâtiment, l'Ordre des architectes, l'ensemble des acteurs, les maîtres d'ouvrage seront capables de faire ensemble une formation professionnelle continue et même à l'intérieur de leurs écoles magnifiques respectives, nous pourrons sans doute envisager d'avancer dans un nouveau paradigme.

Et la question, Monsieur le Professeur, est la suivante : en ce moment il y a des chercheurs au CNRS qui travaillent sur les normes, dans les écoles d'architecture, comme à Paris Belleville, qui travaillent sur la performance énergétique, qui s'interrogent sur le rapport de l'avancée technologique magnifique et l'incapacité de traduire dans les rapports entre les gens, qui est essentiel, cela d'une manière simple, pédagogique.

Et la question qui est posée en ce moment est celle - il y en a deux - au niveau des chercheurs et de la doctrine qui commence à se mettre en place, est-ce qu'il n'y a pas possibilité d'avoir des prescriptions ouvertes ? C'est la question à laquelle les chercheurs sont en train de travailler, prescription ouverte.

Prescription ouverte, cela veut dire qu'il faut des prescriptions, mais en même temps dans l'application une certaine souplesse.

Et on en vient à la doctrine juridique qui dit : est-ce qu'il n'est pas, à partir de ce qu'a fait le rapport du Conseil d'Etat récemment, un droit souple qui pourrait s'articuler par rapport à un droit dur ? Principe-application.

Est-ce que ce n'est pas une piste qui n'est pas très satisfaisante, pas totalement satisfaisante qui pourrait nous permettre au moins à court terme de sortir des impasses dans lesquelles nous sommes ?

M. PERINET-MARQUET.- Ce n'est pas facile à imaginer concrètement, en tout cas l'application concrète n'est pas si simple que cela à imaginer.

Pour l'instant, on est dans un système d'ordre public, donc un droit

souple ne serait plus d'ordre public nécessairement. Il n'y aurait plus que les principes d'ordre public.

Si les principes sont d'ordre public et leur mise en oeuvre, pas leur application et pas leur définition, c'est compliqué à imaginer, donc il faudrait sortir d'un système d'ordre public. Je crois qu'il faudrait raisonner concrètement.

Si on prend la réglementation thermique, concrètement qu'est-ce qu'on va mettre dans le droit souple, qu'est-ce qu'on va mettre dans les principes ? Les principes seront obligatoires, si je comprends bien et qu'est-ce qu'on mettra dans le reste ?

On pourrait effectivement très bien se contenter de mettre quelques principes généraux, que l'immeuble doit respecter le développement durable et puis mettre dans le droit souple tous les calculs, mais à ce moment-là, cela veut dire concrètement...

Me HUET.- Non, ce n'est pas cela.

M. PERINET-MARQUET.- Je ne pense pas, ce que je voudrais c'est que quand on raisonne comme cela on se dise : concrètement comment fait-on?

On s'aperçoit que c'est assez compliqué et je pense qu'il vaudrait peut-être mieux un droit qui reste obligatoire, parce que je ne vois pas comment on y échappera ou alors on dit que la norme ne s'applique plus, mais qu'il soit rédigé de manière plus simple avec peut-être moins de sophistication dans les différents éléments d'entrée et plus de facilités d'emploi. Cela, c'est aux ingénieurs de le faire.

C'est vrai que quand je lis la norme que j'ai citée tout à l'heure de 1300 pages, on a quand même l'impression que les gens se sont fait plaisir. Ils sont très bons d'ailleurs, je suis persuadé que les équations qui sont faites, sont parfaites, il n'y a rien à dire, tout a été imaginé. C'est vraiment de beaux cerveaux qui ont fait cette norme, techniquement il n'y a rien à dire, mais est-ce qu'on ne pourrait pas faire plus simple ?

C'est vrai qu'on n'aurait pas collé exactement à la réalité de la même façon, mais cela aurait peut-être été plus facile à comprendre.

M. JACOMET.- Je pourrai peut-être poser deux questions.

D'une part je voudrais reparler un peu de la sous-traitance. Je trouve qu'on a des mécanismes un peu compliqués, on recherche toujours pour savoir si le sous-traitant est là.

Est-ce que la solution la plus simple ce n'est pas de dire « Monsieur, vous êtes sur un chantier, vous savez qui est le maître d'oeuvre puisque le maître d'ouvrage... vous vous déclarez ». Point final.

Est-ce qu'on ne supprimerait pas la plupart des difficultés qui conduisent à des réflexions intellectuelles, juridiques, absolument passionnantes ? Je n'arrive pas à comprendre, j'en connais bien sûr les raisons, mais cela me paraîtrait être le système le plus simple.

On a le coordinateur de sécurité, dès l'instant où il y a deux intervenants, on sait automatiquement que le sous-traitant existe, et d'autre part pourquoi le sous-traitant ne dit-il pas purement et simplement « moi, je travaille » et cela permettrait de résoudre.

On n'arrive pas à comprendre pourquoi le sous-traitant ne peut pas participer à une réunion de chantier, être installé sur un processus de chantier.

La deuxième question d'un autre ordre que je voudrais poser c'est : est-ce que pour concilier les différents objectifs que vous avez indiqués, ce n'est pas de supprimer ou en tout cas d'atténuer très fortement le caractère réglementaire de nos différentes dispositions ?

Il y a quand même un des domaines, la responsabilité est compartimentée parmi nos acteurs, ce fait est quand même un obstacle radical à la notion d'ensemblier et qui correspond à une pratique qui se développe. Est-ce qu'on ne paralyse pas un peu

?

Le sentiment que j'ai c'est que des dispositions impératives sont nécessaires pour atteindre un stade adulte sur le plan de l'application du droit.

À partir du moment où cet objectif est atteint est-ce qu'on n'aboutit pas finalement à tuer le malade ? Est-ce qu'il ne faut pas revenir à quelque chose de plus souple ?

Je crois que sur le point de la responsabilité des constructeurs, sur le terrain de l'assurance des grandes entreprises, on a réussi à supprimer une bonne partie de la cosinistralité. Cet objectif est atteint. On peut peut-être passer à autre chose.

Sur un certain nombre de normes qui viennent à aboutir à des objectifs en matière d'environnement, nous n'avons sans doute pas atteint ce stade, il faut peut-être lui donner un caractère impératif.

Est-ce que le caractère obligatoire des normes peut disparaître ?

Si c'est nécessaire, il faudra bien que tous les acteurs y recourent, sinon l'immeuble ne sera pas vendu.

Je crois qu'un certain nombre d'autres pays, et je crois que la réglementation internationale utilisent des notions de bonnes pratiques qui sont des guides où on vous incite et ces guides peuvent être tout aussi efficaces et moins paralysants dans des périodes de crise économique ou de difficultés qui se présentent, que des dispositions impératives où on ne laisse pas beaucoup de possibilités aux Juges d'atténuer et de mettre la souplesse que certains revendiquent.

M. PERINET-MARQUET.- Je crois que sur ces questions on peut effectivement engager des changements, mais quand on est face à cette question de la modification législative, en réalité, vu l'expérience que j'en ai, cela montre que la seule question pratique importante, intéressante, c'est de se dire : est-ce qu'il y a une chance que les Pouvoirs Publics suivent le chemin ?

Et sur les deux points que vous avez envisagés, je vois mal les Pouvoirs Publics accepter une modification des textes d'abord parce je sais que tout est possible, mais il faut voir que ceux qui font la loi, le législateur, sont à la fois une personne morale et un ensemble de personnes physiques. Il faut bien comprendre cela quand même.

Les personnes physiques qui rédigent la loi dans les Ministères ont évidemment une certaine conception et c'est eux qu'il faut convaincre.

Bien sûr un cabinet ministériel peut donner l'ordre à ses services de faire telle ou telle chose, il le fera sur des raisons politiques, mais pas fondamentalement sur des raisons techniques ou alors il faudra vraiment que les raisons techniques aient été longuement débattues et sur des projets relativement limités.

Sur les normes, ici, ces normes sont faites par le Ministère du Logement, au sens large du terme, qui s'appelait Equipements, maintenant Logement et je suis à peu près persuadé que ceux qui font les normes, ceux qui font les lois relatives aux normes sont tous persuadés de leur bienfondé parce que ce sont tous des ingénieurs.

Au ministère de l'Equipement, c'est quand même un lieu où il y a énormément d'ingénieurs qui siègent, donc pour eux ce n'est pas un problème.

Tout ce que je dis là, est une non question puisqu'eux ne sont pas juristes, ils ne voient pas la question sous un angle juridique. C'est donc extrêmement difficile d'arriver à convaincre des ingénieurs d'un point de vue juridique et on le voit sur un certain nombre de textes.

Franchement quand je vois un texte, je vois tout de suite s'il a été rédigé par un juriste dans un Ministère ou par quelqu'un qui n'est pas juriste. Cela se voit tout de suite, parce que le non juriste va être souvent beaucoup plus long, il va vouloir tout dire alors qu'un juriste va essayer d'être court, j'espère !

Un bon juriste va essayer d'en dire le moins possible ou de dire le

maximum de choses en le moins de mots possible. C'est pour cela qu'il y a ce qu'on souhaiterait et il y a les possibilités réelles de modifications et je ne crois pas que le créneau soit si extraordinaire.

Le seul créneau, après la loi Alur qui a quand même beaucoup mobilisé ces Ministères qui ont passé un temps fou, 400 pages à écrire en un an, ce n'est pas mal, c'est une sacrée performance, si on leur dit demain « vous allez tout revoir » je ne suis pas sûr qu'ils sautent de joie au plafond ! Je me mets à leur place.

Et en plus ils diraient tous « cela va être très dangereux, si on supprime cela, vous ne vous rendez pas compte des problèmes, etc., » donc je suis un peu sceptique.

Soit il y a une volonté politique extrêmement forte, peut-être, comme vous le disiez, il pourrait y avoir une volonté politique très forte, même une commission qui soit une Commission de la hâche, mais j'ai un peu de mal à y croire, parce que pour avoir une volonté politique forte il faut déjà qu'il y ait un gouvernement très fort, ce qui n'est pas effectivement forcément le cas... donc je suis un peu sceptique.

Applaudissements

M. JACOMET.- Merci infiniment, Monsieur le Professeur.

Nous allons suspendre la séance et nous reprendrons nos travaux à 14 heures.

Je rappelle que pour les intervenants et les membres du Conseil d'Administration, il y a un déjeuner qui est prévu à leur intention.

Nous reprenons le débat à 14 heures. Je crois que les débats seront intéressants, notamment dès la première intervention, puisque nous avons là de grands bouleversements.

(La séance est suspendue à 12 heures 35)

COUR D'APPEL DE PARIS

oOo

Assises « JUSTICE-CONSTRUCTION »

« CONSTRUIRE AUJOURD'HUI »

Nouvelles Normes, Nouvelles Réglementations, Nouveaux enjeux

oOo

Mercredi 12 février 2014

(Après-midi)

oOo

La séance est reprise sous la présidence de M. Fabrice JACOMET.

M. JACOMET.- Nous allons reprendre nos travaux, avec l'intervention « les autorisations de construire et de démolir » par M. Maurice LAURENT, architecte voyer honoraire.

Beaucoup d'entre vous le connaissent. Il est déjà intervenu sur le même sujet il y a une quinzaine d'années.

M. LAURENT.- 13 ans.

M. JACOMET.- Il semble que la question reste toujours d'actualité. Quand nous avons préparé le colloque nous étions sur la modification du permis de construire et de démolir, une simplification de 2 007, et actuellement nous nous orientons vers un bouleversement total de la question, ce qui prouve que nous sommes toujours en pleine actualité.

Je passe directement la parole à M. Maurice LAURENT.

Les autorisations de construire et de démolir

Par M. Maurice LAURENT

Architecte voyer honoraire

M. LAURENT.- Merci, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs.

C'est un choix bien téméraire, Monsieur le Président, que d'avoir fait confiance à un bureaucrate retraité depuis plus de 10 ans pour parler de procédure d'autorisation d'urbanisme, donc de permis de construire ou de démolir et autres procédures et surtout pour parler, après le Professeur PERINET-MARQUET, d'autant que pendant la période de 10 ans qui vient de s'écouler la production législative et réglementaire n'a pas, tant s'en faut, faibli.

Votre témérité ne fut cependant pas moindre que la mienne d'en accepter l'exercice.

A la réflexion, j'ai cru devoir renoncer à une présentation qui pourrait sembler cohérente, rationnelle, cartésienne pour tout dire de la question, estimant qu'au total un butinage chronologique assorti de commentaires en refléterait sans doute mieux, de façon certes impertinente, mais réaliste, les aspects obscurs.

Avant d'évoquer le futur, on ne peut cependant éviter un bref historique toujours utile pour planter le décor, au risque d'être perçu comme un rabâcheur, même s'il y a 13 ans, comme vous le rappeliez, Monsieur le Président, votre association m'avait déjà demandé d'évoquer, dans ces mêmes lieux, le sujet.

Merci par avance de veiller au temps qui m'est imparti et de me faire accélérer si nécessaire.

Ce n'est pas d'hier que l'autorité administrative veille et contrôle les constructions. En 1607, pas hier, Sully, Grand Voyer du Royaume d'Henri IV, fait promulguer le 16 décembre l'Edit selon lequel il n'est permis de bâtir sans le congé du Voyer, tribut à laquelle j'appartiens à titre honoraire.

Le Voyer était le garant du domaine éminent, c'est-à-dire du domaine public de l'époque et chargé ainsi d'en définir l'alignement.

De même l'interdiction édictée par l'ordonnance du 18 août 1667 d'édifier des maisons à pignon sur rue pour des raisons de sécurité à la suite de l'incendie de Londres en 1666 est également une mesure de sécurité et de contrôle des constructions.

Mais il faut attendre la fin du 19ème siècle pour que le contrôle a priori des constructions se préoccupe d'urbanisme, qui est alors une discipline naissante, et jusqu'à cette époque il s'agira du contrôle du respect des hauteurs des maisons, des règles de sécurité, de santé publique sous forme d'ordonnances de police.

Trois siècles plus tard, l'ordonnance du 27 octobre 1945 rétablissant l'égalité républicaine confirme, en la substituant, une loi de Vichy du 15 juin 1943 instaurant sur l'ensemble du territoire national un permis unique tenant lieu des multiples autorisations tant sanitaires qu'urbanistiques.

Ce n'est pas toujours bien connu, le permis de construire sur le territoire national, c'est 1943, confirmé 1945.

À Paris, on avait déjà une forme de règlement d'urbanisme et celui du 13 août 1902 de l'architecte Bonnier définissant avec précision et volontarisme le paysage urbain parisien est toujours en vigueur alors et restera applicable jusqu'en 1950.

En 1967, il y a déjà presque un siècle, la loi d'orientation foncière, dite loi Chalandon, exprime déjà l'ambition et l'obsession partagée des acteurs de la réduction des délais d'obtention du permis de construire vécus comme un temps mort et à abroger, à supprimer, instituer non pas en 1967, il a fallu attendre un décret, trois ans plus tard, 1970, l'idée d'autorisation tacite puisqu'une des particularités du régime des autorisations de construire c'est que le permis de construire est par hypothèse acquis,

sauf exception, les exceptions françaises bien sûr.

Il contredit le principe selon lequel le silence de l'Administration équivaut à son refus malgré une évolution récente dans un certain nombre de domaines. On vient d'instaurer ce régime d'autorisation tacite.

Le vrai bouleversement intervient de mon point de vue il y a 30 ans, en 1983, avec les lois de décentralisation qui bouleversent alors la donne avec un transfert de compétences et qui donc en matière d'autorisation d'urbanisme transfèrent l'instruction et l'autorisation du permis de construire, plutôt la décision, parce qu'il ne faut pas oublier quand même qu'à l'autorisation peut répondre aussi le refus, voire le sursis à statuer et que donc dès lors le permis de construire est, pour la majorité des cas, instruit et délivré par le maire non plus au nom de l'Etat, mais au nom de la commune, puis maintenant cela s'est répandu à l'intercommunalité. On aura l'occasion d'y revenir.

Ce transfert de compétence se fait bien sûr sous contrôle de légalité du Préfet avec toutefois - je ne m'étendrai pas là-dessus- ces dérives d'arbitraire communal. Chacun lira la carte avec ses affinités topographiques.

En 2000, il y a 13 ans, 13 décembre, la loi SRU marque les esprits avec sa quotité de 20 logements sociaux et sa révolution terminologique qui transforme le POS en PLU, en y incluant une tranche de PADD, Plan d'Aménagement et de Développement Durable, projet de ville vertueux puisque durable.

Le décor étant ainsi planté, depuis cette époque, une avalanche de textes et quelle avalanche ! Cela a déjà été largement évoqué par le Professeur PERINET-MARQUET ce matin, mais on va en voir encore une tranche si j'ose dire.

2003, une alternance politique conduit à la promulgation d'une loi du 2 juillet dite urbanisme et habitat, loi Robien en fait, pour pallier les défauts de la loi SRU. On commence déjà à détricoter le mille feuilles.

A cette occasion, par exemple le PADD qui était jusque là opposable au permis de construire ne l'est plus. La possibilité du règlement de fixer des seuils de parcelles constructibles est rétablie alors que la loi SRU avait dit qu'il y avait un seuil minimum pour construire une parcelle pour des raisons d'exclusion sociale et donc la loi le rétablit.

Pendant, on va voir que la loi Alur les redéfera encore une fois à l'envers, mais cet habillage de seuil de parcelles constructibles possibles est établi pour préserver l'urbanisme traditionnel, la qualité des paysages et des règles d'assainissement le cas échéant.

De même, on rétablit la possibilité de contrôle de division foncière. Il faut voir que la plupart du temps les mesures qui vont être maintenant adoptées, depuis les lois de décentralisation, sont toujours présentées en forme facultative.

En d'autres termes, la compétence communale ayant été instaurée, la loi et les décrets donnent aux collectivités locales la possibilité à elles de juger et d'en faire ce qu'elles jugent utile et donc, on rétablit la faculté de contrôle des divisions foncières que l'article L 105 abrogé avait donc supprimé, l'idée étant - je le redis en deux mots - qu'au partir d'un terrain bâti, détachant une de ces parties, on ne pouvait plus construire sur la parcelle détachée que le solde constructible une fois calculée la quotité constructible globale et donc, on n'avait plus qu'un solde constructible.

Cette suppression de l'article L 111.5 qui avait été une volonté de la loi SRU pour précisément créer quelque part de la constructibilité et de la fertilité urbaine est rétabli, est possiblement rétabli dans un article L 123-1-11.

Enfin, on arrive, c'est l'essentiel de la motivation de l'invitation qui m'a été faite, au décret du 5 janvier 2007 pris pour application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 relatif au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme. Là aussi, les ordonnances fleurissent dans tous les sens.

À nouveau l'objectif est la simplification, autre obsession, largement évoquée ce matin, obsession de la simplification et des délais.

Le décret réorganise formellement les procédures, les délais, mais qui vont se trouver curieusement confrontés dans le déroulement des procédures avec le fait que ces délais bien sûr ne courent qu'à compter de la complétude du dossier.

Qu'est-ce que c'est que la complétude du dossier ? C'est un exercice difficile, un jeu de lois que les acteurs familiers du problème connaissent bien, surtout que si on vous donne la réponse au terme du délai qui est imparti à l'administration pour vous dire qu'il n'est pas complet, on a déjà gagné quelques mois et on peut mettre comme cela le dossier au frais, il se bonifie ! Mais pour autant il n'est pas instruit.

Le nombre de dossiers, c'est une mesure spectaculaire, est drastiquement réduit. On vous dit : vous n'aurez plus à déposer trois, cinq, sept dossiers, alors qu'on arrivait parfois jusqu'à 25 dossiers à Paris. Cela continue d'ailleurs aujourd'hui.

Également mesure très spectaculaire et très populaire, suppression de certaines pièces qui étaient exigibles auparavant, par exemple les plans des niveaux pour les bâtiments d'habitation, tout cela étant assorti d'imprimés nouveaux, substituant à l'imprimé - je ne sais pas si cette formule est durable au sens de l'économie des forêts- à l'imprimé de deux pages A4 replié, un imprimé de 12 à 14 pages avec un bordereau de pièces jointes qui énoncent limitativement les documents à fournir et l'interdiction -ce n'est pas dit comme cela- pour l'Administration d'en exiger d'autres.

On vous dit : si ce n'est pas dans la liste, on n'a pas le droit de vous les demander. Vous verrez, ceux qui en ont aussi la pratique savent qu'affectueusement on vous fait comprendre que ce ne serait pas mal que vous les donniez et qu'on ne les refusera pas !

De fait, on ne les refuse pas parce qu'il n'est pas interdit de les accepter. Il est interdit de les demander !

Une modernité, si j'ose dire : il est prévu la possibilité pour le pétitionnaire d'échanger avec l'Administration sous forme de courrier électronique qui annonce d'une certaine manière le chemin d'un permis dématérialisé à délai plus ou moins bref et le traitement des contentieux de permis dématérialisés avec les problématiques qui s'en suivront.

J'ai oublié de dire que le décret supprime en fait des procédures connexes qui étaient auparavant celles des installations et travaux divers, installations qui sont regroupées là aussi dans une procédure globale de petit calibre qu'on va appeler maintenant « déclaration préalable » et qui auparavant s'appelait « déclaration de travaux » qui était le permis simplifié, qui avait pour particularité que la déclaration de travaux n'appelle pas une décision d'autorisation ou de refus.

Elle appelle une lettre le cas échéant de non opposition ou de non opposition avec prescription, ou d'opposition tout court, ce qui fait que c'est quand même une forme simplifiée, mais quand même d'autorisation.

Maintenant, on l'appelle « déclaration préalable », le vocabulaire est très important.

On rajoute quand même une nouvelle procédure dite permis d'aménager préalable pour les lotissements.

On fait, à cette occasion là également, une refonte partielle du Livre IV du code de l'urbanisme. C'est entièrement revisité dans sa structure, presque à droit constant, mais sans qu'il soit possible d'établir aujourd'hui encore une table de correspondance, ce qui fait que, quand vous avez des contentieux anciens qui sont autour de l'article, etc. il faut s'amuser à se promener et même Légifrance ne vous aide pas beaucoup dans ce domaine.

Dans ce livre IV, une création intéressante, puisqu'on crée une ligne de partage entre la notion de construction neuve, dans laquelle on détaille tous les dispositifs et les existants, avec un principe tout à fait remarquable et prometteur de simplification pour le coup, puisqu'on vient dire dans un article R 421-13 que les travaux exécutés sur les constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, à l'exception premièrement des travaux mentionnés au

421-14 à 16 soumis à permis de construire et 421-17 qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

En fait, on a quand même reconstitué le puzzle.

On fait prévaloir aussi et cela a beaucoup inquiété notamment les architectes le principe déclaratif, c'est-à-dire qu'on supprime et c'est important dans cette enceinte d'en parler, la production du titre habilitant celui qui dépose le permis de construire, le pétitionnaire, d'avoir à prouver qu'il est soit propriétaire, soit titulaire d'un mandat, soit titulaire d'une promesse de vente qui lui permet de faire ces formalités préalables avant qu'il ne passe à l'acquisition du terrain une fois validées ces conditions suspensives.

C'est une volonté très nette d'écarter toute incursion du contentieux civil dans l'urbanisme, à l'instar de la réserve du droit des tiers et toutes ces postures déclaratives sont faites avec l'idée que la meilleure manière d'en suivre l'exactitude c'est que le pétitionnaire qui coche la case et qui dit « je déclare avoir qualité pour déposer le permis de construire » reste sous la menace de la qualification de fraude et que cette qualification de fraude peut de façon imprescriptible, vous le savez tous, entacher d'illégalité de sa décision.

C'est une manière de « fliquer », pour parler trivialement.

Une autre importante modification c'est la suppression du certificat de conformité jugée impossible à défendre malgré les demandes du notariat. Il est remplacé après déclaration d'achèvement de travaux et de conformité, puisqu'on rajoute maintenant la déclaration d'achèvement de travaux, la déclaration de conformité, toujours dans la logique déclarative et cette déclaration d'achèvement de travaux et de conformité est applicable même aux déclarations préalables, ce qui n'était pas le cas auparavant pour les déclarations de travaux.

Et donc on remplace le certificat de conformité par une lettre par laquelle l'Administration constate, qu'elle ait visité ou non l'immeuble, qu'elle n'a pas constaté de non-conformité. C'est ce que j'appellerai « la conformité algébrique dématérialisée » !

En 2006, il y a eu une novation tout à fait étonnante alors qu'il a été beaucoup parlé ce matin de droit pénal en matière de construction, mais je rappelle qu'en matière civile donc judiciaire, le délit se prescrit par trois ans comme cela a été dit ce matin et qu'en revanche la construction irrégulière le demeurerait perpétuellement sauf à pouvoir trouver une formule de régularisation de la dite construction dans l'état du droit d'aujourd'hui.

Là, une loi du 13 juillet institue un article L 111-12 qui crée une prescription pour construction irrégulière. Je pense qu'il est utile de la lire rapidement.

Elle vient dire « lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. »

Ensuite, deuxième alinéa : « les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables » à la ligne, de là on a de a à petit f, mais notamment on dit et j'insiste là-dessus, il y a un certain nombre de cas, « lorsque la construction est sur le domaine public, chacun comprendra l'imperium de ce domaine toujours éminent », mais on vient vous dire aussi « lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ».

En clair, cela veut dire que si vous avez une construction qui n'était pas conforme, mais qu'elle est passée au travers et qu'elle n'a pas de certificat de conformité, si elle a plus de dix ans, elle peut être réputée conforme, si elle a eu un permis de construire. Après tout, cela donne lieu à des analyses très fines, avec des cabinets anglo-saxons dont vous avez l'habitude, je n'en dis pas plus.

On institue une prescription, mais on fait quand même une dizaine d'exceptions toujours, c'est une spécialité française, c'est comme les fromages !

Le 25 mars 2009, une loi dite loi Boutin, en faveur du logement et de la

lutte contre l'exclusion, en forme de piqûre de rappel de la loi SRU, transfère au Préfet le droit de préemption en cas de carence de logements sociaux et crée dans un article 40 une faculté pour la collectivité d'instituer sur tout ou partie de son territoire un principe dérogoire de règles paritaires et de bonus de COS.

Elle crée un bonus de COS qui s'ajoute à celui qui a été créé aussi au titre du HQE, 20 plus 20 donc, mais la particularité de ces bonus, je dirais déjà d'une part que ces dérogations préfigurent un peu ce dont vous a parlé ce matin le professeur PERINET-MARQUET et sur lequel je reviendrai aussi d'un mot tout à l'heure, puisque là on est quand même en 2009.

En fait, notamment à propos des labels HQE, si vous avez un bonus de COS en utilisant cette construction écologique et bénéficiaire de ce label, vous devrez justifier de ce label pour obtenir la lettre de non-conformité.

On voit déjà qu'on fait rentrer là du contrôle de tout autre chose que les règles d'urbanisme, puisque je rappelle quand même que le principe du permis de construire depuis la réforme Chalandon n'est jamais que de constater par l'instruction du permis que le projet est conforme aux documents d'urbanisme, POS ou maintenant PLU ou PSMV ou carte communale, plus bien sûr la conformité aux servitudes d'utilité publique avec l'accord de l'architecte des Bâtiments de France quand on est dans un périmètre protégé.

Néanmoins, on ne contrôlait pas les règles de construction, sauf en les découplant au point de vue des procédures des règles de sécurité qu'on instruit au préalable pour les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur.

On comprend que là il y a un risque particulier qu'on a voulu quand même préinstruire et qui est quand même découplé au niveau de la réception des bâtiments par le fait qu'on obtient pour cela une autorisation d'ouverture ou une autorisation d'exploiter l'IGH si tel est le cas.

En 2010 la loi Grenelle 2, engagement national pour l'environnement, 12 juillet, crée les trames vertes et bleues, note sympathique et colorée, et va induire aussi tout un tas de retombées multiples en introduisant une désormais omniprésente préoccupation environnementale et écologique dont, parmi d'autres, elle n'est pas encore advenue tout à fait au plan du territoire parisien en créant la notion de zonage pluvial par lequel il va falloir prendre en compte prochainement, après une enquête publique qui ne devrait plus tarder à être faite après les élections, le niveau de rabattement qu'on doit opérer sur la parcelle même où on construit ou même qu'on aura à créer par végétalisation et aménagement particulier en cas de grosse réhabilitation pour éviter de rejeter de l'eau pluviale en quantité trop importante pour ne pas surcharger les stations d'épuration puisqu'en plus on n'est pas dans un régime séparatif.

Tout cela c'est la pluie d'étoiles, retombée de Grenelle II.

On crée également dans une loi du 29 décembre 2010, quelques mois après, au terme d'un article 28, une possibilité pour les collectivités qui le souhaitent, de créer un versement pour sous densité, l'idée étant bien sûr ici en zone U et en zone AU, donc uniquement en zone urbaine, tout cela étant l'idée de densifier la ville pour préserver les espaces naturels et au passage une recette fiscale pour la commune.

2011 est une réforme très importante parce qu'on va perdre d'une certaine manière quelques repères avec l'institution de la nouvelle fiscalité d'urbanisme qui supprime aussi tout un bouquet de taxes pour les remplacer par une taxe dite d'aménagement avec des taux variables multiples qui se décomposent en plusieurs parties à l'intérieur.

Et donc là, une ordonnance du 16 novembre, suivie d'un décret du 29 décembre, remplace la surface hors œuvre brut et net par la surface de plancher.

Tout cela, c'est pour favoriser l'amélioration de la performance énergétique, puisqu'au lieu de compter les immeubles en prenant la « taille », si je puis dire, pour prendre une métaphore couturière du type habillé, on reprend à poil, c'est-à-dire à l'intérieur des murs !

Donc, tout cela comparé au COS va laisser un petit bonus de l'ordre de 7 à 8 %, ce qui était un coup de pouce donné à l'objectif de favoriser à la fois la performance énergétique vertueuse et de ne pas avoir à comptabiliser l'épaisseur des murs, voire le rajout d'isolation thermique par l'extérieur qui, d'ores et déjà, avait même été sorti de la notion de surface hors œuvre brut. Quelque part c'est un faux cadeau puisqu'on l'avait déjà donné d'une autre manière.

Cette ordonnance aussi montre un certain nombre d'exceptions puisque la surface de plancher va se trouver donc là aussi dans une espèce de logique brute dans laquelle on va faire un certain nombre de déductions.

Ces déductions sont un peu celles qu'on connaissait pour la surface hors œuvre net, mais des mesures plus particulières vont être prises en faveur d'habitations collectives.

Je pense notamment aux caves d'habitation qui sont toujours déductibles, mais à condition qu'elles soient contiguës à des parties communes. On vise bien là la logique d'habitation collective et tout cela est au détriment de la maison individuelle qui n'est pas vertueuse.

Une ordonnance du 22 décembre apporte -le titre est sympathique- certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme. On se rend compte déjà aussi qu'il faut faire un peu de ménage.

On y crée parmi d'autres une revisitation des lotissements, mais il y en aura eu comme cela 5 ou 6 en l'espace de 20 ans et on crée une particularité qui est peu connue et à mon avis très peu utilisée qui est la notion de permis coquille.

Qu'est-ce que le permis coquille ? Le permis coquille vient dire qu'on peut, si on ne connaît pas l'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public, se contenter, dans un premier temps, d'obtenir un permis de construire pour l'objet architectural et obtenir ensuite l'autorisation de sécurité qui permettra d'exploiter l'établissement.

Tout cela est en faveur à la fois de l'établissement de gros équipements, notamment d'équipements sportifs et également de centres commerciaux, d'hyper marchés et autres.

Apparemment les services de la Préfecture de police de Paris ne pratiquent pas du tout cette procédure là qui pourtant existe, elle est normée, et elle fait l'objet de réflexions prospectives dans un certain nombre de dossiers où le rétro planning, comme on dit maintenant, est tendu.

On modifie également de façon assez originale l'article L 471-1 qui était auparavant L 451-1 sur les Cours communes judiciaires, permettant bien sûr, comme vous le savez, de créer une servitude de Cours communes au refus de celui à qui on l'a demandée, à condition bien sûr que le Juge estime devoir l'instituer après le rapport d'expertise.

Un contentieux s'était élevé au plan administratif sur le fait de savoir qu'un certain nombre de maires à qui on avait présenté des servitudes de Cours communes amiables avaient refusé de les prendre en compte dans l'examen des permis de construire au motif que dans leurs plans d'occupation des sols ou dans leur PLU, ces dispositions n'étaient pas envisagées dans l'article 7.

Pourquoi l'article 7 ? Parce que l'article 7 est l'article qui traite de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et que la Cour commune engendre - pour aller vite - de façon mutualiste la limite séparative pour créer en quelque sorte un rapport entre constructions de part et d'autre d'une même Cour. C'est le principe de la Cour commune.

Certains de vos confrères, très spécialisés dans le domaine, plaident que c'était une absurdité et que la doctrine du Ministère était de dire qu'elle pouvait s'appliquer même en cas de règlement national d'urbanisme.

Le législateur a préféré ajouter un alinéa et dire que les mêmes servitudes peuvent être instituées en l'absence de documents d'urbanisme ou de mention

explicite dans le document d'urbanisme applicable. Petit coup de pouce.

Mais la fin de l'année 2012 apporte aussi une intéressante pierre à l'édifice de la simplification, en ajoutant dans le problème des études d'impact et des projets de travaux d'ouvrage et d'aménagement une novation non négligeable, une création d'une étude d'impact au cas par cas, créant ainsi une obligation d'étude d'impact après examen par les services de l'autorité environnementale, même pour des projets qui ne sont pas réglementairement soumis au titre du décret, mais qui sont jugés néanmoins importants et pour lesquels, si on a un doute à l'égard d'un seuil à partir de 10 000 mètres carrés, il est conseillé, mais même à moins on peut le faire, de demander à l'autorité environnementale, si elle ne juge pas utile de faire une étude d'impact soumise bien sûr à enquête publique.

La procédure qui est suivie vous indique que dans le cadre d'une non réponse de cette autorité au bout de 35 jours si le dossier est complet -le dossier complet c'est déjà une mini étude d'impact- crée une décision implicite d'obligation d'étude d'impact.

Là, on a renversé le principe du silence positif.

On est en fin de quinquennat, si je puis dire, une loi du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire est anéantie le 6 août 2012 par une loi 2012 955 visant à abroger la loi relative à la majoration des droits de construire. On tripatouille.

2012, un décret réorganise l'article R 431-24, qui réorganise le PCVD. Tout le monde c'est ce que veut dire PCVD bien sûr, permis de construire valant division. Ceci remplace le permis groupé R 421-7-1 modifié en 1983.

Ce permis de construire valant division a l'avantage qu'il autorise une pluralité de demandeurs, alors qu'auparavant c'était un seul demandeur, sans créer de lotissement ni avoir l'obligation de passer par un permis d'aménager. Donc c'est une manière simplifiée de faire un petit lotissement à plusieurs.

Le 19 janvier 2013 la loi remplace les 20 % de SRU par 25 %. C'est comme aux enchères !

Le 18 juillet 2013 -il en a été un peu question ce matin- une ordonnance vise à faire barrage au recours abusif et en sous titre, non écrit, « mafieux »...

Il autorise donc d'une certaine façon l'autorité judiciaire administrative à rétrécir en quelque sorte le principe de l'intérêt pour agir, qui va être beaucoup plus encadré sur l'idée que le recours doit poser un trouble direct à celui qui l'exerce.

La question se pose aujourd'hui dans la méditation de ceux qui sont dans ces domaines là, de savoir si le fait d'être propriétaire, mais d'avoir un locataire, vous donne quand même un intérêt pour agir.

Possibilité pour le Juge administratif de cristalliser dans le cours de la procédure les moyens invoqués, c'est une simplification qui est probablement bienvenue.

Une possibilité aussi d'intervention du Juge pour faire régulariser quand la régularisation est mineure et possible à ses yeux, le permis critiqué par un permis modificatif qui viendrait donc purger le vice qui serait apparu au cours de l'instruction.

Egalement une suppression partielle du double degré de juridiction pour certains contentieux, mais là on touche au sacré, je ne m'exprimerai pas là-dessus !

Trois ordonnances également sont ensuite publiées, en octobre 2013. Il en a été dit un large mot par le professeur PERINET-MARQUET ce matin, sur le développement de la construction et du logement qui permet de déroger dans les zones tendues.

La localisation de ces territoires éligibles à la dérogation à tous égards puisqu'on va déroger aux règles d'urbanisme, aux règles de construction, on parle même de surélévation. Quand on parle de surélévation, on a toujours tendance à imaginer derrière la copropriété, je pense que pour rendre en copropriété cette disposition de

surélévation faisable, il faudra peut-être modifier les règles de majorité ou d'unanimité, je crois, pour le dernier étage, de la loi de 65 sur la copropriété.

Les zones tendues, qu'est-ce que c'est ? C'est essentiellement les aires métropolitaines denses et quelque part pour simplifier, je dirai, les communes qui auparavant relevaient de la loi de 48.

Bien sûr, ce sont tous les endroits de fort développement où on peut et cela a été dit aussi ce matin, je crois, autour par exemple des gares du Grand Paris où on a des territoires qui peuvent à la fois être propices à l'expérimentation, à l'innovation, à l'imagination et à la dérogation. Corollaire nécessaire.

On invente aussi une nouvelle procédure dite PIL, Procédure Intégrée pour le Logement, dont il est annoncé qu'elle doit permettre de diviser parfois les délais par deux pour réaliser les projets de construction de logements qualifiés d'intérêt général et donc par hypothèse largement sociaux, en fusionnant les différentes étapes juridiques des procédures applicables sans rien concéder sur leur qualité.

Cette procédure est très proche d'ailleurs de la déclaration projet puisqu'elle va emporter la modification du document d'urbanisme, même si elle est contraire, y compris au PADD et aux autres documents d'orientation d'aménagement.

Le 27 janvier, donc il y a très peu de temps, cerise sur le gâteau et sur le millefeuilles territorial, loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, la métropole parisienne, lyonnaise et marseillaise sont créées.

J'aurais d'ailleurs dû dire marseillaise et lyonnaise puisque dans le rang maintenant, par population, Marseille vient au second rang.

Ces métropoles redistribuent les compétences et notamment pour Paris en matière de logements et probablement d'urbanisme dont le fonctionnement reste à inventer. Tout cela va prendre naissance et devoir fonctionner à partir du 1er janvier 2016 si ma lecture est exacte.

Voilà où on en était.

Maintenant, demain, c'est la loi Alur que nous attendons et pour laquelle la Commission mixte paritaire a dû hier débattre du divorce qui existait entre les Sénateurs et les Députés sur la notion de suppression de COS, puisque eux avaient souhaité rétablir la notion de coefficient d'occupation des sols, qui n'est pas une obligation, mais une simple faculté et qui l'a toujours été depuis que cela a été créé, depuis la loi Chalandon et les lois Gallet.

Elles restent maintenant à revoter pour une deuxième fois, une deuxième lecture à l'Assemblée qui aura le dernier mot bien sûr et qui restera à promulguer après que le Conseil constitutionnel ait inmanquablement été appelé à donner sa réponse.

Bien sûr vous savez qu'elle fait 400 pages, cela a déjà été dit. Elle a pour objectif d'encadrer les loyers, d'immatriculer les syndicats de copropriété, mais elle a un titre IV qui, à l'instar du code de l'urbanisme, traite d'urbanisme.

Elle diminue le seuil à 10 000 habitants pour mise à disposition gratuite des services de l'Etat pour l'examen des dossiers de permis de construire.

Aujourd'hui, les communes qui ont moins de 20 000 habitants y ont encore droit, on redescend ce seuil à 10 000. Ces collectivités locales vont avoir à créer des services d'urbanisme et à créer un dialogue avec l'usager local et les prestataires de l'usager local.

Elle a l'ambition de supprimer les COS et les seuils de surface des parcelles constructibles, nous en avons déjà parlé tout à l'heure, donc à nouveau on fait sauter ces seuils, et la possibilité pour une collectivité locale de définir des concertations préalables à un dépôt de permis de construire. Cela, c'est une véritable nouveauté.

On imite un peu nos voisins d'Outre-Rhin et on commence à créer la concertation préalable non seulement pour les opérations d'urbanisme d'envergure, mais

y compris pour certains permis de construire. On peut imaginer dans le cadre décentralisé tout ce que cela peut générer comme conflits internes, si vous n'êtes pas du club à l'intérieur de la Communauté.

L'idée aussi est d'intégrer l'urbanisme commercial dans le droit commun de l'urbanisme et donc en quelque sorte de supprimer les commissions départementales d'équipement commercial.

Voilà un peu ce que je voulais vous dire. J'espère que cette esquisse des perspectives en forme chronologique aura permis de retracer les obsessions constantes des usagers, délai, sécurité juridique, je ne sais pas si on ne devrait pas plutôt dire insécurité juridique, mais comme le Professeur PERINET-MARQUET nous a parlé ce matin de pertinence du droit de la construction, moi j'avais plutôt entendu « impertinence ».

Je pense que la sécurité juridique doit s'accompagner aussi de cette insécurité.

Obsession aussi des Pouvoirs Publics : simplification et objectif de construire toujours plus et plus vite.

Pour s'efforcer de rendre aux usagers et à leurs prestataires le jeu de l'oisie des autorisations de construire acceptable, autorisations qui sont quand même une singulière et considérable restriction au droit de propriété si on se réfère à l'article 552 du code civil, tel qu'il fut conçu et promulgué en 1804.

Je ne résiste pas au plaisir de vous le lire : « le propriétaire peut faire au-dessus de sa propriété toutes les plantations et constructions qu'il juge à-propos, sauf les exceptions -déjà- établies au titre des servitudes du service foncier » donc absolument pas de ce dont on a parlé.

Certains d'entre vous auront peut-être reçu ces propos comme une esquivé et un inventaire à la Prévert, ou un exercice en référence à l'art d'effeuiller la marguerite, je vous dirai simplement que c'est le privilège des séniors confirmés que de pouvoir s'avancer en jardinier de la fleur de l'âge pour faire taire leur perplexité !

Applaudissements

M. JACOMET.- Y a-t-il des questions sur ces perspectives ?

M. LAURENT.- Tout a été dit, je crois !

M. Jean-Marc ELBEL.- Vous avez évoqué la question des ouvrages en situation irrégulière.

Je voulais vous poser la question suivante ou avoir la précision suivante lorsque nous sommes dans le cadre d'un ouvrage qui a été réalisé, qui est en situation irrégulière, soit parce qu'il a été construit sans l'autorisation nécessaire, soit parce qu'il a été construit en violation de l'autorisation accordée.

Quelques années plus tard, on veut réaliser des travaux sur existant, comment doit-on s'y prendre ? Peut-on solliciter l'autorisation simplement en ce qui concerne les travaux nouvellement envisagés ou faut-il ou doit-on aussi y intégrer les travaux antérieurs, mais qui sont dans une situation irrégulière ?

M. LAURENT.- Je n'irai pas dire que c'est une excellente question et je vous remercie de l'avoir posée, mais je dirai que d'une part vous avez dit l'hypothèse d'une construction qui n'a pas eu de permis de construire.

Cette hypothèse est clairement exclue par l'article que j'ai lu, donc elle ne bénéficie pas d'une présomption régularisée par la loi de cette irrégularité ainsi bénie par ce texte que j'ai lu.

En revanche, vous parlez d'une construction qui, elle, a été faite en fraude d'une non-autorisation par exemple des travaux de changement de destination qui auraient pu et je ne veux pas évoquer là le problème de l'habitation qui est protégée au titre du L631-7 décentralisé aujourd'hui en plus de protection de la fonction habitation, mais des travaux quelque part -c'est un cas beaucoup plus fréquent- de

transformation de surfaces de parking qui étaient donc hors densité en surface tertiaire, cas très fréquent.

Là, on se trouve devant des mètres carrés qui ont été « abusivement » créés et la question se pose de savoir si à l'occasion de travaux complémentaires sur l'existant - je pense qu'en plus le terme existant est, potentiellement, un énorme sujet à la fois de travaux et un gisement de productivité, d'économie comme cela a été évoqué ce matin, mais en plus par les exigences de performance énergétique. La plupart des immeubles existants appellent des travaux qui en l'état actuel des dispositions réglementaires appellent des autorisations.

Je ne suis pas du tout un juriste ni publiciste, ni privatiste, mais je sais qu'il existe une jurisprudence administrative dite Talamo (?) qui quelque part vient dire qu'un immeuble qui est irrégulier, qui n'est donc pas couvert comme je l'ai dit, cet immeuble irrégulier ne peut faire l'objet d'une décision positive pour une demande de travaux à venir dessus que dans l'hypothèse où on régularise le tout.

Des publications récentes viennent dire qu'il y aurait eu un arrêt relativement récent qui aurait un peu adouci cette jurisprudence.

Je l'ai lu en diagonal et je serai incapable de vous en dire plus, mais en tout état de cause, je pense que le problème est de régulariser d'un bloc le tout et quelque part, en plus dans la perspective d'une revente ultérieure d'un immeuble, cela fait partie des choses pour lesquelles on viendra toujours vous demander de présenter votre patrimoine génétique en bon ordre.

Je ne sais pas si j'ai bien répondu à votre question ? ...

M. JACOMET.- D'autres questions ?

Me HUET.- Cher Maurice LAURENT, le vertige que vous nous avez transmis, nous le vivons tous les jours. On confirme.

On confirme ce que vous avez dit, c'est que nous sommes en pleine insécurité juridique et lorsque nous sommes consultés dans le cadre d'analyses de risque nous n'avons d'autre alternative que de dire à nos clients « dépêchez-vous de lire cette consultation, nous ne sommes pas sûrs que ce soir elle soit encore valable » !

Mais pour autant je voudrais vous poser une question sur un sujet que j'ai en ce moment particulièrement à cœur, celui de la démolition.

C'était dans votre intervention, est-ce que, comme on le voit dans une période où on manque cruellement de logements, le contentieux de la démolition est en expansion ? Je veux dire par là qu'il n'est pas si facile que cela de mettre en cause un arrêté qui vient en effet mettre en question un bâtiment qui doit être démoli, surtout que l'enquête publique se fait au mois d'août, etc.

Est-ce que vous avez connaissance, est-ce que vous avez l'impression qu'il y a une expansion de ce contentieux ? Je n'évoque même pas celui que j'ai en tête et que je viens de quitter il n'y a pas si longtemps.

M. LAURENT.- Là aussi, c'est une bonne question parce qu'elle révèle une lacune de mon intervention, que j'ai sautée, la réforme de 2005/2007 a emboîté en quelque sorte maintenant les démolitions à l'intérieur des autorisations de construire.

Aujourd'hui, quand vous obtenez un permis de construire depuis cette époque-là, vous avez déclaré également dans votre dossier de permis de construire les démolitions afférentes, y compris même d'ailleurs dans les déclarations préalables.

Pour autant le permis de démolir autonome reste possible puisqu'il peut toujours y avoir des cas de figure. Vous verrez l'exemple que je vais évoquer, cela peut avoir de l'intérêt de vendre un terrain nu et libre.

Le premier élément c'est qu'on a emboîté les procédures. Je ne sais pas si en emboitant les procédures on a parfaitement emboîté les législations, étant observé quand même que le permis de démolir jusqu'à 2007 - cela, c'est aussi important à dire - avait un double objectif, le premier qui était de protéger les occupants habitants, une forme de protection un peu comme le L 131-7 et le deuxième de protéger aussi le

patrimoine.

Je n'ai pas dit non plus qu'il est possible aujourd'hui aux maires d'instaurer sur leur territoire ou de ne pas l'instaurer la notion de permis de démolir, puisque quelque part le permis de démolir n'est plus du tout dans la logique de protection des occupants. C'est donc absolument sorti de ce cadre procédural.

Maintenant, il ne s'agit plus de la protection patrimoniale. Reste donc pour tout ou partie du territoire qu'un maire peut décider de déterminer et de faire voter son Assemblée délibérante sur une carte annexe au PLU, sur laquelle s'applique l'obligation de déposer un permis de démolir.

Paris, à ce propos d'ailleurs, a la totalité du territoire parisien qui y est soumis.

Quant au contentieux, comme je l'ai dit d'entrée de jeu, cela fait 10 ans que je suis débranché et que je n'ai pas spécialement entendu parler de cela. Il y a peut-être des cas difficiles... il y a peut-être des gens qui ont des éléments de réponse dans la salle, mais moi non.

Je ne sais pas si j'ai répondu à la question ? ...

M. Jean-Pierre BOIVIN.- J'avais, moi, une question qui est plus un partage de réflexions brèves avec vous sur un sujet qui me paraît important.

Vous avez rappelé le pouvoir du Juge par rapport au PC. Vous avez rappelé très opportunément que les textes récents donnent au Juge un certain nombre de pouvoirs pour canaliser les procès, pour essayer de figer les parties, pour essayer de régulariser tout ce qui est régularisable.

Ceci ressemble curieusement à un passage du Juge de l'excès de pouvoir à un passage du Juge du plein contentieux.

Or, on a passé au Conseil supérieur des risques technologiques, dont je suis membre, il y a quelques jours, un projet d'ordonnance et un projet de décret qui vont modifier très substantiellement le paysage, puisqu'on va avoir une autorisation unique en matière d'installations classées. Il y a 600 000 installations classées dans ce pays.

Cette autorisation unique va porter à la fois sur l'autorisation ICPE, le permis de construire et les dérogations s'il en est besoin pour les espèces protégées, c'est-à-dire qu'une seule autorisation va regrouper trois polices.

Le petit problème de cela c'est que bien entendu le pouvoir d'attractivité de la police des installations classées auquel est lié le pouvoir du Juge, pouvoir du Juge de plein contentieux qui est naturellement très différent de celui du jeu de pouvoir, le pouvoir du Juge du plein contentieux va absorber en quelque sorte les deux autres polices, ce qui fait que pour la première fois on va avoir des permis de construire soumis au régime du plein contentieux.

Cela c'est une révolution pour les urbanistes et pour les Juges qui ne l'ont pas vu encore arriver. Je viens un peu en éclaireur pour tester.

Je voulais avoir votre sentiment sur ce qu'à votre avis annonce ou plutôt poursuit ce fait puisque les premières réformes allaient dans ce sens déjà d'un juge plus interventionniste, d'un juge qui allait vers des pouvoirs de plein contentieux, mais cette fois-ci il n'y va pas, il y est.

Cela va poser des problèmes, parce que la règle absolue du plein contentieux c'est que le Juge prend la règle de droit au moment où il statue ce qui fait que quand il s'est passé deux ou trois ans, voire quatre ou cinq ans entre le premier procès et l'appel, voire la Cassation on prend la règle d'urbanisme au moment où on statue, elle a donc changé.

Je voulais savoir quel est votre sentiment là-dessus. Est-ce que nous allons vers un progrès ou vers un chaos définitif ?

M. LAURENT.- Deux, trois réactions.

La première, je dirais que comme je l'ai dit je suis débranché depuis 10 ans et votre propos me rassure, je suis bien où je suis ! (*Rires*)

Le deuxième c'est qu'en matière de contentieux d'urbanisme et principalement à Paris que j'ai connu, puisque je suis plus un rat des villes qu'un rat des champs, c'est que de toute façon maintenant le contentieux est dédoublé, à la fois avec des référés suspension et des critiques au fond.

Quelque part, et comme vous l'avez par ailleurs compris à travers mes propos, je suis un analphabète autodidacte en matière de pratique du droit, puisque je n'ai été qu'un techno-bureaucrate qui a eu à manipuler de cette matière administrative et juridique.

Je ne sais pas répondre du tout à votre question, mais mon sentiment est que cela c'est clair, le Juge aujourd'hui a des pouvoirs qui ont été totalement donnés pour essayer de mettre un peu d'ordre et d'intervenir de façon positive pour éviter de tout fracasser.

Mais peut-être y a-t-il dans la salle quelqu'un qui a d'autres réactions à votre question de façon infiniment plus pertinente. Je me limite à mon impertinence !

M. JACOMET.- J'ai l'impression que nous allons passer à l'intervention suivante sur le projet de construction par M. LOURDEAU.

Le Projet de Construction

Par M. Jean-Xavier LOURDEAU

Architecte, Expert Judiciaire

M. LOURDEAU.- Je voudrais simplement rectifier une petite erreur sur mon identité dans le programme, c'est que je ne m'appelle pas François-Xavier, mais Jean-Xavier.

Avant d'aborder la façon dont se présente la problématique du Projet de Construction, je veux ici rappeler quelle est la place de l'Architecture et de l'Architecte dans l'acte de construire et revenir sur un choix de société fait par la France, il y a 37 ans, le 3 janvier 1977, choix rappelé il y a quelques semaines par le Président de l'Académie d'Architecture, Thierry VANDEWYNGAERT lors du symposium de décembre dernier.

" La création architecturale est d'intérêt public "

Quels en sont les enjeux aujourd'hui ?

⇒ Ce sont des enjeux écologiques et sanitaires, comme on l'a rappelé depuis le début de cette journée ;

⇒ Des enjeux sociaux et culturels de la mixité et du vivre ensemble

⇒ Des enjeux économiques de la création de valeur et du partage du travail."

J'ajouterai, comme l'a affirmé Catherine JACQUOT à l'issue de son élection à la Présidence du Conseil National de l'Ordre des Architectes, que

" L'Architecture est un droit pour tous " et c'est pour cette raison que le législateur a, comme dans nombre de pays européens, rendu obligatoire le recours à l'Architecte.

En l'espace d'un siècle et demi l'occupation du territoire a été profondément modifiée par l'industrialisation, l'augmentation de la productivité, des rendements agricoles et des échanges de marchandises avec, pour conséquence, une urbanisation de plus en plus importante et une désertification relative des campagnes.

L'augmentation des populations, partout sur la planète, due aux progrès des techniques, de l'hygiène et de la médecine bouleverse aussi la donne comme cela a été expliqué ce matin.

Ces mouvements commencés dans les pays occidentaux, Europe, États-Unis d'Amérique, sont à l'œuvre maintenant dans les pays émergents d'Asie, d'Afrique et d'Amérique du Sud.

Après l'industrialisation et les avancées techniques, une seconde phase de bouleversements, ayant débuté il y a environ un demi-siècle, est en cours avec la diffusion des savoirs et des techniques utilisant des moyens de communication quasi-instantanés, bon marché et presque partout disponibles.

La puissance du traitement de l'informatique permettant de manipuler et de mémoriser des quantités de données gigantesques ouvre l'accès à une modélisation de plus en plus proche de la réalité offrant ainsi la possibilité de passer du concept à sa réalisation matérielle avec un minimum d'incertitude et d'improvisation.

Le bouleversement du traitement de l'information modifie l'écoulement du temps, la perception que nous en avons et l'usage que nous en faisons.

Il modifie également profondément nos mentalités. Je caricature à peine :

Avec Google, Wikipedia ou Youtube, Je sais tout, tout de suite.

Et avec Internet

Je veux tout, maintenant.

Voilà une partie de l'environnement dans lequel s'élabore aujourd'hui le Projet de Construction.

Pour construire aujourd'hui, il va falloir, comme par le passé, mais avec une accélération du temps, une complexification des données et une multiplication des acteurs,

⇒ gérer l'innovation et les contraintes

⇒ gérer la compétence et les interactions entre acteurs

⇒ gérer la prise de risque et les responsabilités.

GÉRER L'INNOVATION ET LES CONTRAINTES

C'est ici le lieu de la liberté comme de la dépendance de l'Architecture et des Constructeurs.

Sans pouvoir prétendre ici à l'exhaustivité :

le Projet de Construction doit aujourd'hui, plus qu'hier, faire siennes l'innovation et les contraintes

En matière comportementale et sociétale Il faut tenir compte, de manière non exhaustive bien sûr :

- * de l'éclatement et de la recomposition de la famille
- * du besoin de logements individuels
- * de la reconquête d'un mode de vie collectif qui redéfinit les espaces intimes et communs et leur mode de gestion avec le partage des usages (voir la création d'espaces communautaires dans les nouveaux logements)
- * de la lenteur relative des changements comportementaux et de la mixité des apports culturels due au mélange des populations d'origines diverses comme à l'évolution de la place que chaque individu occupe dans l'espace social.

- En matière économique

Si le coût de la construction neuve n'est pas, contrairement au bâti ancien, directement corrélé à la tension entre l'offre et la demande, mais dépend plutôt – on le sait aujourd'hui - du prix du foncier et des surcoûts générés par les exigences normatives et réglementaires, il peut cependant bénéficier de dispositifs financiers et fiscaux qui facilitent les investissements.

Les projets et leur réalisation intègrent de plus en plus la notion de coût global qui prend en compte non seulement le financement de la construction proprement dite, mais aussi les dépenses de fonctionnement et d'entretien durant la vie de l'ouvrage, autrement dit, le coût d'usage dont de nouveaux outils de simulation performants permettent aujourd'hui l'évaluation.

Gérer l'innovation et les contraintes, c'est aussi aujourd'hui prendre en compte les coûts induits par les choix urbanistiques et environnementaux encouragés

- * par l'évolution réglementaire.

Voir par exemple le Décret N° 2013-979 du 30 octobre 2013 rendant obligatoire l'étude de faisabilité des approvisionnements en énergie dès 50 m2 pour les permis de construire déposés à compter du 1er janvier 2014, sachant que certains ouvrages, telles les constructions de maisons individuelles, ne sont pas concernés, parce qu'ils ont une obligation, de par la réglementation thermique d'avoir recours aux énergies renouvelables.

- * par l'instauration d'un label comme le RGE "Reconnu Garant de l'Environnement" défini dans la charte d'engagement signée à BATIMAT le 4 novembre 2013 par les représentants des différents acteurs du bâtiment, de l'État, de l'ADEME

(Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie) et des organismes de certification.

- En matière environnementale

Je viens d'évoquer un dispositif législatif imposé – le recours à la limite de 50 mètres carrés- d'une part, et un engagement volontaire, d'autre part, pris par les constructeurs et les organismes officiels, qui, au-delà de leur impact économique, concernent aussi l'environnement.

Je prendrai trois autres exemples plus simples peut-être qui marquent les nouvelles pratiques en matière de Projet de Construction qui, eux aussi, concernent tout autant l'économie que l'environnement, éclairant l'imbrication des diverses problématiques auxquelles nous sommes confrontés aujourd'hui.

⇒ La gestion et le tri des déchets de chantier, qui met un terme au "tout à la décharge", plus ou moins contrôlée avec,

* la destruction sanitaire ou la mise en décharge spécifique des déchets dangereux comme l'amiante,

* le recyclage des matériaux récupérables (béton comme granulats routiers, métaux à la refonte, plastiques récupérés pour une réutilisation, matériaux et équipements anciens qui pouvant avoir une valeur marchande sont remis dans le circuit pour réemploi, etc...)

⇒ L'utilisation de matériaux naturels d'origine locale pour réaliser des constructions audacieuses et innovantes comme cet immeuble en bois et paille à Saint-Dié-des-Vosges réalisé sous la Maîtrise d'Ouvrage de la Société d'HLM "Le Toit Vosgien" et conçu par l'Architecte Antoine PAGNOUX, immeuble qui comporte huit niveaux et qui obtient le label PasivHaus avec une consommation énergétique de 15 kW/m²/an.

Je ne peux ici résister au plaisir de citer les méfaits des traducteurs automatiques rôdant sur la "toile", qui indiquent que pour atteindre cette performance énergétique on a fait la mise en place d'un ascenseur "dégénératif" (je vous laisse le soin de savoir ce que veut dire ce terme) qui récupère l'énergie à la descente, voire à la montée lorsque le contrepoids est plus lourd que la cabine et son chargement.

⇒ Un dernier exemple : Comment faire d'un édifice du XVII^{ème} siècle un modèle de basse consommation ? Les Architectes Denis BERNARD et Laurent HUDON, assistés de l'Ingénieur Olivier NOGUES, ont répondu à la demande de leur Maître de l'Ouvrage, Bernard SPROTTI, Maire de BREUILLET en Essonne, lors de la reconversion du Château du Chapitre en Mairie.

Architecture préservée, isolation intérieure, pompe à chaleur géothermique et maîtrise de la ventilation ont amélioré le confort d'usage et fait baisser la consommation énergétique de 70% dans le respect du caractère patrimonial et historique de l'ouvrage.

En matière technique et esthétique

L'évolution des matériaux et des techniques de construction ouvrent la voie à de nouvelles pratiques et facilitent la réalisation d'ouvrages inventifs et performants. J'en veux pour preuve l'évolution des bétons (bétons autoplaçants, bétons de fibre, bétons isolants, bétons colorés) ou des enduits comme les enduits monocouches déjà relativement anciens, qui permettent en étant projetés de faire des économies de main d'œuvre et auxquels les composants résine plastique donnent souplesse et résistance à la microfissuration.

La maîtrise du verre, de son formage et de son façonnage permettent à l'Ingénieur et à l'Architecte d'en faire une utilisation quasi universelle en domestiquant l'apport de lumière et d'énergie et en créant des ouvrages à l'esthétique, osons le qualificatif, époustouflante.

L'amélioration permanente des équipements en matière d'éclairage, de chauffage, de production d'eau chaude, de ventilation tout comme celle des outils de

dessin et de calcul offrent des choix adaptatifs que l'on n'aurait pas imaginés il y a seulement 20 ans.

L'extension de la domotique bouleverse aussi le fonctionnement et l'usage du bâtiment. Plus besoin de réveil, vous programmez l'ouverture de vos volets pour assister au lever du soleil, la remise en route du chauffage pour le retour à votre domicile se fera automatiquement.

Votre fenêtre de toit, ouverte pour aérer votre chambre, se referme automatiquement s'il pleut, en utilisant l'énergie solaire de son capteur intégré.

Aujourd'hui, les industriels peuvent fabriquer sur mesure beaucoup plus facilement, s'adaptant aux désirs des Maîtres d'Ouvrage et à la créativité des concepteurs.

En matière réglementaire et juridique, il faut s'adapter aux transformations.

Vous avez eu, depuis ce matin, je crois largement le temps de vous en rendre compte. Je ne reviens pas dessus. Il faut, deuxièmement, gérer la compétence des acteurs et les interactions qu'ils peuvent avoir entre eux.

Ce que nous venons d'évoquer met en lumière la nécessité impérieuse de gérer la compétence des intervenants au Projet de Construction.

Cette nécessité n'est pas en soi une nouveauté. Le compagnonnage et l'apprentissage existent depuis des siècles, les instituts, les écoles d'Architecture, d'Ingénieurs, d'Économistes forment des professionnels depuis des décennies, mais au moins deux choses fondamentales ont changé dans la gestion des connaissances :

- ⇒ la complexité et la quantité croissante des connaissances
- ⇒ la rapidité de leur évolution avec pour corollaire la multiplication des intervenants et leur obligation de se spécialiser
- ⇒ l'impérieuse nécessité de la formation permanente et de l'apprentissage continu.

Et cela concerne tous les acteurs :

Le Maître de l'Ouvrage qui, pour maîtriser son programme et répondre aux objectifs urbanistiques, techniques, sociaux et économiques de son projet, se doit de s'entourer des compétences correspondantes et de s'adresser à des professionnels formés, y compris pour la gestion administrative et financière qui s'avère, comme on l'a vu depuis le début de ces journées, complexe et délicate au vu des contraintes que nous évoquons.

L'équipe de Maîtrise d'Œuvre qui, lors de la phase conception se doit d'être à jour

* des multiples et complexes connaissances indispensables à l'élaboration du projet comme les obligations réglementaires en matière d'urbanisme, de sécurité, d'accessibilité, d'environnement sans négliger, bien sûr, des contraintes très anciennes, comme les contraintes géologiques, géographiques et climatiques auxquelles nous sommes tous soumis depuis toujours.

* Il faut aussi maîtriser les évolutions techniques

* Il faut maîtriser les propositions des fabricants en matière de produits, d'appareils et de matériaux nouveaux.

Elle doit aussi impérativement gérer la circulation des informations et la cohérence du projet au regard des actions de chaque intervenant dont le nombre va croissant.

Cette problématique se retrouve d'ailleurs lors de la phase d'exécution avec l'organisation de l'intervention des metteurs en œuvre, le contrôle de la conformité des ouvrages réalisés avec le projet, le respect des règles et obligations, des délais et des coûts.

Les équipes de mise en œuvre et les entrepreneurs et artisans sont aussi soumis aux mêmes obligations de compétence pour construire aujourd'hui.

Eux aussi doivent veiller à la formation de leur personnel, tant des administratifs et de l'encadrement que des exécutants sur chantier qui doivent pouvoir s'adapter en permanence aux nouveaux tours de main et aux nouveaux produits.

La problématique de l'illettrisme des personnels manuels doit être prise à bras le corps pour éviter les erreurs générant, dans le meilleur des cas, des surcoûts pour l'entreprise lorsqu'il faut reprendre un ouvrage, au pire, des désordres à l'origine de sinistres coûteux pour tout le corps social.

Une anecdote, illustrant mon propos sur ce point, vécue sur un chantier d'isolation de toiture : l'entreprise doit au cahier des charges, mais aussi pour satisfaire aux règles de l'Art, un pare-vapeur et un pare-pluie qu'il commande chez le marchand de matériaux, lequel lui vend une seule et unique membrane en lui disant qu'elle convient pour les deux usages. Lors du rendez-vous de chantier, je vois que la pose de la membrane sur le voligeage est exécutée, prudent, je vérifie l'étiquetage du produit et constate qu'il s'agit d'un pare-pluie avec une forte perméabilité à la vapeur d'eau.

Il a fallu expliquer à l'entrepreneur, pas très au fait de ces phénomènes physiques, pourquoi la membrane n'était pas la bonne et essayer de faire comprendre que la vapeur d'eau contenue dans l'air du logement allait traverser la membrane puis l'isolant et se condenser côté tuiles en transformant l'isolant en éponge gorgée d'eau dès les premiers froids.

Les entreprises et les pouvoirs publics sont d'ailleurs conscients du problème puisque, par exemple, en région Rhône-Alpes, Entreprises et Collectivités locales se sont organisées pour combattre l'illettrisme et proposer des formations.

Je rappelle que l'illettrisme n'est pas l'analphabétisme, la non compréhension des mots que l'on doit utiliser et de ce qu'il y a derrière.

Le moment est venu de vous parler du BIM. Non pas, BIM, le Petit Âne d'Albert LAMORISSE et de Jacques PREVERT dont le livre et le court métrage doivent encore hanter la mémoire de ceux d'entre nous qui étaient enfants au début des années 50, mais le Building Information Model.

Ce BIM, qui a été inspiré à ses concepteurs par les pratiques des avionneurs et des constructeurs automobiles, devrait, dans les prochaines années, à l'ère de la dématérialisation, permettre aux acteurs de la construction de travailler ensemble sur le projet, et faire leur la devise de Molière et des Comédiens Français "Simul et singulis".

En français le BIM pourrait s'appeler la MANOU - j'ai inventé un petit acronyme - la Maquette Numérique de l'Ouvrage.

Après avoir produit des kilomètres de plans papier, empestant l'ammoniaque utilisé comme révélateur, les constructeurs se sont échangés depuis 15/20 ans des disquettes, aujourd'hui disparues, complètement obsolètes, puis à l'heure actuelle des fichiers numériques regroupés sur un, voire plusieurs serveurs, fichiers qui ne sont pas connectés entre eux, pas toujours connectés entre eux et qui obligent à une délicate gymnastique de rapprochement pour en vérifier la cohérence.

Avec la MANOU, le BIM si vous préférez l'anglais, un seul fichier est utilisé par tous les acteurs dans le cadre d'un travail collaboratif.

Chaque intervenant, Architecte, Ingénieur, Économiste, Coordonnateur SPS, Contrôleur Technique, puis Entrepreneur, travaille sur le fichier, le renseigne et l'enrichit des informations qui relèvent de sa compétence en utilisant, bien sûr, celle de ses partenaires.

Le programme qui gère la MANOU/BIM est configuré pour détecter les incohérences, les impossibilités, les manques et peut être enrichi et complété en

permanence pour tenir compte des contraintes réglementaires, techniques, physiques et autres.

Il va, par exemple, détecter

⇒ la retombée d'une poutre qui ne permet plus le passage des véhicules dans le parking du sous-sol,

⇒ le tracé inadéquat des canalisations d'alimentation et d'évacuation,

⇒ la nécessité de calorifuger un parcours dans une partie risquant le gel,

⇒ la largeur insuffisante d'une ouverture vis-à-vis de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ou des unités de passage nécessaires au respect de la sécurité incendie,

⇒ l'absence de traitement d'un pont thermique ou l'insuffisance du système de ventilation étudié au départ.

Allez, avec beaucoup d'optimisme, la MANOU/BIM va faire le projet à notre place !

Non, s'il est évident que les automates informatiques progressent de manière étonnante, leur fonctionnement est encore loin d'atteindre les capacités du cerveau humain en matière de gestion de l'imprévu et de propositions innovantes et ils restent à la merci de données erronées faussant les calculs sans que leur vérification n'ait été programmée.

La compétence des fabricants, on n'a pas beaucoup parlé encore des fabricants aujourd'hui.

Elle est à envisager sous deux volets :

⇒ La maîtrise de la conception et de la fabrication des produits et, en particulier, celle de l'innovation qui doit explorer des domaines aussi variés et étendus que

* la réponse pérenne aux fonctions du produit et son adéquation à l'usage prévu

* l'impact sur la santé et sur l'environnement

* la compatibilité avec les autres produits.

C'est ainsi qu'un fabricant d'étanchéité sous carrelage va non seulement mettre au point son système d'étanchéité, mais aussi le mortier adhésif nécessaire à la pose du revêtement céramique

* il doit aussi, bien sûr, prendre en compte la durée de vie en fonction des critères de responsabilité, d'économie et d'évolution des technologies

⇒ Deuxième point sur lequel doit intervenir le fabricant, à mon avis, c'est l'apprentissage des savoir-faire pour l'utilisation et la mise en œuvre des matériaux et matériels qui exigent parfois la fabrication et la fourniture d'outillages spéciaux.

De nombreux fabricants assument cette transmission en organisant des stages de formation tant pour les concepteurs que pour les exécutants.

⇒ La compétence des administrations et du législateur que je vous laisse le soin de critiquer, définir, imaginer et même peut-être de rêver

⇒ La compétence de l'utilisateur, lui aussi, il faut qu'il soit compétent ! Voilà bien un oublié de la compétence. Et pourtant, l'usage d'une construction de plus en plus sophistiquée nécessite bien un minimum de connaissances pour bien utiliser et bien entretenir l'ouvrage.

D'autant que le mauvais usage peut trouver son origine dans des pratiques culturelles inadaptées ou dans un contexte économique engendrant des comportements générateurs de dégradations, de dysfonctionnements et de désordres, telles une

suroccupation ou une modification des systèmes de chauffage et de ventilation pour tenter de réduire les dépenses.

Gérer les responsabilités.

J'aborde maintenant une question qui va intéresser tout autant les magistrats, les avocats de l'auditoire que les intervenants à l'acte de construire.

Bien entendu en tant que technicien, je me garderai bien d'enfreindre le troisième alinéa de l'article 238 du Code de Procédure Civile et ne porterai pas d'appréciations d'ordre juridique, me contentant d'éclairer les éléments factuels concernant cette question.

Tout à l'heure, on parlait de quelques siècles en arrière. Je remonte encore un peu plus loin ! C'est plutôt du côté des millénaires et contrairement à ce qui se passait il y a quelques 3 700 ans, l'Architecte et l'Entrepreneur ne risquent plus leur tête aujourd'hui, du moins dans les pays où la peine de mort a été abolie.

Le Projet de Construction, on le sait tous, est une prise de risque.

Nous venons d'évoquer les éléments novateurs de l'acte de construire aujourd'hui. Que changent-ils concernant les responsabilités et leur attribution ?

Si l'amélioration des connaissances et des techniques permettent de mieux maîtriser la sinistralité, on ne peut plus écarter la responsabilité des constructeurs lorsque le sol se dérobe sous l'ouvrage et que sa solidité est menacée, mais elle n'était déjà pas écartée du temps du roi mésopotamien HAMMURABI, et ne l'est toujours pas, plus près de nous, depuis 1804.

Il est vrai que les connaissances du comportement des sols et des risques naturels et technologiques ont beaucoup progressé et que l'on pourra difficilement, voire on ne pourra, que dis-je, on ne peut plus invoquer pour un ouvrage récent ou neuf, la force majeure pour la dessiccation ou le gonflement d'un sol argileux, la survenue d'une coulée de boue ou la construction en terrain classé en zone inondable.

Après TCHERNOBYL et FUKUSHIMA, on connaît les risques technologiques présentés par une centrale nucléaire et surtout, malheureusement, les conséquences d'un accident.

Mais pourra-t-on rechercher la responsabilité d'un constructeur qui aura accepté de concevoir et réaliser un projet à proximité d'un tel équipement ?

Il en va de même du comportement des matériaux et matériels mieux connus et plus fiables. Les durées de garantie légales ou contractuelles vont-elles augmenter ?

La sophistication des équipements et les performances promises vont-elles modifier le champ d'application de l'impropriété à destination ?

Le couperet de la performance énergétique non atteinte est déjà suspendu au-dessus de la tête du constructeur.

Autre vaste champ d'investigation à propos des responsabilités : leur attribution et leur partage. Il va falloir de plus en plus gérer la multiplicité des intervenants et, dans le cadre de la MANOU/BIM, trouver qui a fait quoi.

Il est vrai que ce type d'outil permet une traçabilité, chaque intervention étant en principe enregistrée dans le fichier par le logiciel.

Mais quelle responsabilité si le désordre provient d'une faille du programme ?

Le pragmatisme du magistrat trouvera sûrement la réponse.

Qui rendre responsable, de l'industriel qui n'aura pas expliqué correctement le mode d'emploi de son produit ou n'aura pas assuré l'indispensable formation de l'utilisateur, ou de l'entrepreneur imprudent ou ignorant qui aura mal maîtrisé la mise en œuvre de ce produit ?

L'utilisateur qui n'aura pas su programmer son système de ventilation et provoquera condensations, moisissures et dégradations de la qualité de l'air intérieur générant affections respiratoires et allergies devra-t-il, lui aussi, porter seul la croix de son incompétence ?

Ne perdons pas espoir : juristes et techniciens au service du Juge trouveront bien le moyen de débrouiller cet écheveau pour que justice soit rendue.

Enfin, le Projet de Construction est une aventure complexe, délicate, ardue, et pleine de risques qu'il faut maîtriser, mais aujourd'hui, comme par le passé, une aventure oh combien enthousiasmante, passionnante et humainement enrichissante !

Merci de votre écoute.

Applaudissements

M. JACOMET.- Est-ce qu'il y a des questions ?

Me HUET.- C'est pour lancer le débat. Merci, Monsieur le Président.

Monsieur LOURDEAU, comme toujours, votre exposé est magnifique et à 99 % je partage votre analyse et vos conclusions.

J'ai une petite réserve, la petite réserve, ce qui est peut-être une inquiétude due à ma culture qui est limitée, notamment dans le domaine de l'informatique, quand vous parlez comme la quasi totalité des architectes aujourd'hui du fameux BIM, pour faire court, je crains un peu que l'architecture ne tombe non pas dans le BIM, mais dans l'abîme !

Pourquoi ? Parce qu'autant il est formidable qu'il y ait non pas confusion et fusion mais qu'il y ait coopération pour avoir un langage relativement commun. Cela c'est du positif. Autant il serait dangereux qu'il y ait perte d'identité de l'architecture en tant que phénomène de création, me semble-t-il.

Et ce danger est accéléré peut-être par le fait qu'on ne passe plus notamment dans les écoles par l'écriture du dessin. Aujourd'hui le verbe doit être conquis, mais peut-être aussi les modes de représentation de l'architecture de façon à ce que tout le monde puisse comprendre.

Votre sujet, le projet de construction, est large. Il dépasse bien évidemment celui de l'architecture.

Est-ce qu'il ne serait pas plus pertinent d'essayer, conformément à ce que vous avez annoncé en effet, le changement de temps tout le monde en a parlé avec les phases aménagement, maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, maîtrise d'usage, invention d'architecte, pour traverser l'ensemble de ces fonctions où l'architecture doit être toujours présente ?

Est-ce qu'on ne pourrait pas reprendre ce qui avait fait l'objet en l'an 2000 d'un colloque du Conseil national de l'Ordre des Architectes, l'acte architectural qui identifierait davantage toutes les fonctions de l'architecture qui ne se limitent pas au projet d'architecture ?

M. LOURDEAU.- Vous avez vu que j'avais plutôt un tempérament optimiste.

Je pense que de fait disposer d'outils informatiques n'empêche pas le créateur d'utiliser son crayon ou la maquette manuelle, etc. encore que je pourrais faire une petite promenade extra avec les imprimantes 3D maintenant.

J'ai une publicité où l'architecte mettait l'imprimante 3D dans son coffre de voiture pour aller voir son client et pendant qu'il faisait le trajet, la maquette se faisait dans le coffre de la voiture et il arrivait chez son client avec la maquette. Vous voyez que l'informatique est partout.

C'est un outil, c'est comme tous les outils. On l'utilise de manière intelligente ou pas et j'ai confiance, même si je suis plutôt en fin de carrière qu'en début, dans mes jeunes confrères, plus ou moins jeunes, pour continuer à se battre pour

que l'architecture, et c'est d'ailleurs pour cela que j'ai commencé mon exposé en parlant de la loi de 1977, l'architecture ne doit pas se noyer dans la technique bien entendu.

La technique, ce n'est qu'un outil pour l'architecture, de la même façon - on en parlait depuis le début - que les lois, les règlements, les normes, ce ne sont que des outils pour nous permettre de vivre ensemble et de bien faire les choses.

Une norme est importante parce qu'elle va nous permettre d'avoir de manière figée pendant un moment et la norme est faite pour évoluer, d'avoir un référent pour tout le monde sans avoir été obligé de tout réinventer.

Il ne faut pas non plus se plaindre d'avoir tous ces éléments. Il y a peut-être profusion, mais d'un autre côté comme je le disais tout à l'heure au repas si on veut être tranquille, ne plus être ennuyé par les normes, on peut aller s'installer dans une tribu d'Amazonie et même s'il faut s'adapter, il est sûr que le corpus réglementaire va être facile ! A partir de là, je ne suis pas inquiet.

Bien sûr, il faut maîtriser l'outil, mais quand je vois ce que les industriels sortent aujourd'hui et mettent à notre disposition, à nous architectes, pour faire une architecture comme je le disais tout à l'heure époustouflante, on ne va pas s'en plaindre.

C'est quand même plus agréable de pouvoir faire un immeuble en ayant des verres préformés qui vous permettent de faire un bâtiment lumineux plutôt que d'empiler du parpaing, encore qu'on peut faire des architectures assez étonnantes avec le parpaing.

Je ne suis pas trop inquiet, mais si on garde une liberté, une maîtrise, bien sûr en satisfaisant aux contraintes qui nous seront imposées, l'architecture ne devrait pas en souffrir.

En revanche, je pense que, comme vous le disiez, c'est intéressant peut-être de réorienter un peu la réflexion sur comment ne pas se laisser emprisonner, quels sont les outils qu'il faut développer par rapport à ces nouveaux outils ou les nouveaux modes de pensée pour éviter de se retrouver coincés dans une application bête de règles, de techniques qui nous brident.

M. JACOMET.- Une observation, l'outil informatique conduit effectivement à une fusion en quelque sorte des différents accords des uns et des autres et à la disparition en quelque sorte des phases intermédiaires.

Un certain nombre de projets de construction tournent mal et donc le problème qui pourra se poser, c'est en ce qui concerne le Juge pour savoir qui est responsable de quoi.

Je crois qu'on dit toujours que le maître d'ouvrage n'est pas responsable des économies qui ont été faites, mais il y a des économies qui sont fautives quand même.

Je crois que c'est peut-être dangereux de faire disparaître toutes les phases intermédiaires et il faudrait pouvoir trouver un système et l'informatique le permet, de conserver les apports des uns et des autres pour ne pas aboutir à des décisions de justice qui pourraient être incomprises parce qu'elles ne seraient pas en quelque sorte justes, faute d'avoir pu les identifier.

La justice se nourrit de preuves et donc faire disparaître des éléments de preuve c'est un risque pour les uns et les autres.

On a évoqué les différents partenaires de l'opération de construction, ils n'ont pas le même poids économique, certains sont plus faibles que d'autres. Il y a peut-être là un risque de contentieux.

Ceci étant, on ne raisonne pas par rapport à l'exception et par rapport au nombre de constructions qui sont faites, les échecs sont relativement limités, mais je crois qu'il faut quand même avoir à l'esprit que la justice se nourrit de preuves, qu'il faut peut-être conserver les différentes phases intermédiaires d'une manière ou d'une autre.

M. LOURDEAU.- Oui, mais je crois que l'utilisation d'un outil comme l'informatique ne fait pas disparaître les preuves, même au contraire.

Regardez ce à quoi on est confronté en matière d'usage abusif de données, d'espionnage dans les ordinateurs, etc. Cela veut dire que les moyens informatiques permettent tout à fait de conserver la preuve.

C'est vrai que j'ai parlé des disquettes tout à l'heure qui sont devenues obsolètes. Cela devient très difficile de trouver des lecteurs pour faire des disquettes, donc c'est vrai que si on a une affaire qui a une dizaine d'années, pour laquelle les plans ont été changés entre l'architecte, les bureaux d'études, les contrôleurs et les entreprises se sont faits par disquette. Cela peut être difficile de trouver des moyens pour savoir ce qui s'est passé, mais il n'y a pas de raison.

Ce n'est pas beaucoup plus difficile, on le vit tous les jours en tant qu'experts, les avocats aussi, c'est que quand on vous demandait des pièces, même si elles sont sur papier, elles n'ont pas toujours été conservées, elles ne sont pas forcément produites. Je ne suis pas inquiet non plus à ce niveau-là.

La seule chose c'est qu'effectivement il faut qu'au niveau technique nous nous formions pour pouvoir les exploiter, cela c'est certain et pour pouvoir les rendre.

On est en train de faire une expérience de dématérialisation à la Compagnie des experts architectes pour la Cour d'Appel de Paris.

Cela se fait avec un système relativement simple et je peux vous dire que la conservation des éléments qui sont versés au débat dans le cadre de l'expertise, de la production de tous les intervenants dans le cadre de cette expertise sont conservés et à partir de là on a une mémoire de l'expertise qui est au moins aussi fiable que celle qu'on peut avoir dans le cadre de la rédaction d'un rapport.

Il faut savoir et pour rassurer Maître HUET, en tant qu'expert j'écris encore mes rapports à la main, mes brouillons de rapports, parce que si je les donnais aux magistrats comme cela, ils ne pourraient pas les lire !

Question.- Je suis d'accord avec vous sur l'avantage de la dématérialisation et le BIM me paraît être un outil très avantageux si cela peut nous éviter les communications de pièces ou de manière dématérialisée, produire un CCAP, un CCEP, comme vient de le rappeler M. Le Président JACOMET.

Ce qui est important c'est d'adapter cet outil à la mission de chacun et surtout au régime des preuves.

Le problème c'est que dans le cadre - je le vois dans l'exercice quotidien de la construction, de la réalisation, tout se passe bien, mais le problème c'est que le jour où le litige surgit, lorsqu'on est en crise je le vis actuellement dans divers dossiers, chacun fournit ses pièces, on arrive, après avoir travaillé dans l'urgence souvent, à avoir des documents dématérialisés.

A ce moment-là on les regarde et vous avez de temps en temps certaines personnes qui vous disent « ce document, je ne le connais pas, je ne l'ai pas signé, d'où cela sort ? » et c'est là que la difficulté arrive.

C'est la raison pour laquelle M. Le Président a raison, certes la dématérialisation est un outil, une avancée évidente, mais, en revanche, il faut garder à l'esprit qu'en cas de crise, de litige, il faudra se rappeler la mission de chacun et la force des documents.

Je prends un autre exemple, quand on voit les discussions auxquelles on peut assister, lorsque nous avons une équipe de maîtrise d'oeuvre, on a un contrat pour l'ensemble de l'équipe de maîtrise d'oeuvre.

A la fin, on a la grille de répartition des missions de chacun et discussions pour savoir si la petite croix qui était dans cette colonne, correspondait bien à l'exécution de telle ou telle mission.

Cela donne lieu à des discussions sans fin et pour peu qu'on n'ait pas de document signé c'est encore pire. Le BIM c'est formidable, je pense qu'il faut -je ne

sais pas ce que vous en pensez- garder à l'esprit qu'en cas de crise il faut que les choses soient bien claires pour pouvoir déterminer la mission de chacun, là où elle commence, là où elle s'arrête.

M. LOURDEAU.- C'est certain qu'il faut que le système qui commence à se mettre en place soit aussi instrumentalisé pour permettre justement la conservation de la preuve.

Je vous donne un exemple, je vous parlais tout à l'heure de la mise en place de dématérialisation pour l'expertise construction à la Compagnie des Experts Architectes à la Cour d'Appel de Paris.

Il faut savoir que le serveur et le logiciel qu'on utilise permettent de savoir en permanence qui a fait quoi sur le dossier, qui est allé l'ouvrir, quelle pièce a été téléchargée, etc, donc vous avez une traçabilité qui est encore plus précise que le courrier que vous m'avez envoyé la semaine dernière et que je n'ai pas reçu ! Je suis un peu caricatural ! Surtout que la Poste risque de moins en moins de nous fournir des courriers en temps et en heure, mais c'est un autre problème. C'est aussi la dématérialisation qui en est la cause.

Me LINTINGRE.- Je rejoins volontiers mon confrère sur la question de preuve dans les débats judiciaires bien évidemment, surtout lorsqu'on est en demande, mais je voudrais présenter quelques observations.

Nous sommes là encore devant un paradoxe, nous avons une progression naturellement de la connaissance, une maîtrise de plus en plus grande des produits utilisés, on l'espère, ce qui tend forcément bien évidemment à un accroissement de la responsabilité potentiellement, puisque généralement le régime de responsabilité suit la progression des connaissances, c'est un redoutable dilemme.

Il y en a un autre aussi qui laisse songeur, qui me laisse à penser que nous sommes toujours à une croisée des chemins.

Je pense aux projets de construction qui ont un caractère exceptionnel, je pense d'ailleurs que le mois prochain nous aurons peut-être un résultat judiciaire d'importance dans le projet concernant la construction du tribunal de Grande Instance de Paris où on s'aperçoit - et là j'écarte volontairement l'aspect politique qui est en jeu mais sur lequel il convient quand même de réfléchir que ce qui fonde éventuellement les PPP, pour ne pas les citer, correspond à l'acte de construire complexe par excellence qui, par sa complexité, justifie ce caractère particulier, ces contrats particuliers entre le public et le privé.

On voit bien qu'on intègre bien autre chose que le simple fait de construire. Il s'agit aussi de projets qui ont un caractère tellement compliqué, tellement vital pour la cité, que nous sommes presque hors normes, hors catégorie, hors texte et que nous sommes dans des cas de figure où la cité se doit de réfléchir à son devenir.

Or, qu'est-ce que l'on constate ? C'est que plus on intègre à la fois de données techniques, de données purement juridiques et sociologiques, politiques, plus on multiplie à l'infini les facettes du diamant à tel point que finalement en cas de conflit, en cas de crise, nous nous trouvons dans des situations qui sont difficilement gérables.

L'exemple du contentieux que je vous ai cité montre que par-delà les positions de telle ou telle partie, nous sommes véritablement au cœur du devenir de la construction du 22^e siècle probablement et en tout cas vers des cas de plus en plus fréquents de ce type de difficultés et que nous avons des codes qui ne correspondent absolument pas à ces contraintes.

Il y a une inadaptation des textes, des normes, des contraintes, des enjeux, qui est le thème de notre journée, et cela me semble être véritablement l'absolu de notre réflexion du jour.

Ce qui me paraît étonnant c'est que finalement on a une espèce de silence assourdissant des autorités, des praticiens, sur ces questions-là parce qu'on sait très bien que quand on est en face de ce type de dossiers qui font plusieurs mètres cubes de

documents contractuels, c'est au-delà de la compréhension individuelle, c'est au-delà de la maîtrise d'un magistrat, d'une juridiction pour véritablement comprendre de quoi il retourne.

C'est une question qui me paraît de plus en plus actuelle, de plus en plus difficile à maîtriser.

Je voulais savoir quelles étaient vos réflexions face à ces projets de construction, éventuellement avec les problèmes d'autorisation de construire, parce que l'un ne va pas sans l'autre.

Comment peut-on par le haut en quelque sorte sortir et élégamment et de manière à la fois pertinente et efficiente, puisque ce sont les termes du moment, vers quelque chose qui réponde aux attentes de tous les praticiens qui se trouvent ici ?

M. LOURDEAU.- Je n'ai jamais pour l'instant été encore confronté à ce type de situation, en tant qu'expert, mais j'essaie d'imaginer ce qui devrait pouvoir se passer pour résoudre ce type de situation.

Je viens de vous faire un exposé sur la complexité de l'acte de construire aujourd'hui, sur la nécessité d'avoir des spécialistes.

Je pense que dans des cas comme cela, effectivement il va falloir que nous n'ayons plus affaire à un expert unique, mais à une équipe d'expertise comme on en a d'ailleurs dans de grosses affaires, soit financières, soit au niveau technique comme par exemple les accidents comme celui qui est arrivé à l'aéroport de Roissy. On va avoir des équipes.

Évidemment l'expert jusqu'à aujourd'hui est plutôt habitué à travailler seul, avec de temps en temps un deux, trois techniciens d'une spécialité différente de la sienne, mais ce n'est pas encore vraiment du travail d'équipe.

Je pense qu'effectivement là, il y a peut-être aussi une réflexion à ouvrir. Ce sera peut-être l'occasion d'un prochain thème des Assises de « Justice Construction », à réfléchir.

Comment faire face au niveau de l'évolution des pratiques constructives ?

Comment faire face en cas de litiges au règlement de ce litige ?

Qui va devoir travailler sur ce règlement au niveau expertise ?

Comment constituer des équipes d'experts ? Je ne sais pas s'il faudra modifier la loi, mais je pense que c'est une piste.

En tant que constructeur, en tant qu'architecte on est confronté à ce problème maintenant. Un architecte, dès qu'il y a un projet important ne peut plus le faire tout seul, il est obligé de gérer une équipe d'ingénieurs de bureau d'études et d'économistes. C'est aussi une chose qu'on sait faire en tant que constructeur et en tant qu'architecte, en tant que concepteur.

Je pense que c'est la même chose sur les chantiers ; un architecte ne peut plus gérer un chantier tout seul, il faut absolument des équipes de coordination. On nous a adjoint des tas de personnes, d'organismes comme les coordonateurs de sécurité, comme les contrôleurs techniques, donc on est un petit peu habitué.

Je pense qu'il va falloir en tant qu'experts qu'on s'habitue. Après, au niveau de la Magistrature, je ne sais pas, au niveau des cabinets d'avocats je ne sais pas non plus !

Je pense que cela doit être une orientation qu'il faut qu'on envisage.

M. JACOMET.- On va peut-être passer à l'intervention suivante sur les normes de réglementation par M. Patrick VRIGNON, Président Directeur Général de BTP CONSULTANTS qui va aborder ce sujet, que nous avons déjà rencontré d'une part dans de précédents colloques, mais d'autre part M. PERINET-MARQUET en a parlé.

Je crois que c'est une question centrale de l'acte de construire aujourd'hui.

Monsieur VRIGNON, je vous passe volontiers la parole.

Normes et réglementation

Par M. Patrick VRIGNON

Président Directeur Général de BTP CONSULTANTS.

M. VRIGNON.- Merci.

Je vous propose de réaliser cette présentation en trois volets, d'une part en rappelant quelle est la mission du contrôleur technique, son rôle dans l'acte de construire ; un deuxième volet qui va consister à donner des exemples pratiques de difficultés que nous rencontrons, nous contrôleurs techniques, dans l'application des référentiels actuels, normes, réglementation et puis un troisième volet pour vous dire mon sentiment sur le fait que je pense qu'on va vers de plus en plus de normes et de réglementations.

Mon premier volet pour resituer le débat sur le métier de contrôleur technique, les textes fondateurs, loi de janvier 1978, plus ensuite une norme qui est parue en 1995 et qui rappelle que le contrôleur technique a pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages.

Il intervient à la demande du maître de l'ouvrage, c'est son client bien sûr et donne son avis à ce dernier sur les problèmes d'ordre technique dans le cadre du contrat qui le lie à celui-ci. Cet avis porte notamment sur les problèmes qui concernent la solidité de l'ouvrage et la sécurité des personnes.

Donc c'est vrai que c'est important de voir que le contrôleur technique donne un avis sur les ouvrages. Parfois, on a un peu tendance à l'oublier, on pense qu'ils doivent s'établir sur les documents, sur les plans.

Il le fait pour des raisons pratiques, parce qu'effectivement il reçoit que ce soit en phase conception ou en phase d'exécution les documents tels que les plans, les modes de calcul, mais son avis, l'avis important qui doit être pris en compte, c'est l'avis sur l'ouvrage, une fois terminé.

Le contrôleur technique est obligatoire pas pour tous les ouvrages, mais pour tous les ERP de première à quatrième catégorie, aussi pour certains cinquième catégorie, comme par exemple pour des bâtiments exceptionnels comme des bâtiments présentant des porte-à-faux à 20 mètres de portée, pour les bâtiments aussi de logements d'habitation dont le plancher le plus haut est au dessus de 28 mètres par rapport au sol et aussi en zone de sismicité, pour des logements, des bâtiments d'habitation dont le plancher est au-dessus de 7 mètres.

Ceci dit nous intervenons, nous, en tant que contrôleur technique bien souvent sur la majorité des ouvrages d'habitation.

Le contrôleur technique est aussi - je crois que dans l'acte de construire c'est le seul - soumis à des agréments ministériels, puisqu'il est soumis à l'agrément du Ministère qui juge de deux choses, d'une part de la notion d'indépendance du contrôleur technique et d'autre part aussi le fait qu'il exerce des activités incompatibles, des activités qui ne sont ni des activités d'exécution, ni des activités de conception, ni des activités d'expertise.

Il doit être hors champ de ces différentes activités. C'est important et donc cet agrément est donné sur une période définie et porte sur différents types d'ouvrage, d'une part sur les ouvrages de bâtiment, c'est ce qu'on appelle l'agrément de type A1 et aussi sur des ouvrages de génie civil. Cela, c'est l'agrément de type T.

Il faut savoir que nous sommes de plus en plus sollicités pour des contrôles techniques sur des ouvrages de génie civil. Le dernier en date étant sur la consultation du Grand Paris où nous sommes consultés en tant que contrôleur technique pour le contrôle des tunnels, des ponts, des gares.

Je dirai aussi que dans cette activité de contrôle technique, notre travail

consiste à donner des avis, des avis qui sont de trois natures : d'une part, quand tout va bien, des avis favorables ; lorsqu'il n'y a pas suffisamment d'informations pour pouvoir émettre, des avis suspendus et enfin des avis défavorables lorsque nous considérons que les dispositions présentées ne sont pas conformes aux réglementations applicables.

Ces avis sont collectés en fin de phase de conception dans un document qui est important pour le maître d'ouvrage, mais aussi pour l'ensemble des acteurs de l'acte de construire, qui est le rapport initial du contrôleur technique, qui rend compte en fin de compte de toute analyse qu'on a pu faire en phase de conception et qui est remis aux entreprises dans le dossier de consultation des entreprises.

Bien souvent, c'est comme cela que cela s'opère, mais quelque fois, malheureusement, on est sollicité un peu tardivement par le maître de l'ouvrage et quelquefois notre RSCT n'est pas joint au DCE, ce qui pose quelques problèmes parce que l'entreprise se doit, lorsqu'elle répond à un marché avoir entre les mains aussi le RSCT du contrôleur technique.

En phase d'exécution, nous avons le passage sur chantier plus l'examen des plans d'exécution qui nous amènent à la fin à rapport qui est le rapport final du contrôleur technique, le RSCT, qui, lui, ne doit comporter que des avis favorables ou des avis défavorables, mais en aucune façon des avis suspendus.

La notion d'avis c'est pour nous quelque chose d'important parce que d'une part c'est la traçabilité de notre action et puis aussi je dirai que c'est déjà le contour de nos responsabilités sur lesquelles nous nous engageons dans l'acte de construire. Donc pour ceci, nos avis doivent être qualifiés, être compréhensibles.

C'est vrai que cela paraît un peu évident, mais parfois on fait, nous, la chasse aux jeunes ingénieurs qui ont du mal à écrire de manière correcte et donc c'est important pour nous de faire ce travail de bonne clarification de nos écrits.

Enfin, un dernier point qui est une évolution de notre métier, c'est qu'il doit être aussi exploitable. Quand je dis « exploitable », c'est-à-dire qu'il doit être aussi mis en relief par rapport à un risque, parce que je ne sais pas si le mot contrôle est le mot adapté, parce que le but ce n'est pas de tout contrôler, d'abord parce que sur le plan économique ce serait un non sens.

Imaginez que demain nous ayons à contrôler un bâtiment dans sa totalité de manière exhaustive, cela veut dire que nous refaisons toute l'étude, cela veut dire que le maître d'ouvrage se paye deux intervenants, le bureau d'études, plus le contrôleur technique. Donc notre métier consiste essentiellement à identifier les risques.

Ces risques lorsqu'ils sont identifiés, ils doivent être ensuite suivis dans nos actions, que ce soit en stade de conception comme au stade de l'exécution.

C'est pour cela d'ailleurs qu'au sein de la COPREC qui est l'organisme qui regroupe l'ensemble des bureaux de contrôle, un travail est actuellement en cours pour justement repositionner ce rôle du contrôleur technique comme quelqu'un qui est là pour être un peu le manager des risques du projet et orienter l'action des autres vers le traitement de ces risques.

J'avais travaillé, il y a quelques années, dans les années 80 sur une recommandation, à l'époque, de la commission centrale des marchés, qui était très intéressante et qui n'a jamais été vraiment exploitée, qui était sur cette notion de schéma de recommandation.

Cette notion c'est le point critique qui consistait à dire qu'en fin de compte sur une opération il y a des points à risque et ces points à risque identifions-les et mettons en œuvre sur ces points des dispositions particulières, en nous appuyant sur le contrôle des acteurs.

Que ce soit le maître d'oeuvre, les bureaux d'études, les entreprises, ce sont des acteurs qui doivent, eux-mêmes, justifier de leur propre contrôle et nous en tant que bureau de contrôle d'assister plutôt à des points qui seraient des points

névralgiques du projet qui justifieraient pour nous une traçabilité de la levée de ces points d'arrêt avant de continuer soit la conception, soit les travaux.

Cette recommandation qui était sortie n'a jamais été traduite dans les faits, je trouve cela dommage.

Pour terminer, concernant toujours cette notion de contrôle technique, il y a différents types de mission, les missions obligatoires, ce sont les missions dites de solidité et les missions de sécurité des personnes, soit pour l'habitat, soit pour les ERP, soit pour les établissements recevant des travailleurs.

Ensuite, il y a d'autres missions qui sont d'une part la mission parasismique, obligatoire pour les zones de sismicité, et ensuite d'autres missions qui, elles, sont laissées au libre arbitrage du maître d'ouvrage telles que les missions d'avoisinant, qui permettent en fin de compte de vérifier que lorsqu'on fait la construction cela ne met pas en péril les bâtiments qui sont autour du projet.

Il faut savoir que dernièrement nous avons dans un site urbain, une mission de contrôle technique. Nous avons proposé au maître d'ouvrage la mission avoisinante, parce qu'elle nous paraissait effectivement normale et nécessaire et le maître de l'ouvrage l'a refusée. Il y a eu un sinistre derrière et là la mise en responsabilité du maître d'ouvrage a été entamée.

Mission ensuite thermique, mission TH qui consiste à vérifier le respect de la réglementation, dite RT 2012.

La mission acoustique, dite PH et puis d'autres missions, comme la mission environnement pour les ICPE. Il y a à peu près une dizaine de missions et actuellement nous sommes en train de revoir les cahiers des charges de ces missions qui seront publiés très prochainement, notamment une mission qui porte actuellement discussion qui est une mission de fonctionnement, parce que la mission de fonctionnement est une mission un peu fourre-tout et comme cela a été évoqué précédemment les équipements sont de plus en plus complexes.

Où s'arrête la mission du contrôleur technique ? Cela nécessite une clarification qui actuellement n'est pas encore tout à fait bien établie.

Dernier point pour finir avec le métier de contrôleur technique, nous sommes un métier très réglementé, puisqu'au-delà des agréments ministériels, nous sommes soumis aussi à des accréditations par l'organisme COFRAC, Comité Français d'Accréditation qui nous audite tous les 16 à 18 mois sur les différents métiers et qui nous impose d'avoir un certain nombre de procédures en interne et de traçabilité.

Voilà pour le métier de contrôleur technique.

Maintenant, concernant les normes, cela a été évoqué ce matin, effectivement le bâtiment regroupe quelques milliers de normes, presque 4 000 normes.

Il est clair qu'actuellement nous avons quelques difficultés, dans l'application de ces normes, d'une part parce que la première difficulté, c'est la mise à jour de nos ingénieurs par rapport à ces différentes normes.

On a donc des formations assez abondantes et très rapprochées pour justement assimiler ces nouvelles réglementations et aussi quelquefois par les difficultés de normes qui ne sont pas forcément compatibles les unes avec les autres.

Je prends un exemple, l'accessibilité. L'accessibilité réclame un espace d'attente sécurisé et en matière de sécurité incendie on a des contrôles qui ne sont pas du tout favorables à ce type de disposition, donc voilà concrètement des difficultés qu'on peut gérer dans le cadre de l'application de la réglementation.

Au-delà des missions que je vous ai citées, qui sont des missions purement de contrôle technique, on a d'autres missions qui nous sont dévolues maintenant et qui pourraient être dévolues à d'autres acteurs, mais par raison pratique bien souvent le maître de l'ouvrage nous les confie. C'est la mission attestation handicapés qui doit être délivrée en fin d'opération.

C'est une mission de vérification, ce n'est pas vraiment du contrôle, parce

que là on est vraiment exhaustif. Il faut savoir qu'on a une mission de contrôle technique qui s'appelle la mission Ambre, qui, elle, consiste à vérifier par sondage, parce qu'en fait le contrôle technique n'est pas un contrôle exhaustif, il est par sondage.

L'adaptation handicapés, elle, nous amène à être exhaustif, à tout vérifier. En gros, l'attestation c'est 250 points de contrôle et je vous avoue que dans le cadre d'un projet pour des logements par exemple, nos ingénieurs passent pas mal de temps pour vérifier la conformité avec l'accessibilité, que ce soit en phase conception ou en phase d'exécution, puisqu'en phase d'exécution la réglementation accessibilité handicapés ne donne pratiquement aucune tolérance.

Si je continue avec les attestations, nous avons aussi maintenant l'attestation acoustique qui est demandée aussi par le maître d'ouvrage, qui est remise aussi en fin d'opération. Sont jointes à cette attestation les essais de mesure acoustique.

C'est une tendance qu'on observe dans la réglementation, c'est qu'on va de plus en plus vers la notion de résultat à atteindre, de performance à atteindre.

Je dirai que cela nous fait réfléchir sur les responsabilités, puisque là, même si notre obligation est une obligation de moyens, il y a quand même à la clé une attestation qui s'appuie sur des mesures qui sont bonnes ou pas bonnes.

Je reviendrai là-dessus, puisque si je parle d'acoustique, dans l'acoustique par exemple les mesures qui ont été faites par des organismes tels que le CT, avant que les attestations n'existent, montrent qu'il y a pas mal de non conformité sur ce plan là.

Le séisme, là aussi attestation sur le séisme et attestation aussi sur la prise en compte de l'ERV 2012 à délivrer au niveau du permis de construire. Je pense qu'elle n'est pas forcément nécessaire, mais elle est obligatoire par la réglementation et aussi en fin de chantier.

L'amiante aussi pose souvent des problèmes, pose des problèmes plus pour nos clients, d'abord avec l'évolution du code du travail et du code de la santé publique, puisque maintenant notamment pour tous les travaux dits de réhabilitation, les personnes susceptibles d'être en contact avec l'amiante doivent être formées, ce qui représente en France plusieurs centaines de milliers de personnes, plus de 300 000. Je ne vous explique pas, actuellement le taux de personnes formées est epsilonesque !

D'autre part, s'il y a de l'amiante, mettre en place des modes opératoires extrêmement détaillés, tant et si bien qu'actuellement si on travaille sur des bâtiments de clients bailleurs sociaux, il faut savoir que les bâtiments susceptibles de contenir de l'amiante en France, c'est plus de 3 millions de logements.

Actuellement on peut dire qu'il y a pas mal d'opérations de rénovation, de réhabilitation qui sont stoppées parce que les bailleurs sociaux ne savent pas comment faire.

Autre élément, il y a l'étude de faisabilité d'approvisionnement, on en a parlé, qui à mon avis est typiquement le document administratif qu'on demande en plus, mais qui ne sera pas grand chose puisque nos clients maîtres d'ouvrage, bien souvent avec leur bureau d'études, ont déjà choisi le type d'approvisionnement qu'ils vont mettre en œuvre et donc l'étude est plus faite a posteriori qu'a priori, ce qui n'était pas la volonté, je pense, du législateur.

Voilà les difficultés rencontrées dans l'application.

Concernant l'évolution des normes : d'abord, j'entends beaucoup dire « les normes et réglementations, c'est un surcoût ». Je voudrais vous faire part d'une expérience.

On a, il y a cinq, six ans, à peu près, à la demande de l'ISH, fait une évaluation des surcoûts des bâtiments en PVC à l'époque et donc on avait pris des opérations BBC et en gros la moyenne était autour de 20 % de surcoûts.

Maintenant en 2012, ce n'est pratiquement que du BBC, quand on regarde les professionnels on s'aperçoit que les surcoûts tournent autour de 7 à 8 %, cela veut

dire que la profession inévitablement s'adapte et trouve des solutions pour faire en sorte que les surcoûts disparaissent.

Je pense que toute industrie quelle qu'elle soit doit évoluer avec des exigences, et je pense que l'intelligence des uns et des autres fait qu'inévitablement les coûts doivent baisser.

Deuxième réflexion sur l'évolution des normes. Je prends le logement, le logement c'est quand même le budget premier d'un ménage, que ce soit au niveau de l'achat, comme au niveau ensuite du budget général. C'est normal que celui qui achète un logement soit en droit d'avoir quelque chose de conforme et qui soit dans le temps pérenne et durable.

Je reviens à l'attestation acoustique par exemple, les mesures faites avant que l'attestation acoustique n'existe montraient en gros que pratiquement la moitié des bâtiments livrés n'étaient pas conformes sur le plan acoustique, lorsqu'on faisait les mesures, parce que le coût de mise en œuvre n'était pas adéquat.

Il y a un produit, on en parlait ce midi, qui était à l'époque le produit miracle, les joints pompe, c'est-à-dire qu'il y a toujours un vide entre la menuiserie et le bâti, comme si on sortait la couche de jambon pour remplir l'espace pour faire en sorte que tout soit soi-disant étanche.

Maintenant il faut que dans le bâtiment on se professionnalise et tous les acteurs doivent, je pense, au lieu de toujours « se plaindre », se remettre en question et voir comment mieux travailler les uns avec les autres. Le bâtiment c'est parfois les uns contre les autres.

Cela, c'est concernant le logement et dans le tertiaire, si vous prenez le PIB, vous vous apercevez qu'une grande part du PIB est faite par des gens qui travaillent dans les bureaux. Le PIB du tertiaire est une part significative.

Cela veut dire que quelque part, il faut que les personnes qui travaillent dans les bureaux se sentent bien.

Je vais vous donner un exemple, concernant la qualité de l'air, c'est pour cela que je vais vous dire pourquoi les normes vont encore évoluer dans le temps et être de plus en plus nombreuses.

La qualité de l'air, des études ont été faites au Canada et aux Etats-Unis qui démontrent que l'air est vicié, l'air qu'on respire ici par exemple est plus vicié que l'air que vous respirez sur le quai et donc l'étude montre que l'absentéisme et les maladies du lundi matin coûtent aux Etats-Unis des milliers de dollars avec un nombre de jours d'absence énorme.

Le jour où il y aura une prise de conscience de tout cela, effectivement on va demander de plus en plus aux acteurs de la construction d'aller vers l'avance de la qualité d'usage qu'on n'a peut-être pas encore en tête et sur laquelle je pense qu'il y a encore beaucoup de travail à faire.

Donc qualité de l'air il y a déjà des réglementations qui sont sorties notamment dans les sous-sols de parking, et ce matin j'étais avec un promoteur important d'immeubles tertiaires, c'est les nouvelles réglementations qui vont sortir inévitablement, en matière de seuil à ne pas dépasser.

Je pense que de plus en plus nous vivons 80 % de notre temps dans des milieux confinés et donc de plus en plus, que ce soit sur le domaine de la santé, mais aussi dans le domaine de l'environnement, puisqu'il y a quand même prise de conscience, de plus en plus, je pense que le consommateur, l'utilisateur sera de plus en plus exigeant vis-à-vis de tous les professionnels que nous sommes du bâtiment.

Dernier point, je pense que l'effet levier peut être une simplification des normes et réglementations, mais les unes entre les autres encore une fois, et je crois que l'effet levier doit aussi porter sur une nouvelle manière de travailler ensemble.

Je pense que dans le bâtiment nous sommes encore à ce que j'appelle l'ingénierie séquentielle, c'est-à-dire qu'on fait la PS, la PD, on consulte les entreprises et si tout va bien on remet un gros carton à l'exploitant qui ne sait pas quoi en faire,

puisqu'il est mal ficelé.

Demain je crois qu'il faut qu'on aille vers une ingénierie concourante où l'ensemble des acteurs travaillent ensemble, dès le départ, l'exploitant, l'entrepreneur, l'architecte, les bureaux d'études, le contrôleur.

C'est par ce biais, je pense, que les effets leviers seront dix fois plus importants que le travail sur les normes ou la réglementation.

Je vous remercie.

Applaudissements

M. JACOMET.- Y a-t-il des questions ?

Un Intervenante.- Merci de cet exposé.

En ce qui concerne les normes, une question qui me vient à l'esprit en ce moment : j'ai bien compris qu'en ce qui concerne l'air, il n'y a pas encore d'obligation légale, dans nos cabinets d'avocats ou les cabinets d'architectes d'installer un dispositif pour que la qualité de l'air soit conforme à une norme.

En revanche je crois qu'à partir du 1er janvier 2015 il y a une règle qui va devoir s'appliquer en vertu de la loi sur les handicapés, les personnes à mobilité réduite et je pense que les cabinets, les professions libérales d'une manière générale, sont concernées.

Est-ce que vous pourriez nous dire ici à quelle sauce nous allons être mangés d'une certaine manière ?

M. VRIGNON.- Pas une sauce vraiment, mais vous devez réaliser ces diagnostics. C'est vrai qu'actuellement des diagnostics sont en cours auprès de cabinets d'avocats, mais aussi cabinets médicaux, de commerce aussi puisque les commerces sont aussi dans le giron de cette loi.

Tout cela pour pouvoir, à partir de ce diagnostic, définir un plan de travaux pour la mise en conformité - c'est vrai que c'est 2015 l'échéance, mais qui a été reportée sous condition de définir un plan de mise en accessibilité-.

Ce qu'il faut bien voir maintenant c'est surtout que la notion d'accessibilité pour les personnes handicapées, c'est pour que les personnes handicapées puissent accéder à la prestation de service. C'est surtout cela qui est important.

La notion aussi d'handicapés, je voudrais revenir dessus, parce que certains se plaignent, disant qu'il y a très peu d'handicapés, pourquoi faire une loi qui couvre l'ensemble des bâtiments, etc.

Il y a un autre problème, un autre enjeu qui est très fort, c'est le vieillissement de la population et en fin de compte ce travail d'évolution de la réglementation porte sur nous, parce que nous serons tous amenés à continuer à vivre dans des logements qui doivent être les mieux adaptés possibles à des situations dans lesquelles toute personne âgée doit pouvoir se mouvoir normalement.

Cette réglementation est donc pour tout le monde.

Une Intervenante.- Y compris pour les immeubles anciens ?

M. VRIGNON.- Pour les immeubles anciens, cela dépend du montant des travaux, puisqu'en fonction du montant des travaux, la mise en conformité est nécessaires ou pas.

Une Intervenante.- Vous avez parlé d'une attestation pour l'acoustique dans les logements, depuis combien de temps est-elle obligatoire ?

M. VRIGNON.- Pour tous les permis de construire déposés depuis le 1er janvier 2014. C'est tout à fait récent, on n'a pas encore de retour, parce que les premières attestations n'ont pas encore été faites. Je pense qu'on aura des surprises.

L'intervenante.- Et les logements à partir de quelle capacité ?

M. VRIGNON.- Tout logement.

Me LINTINGRE .- Je pense qu'il faut faire très attention à bien distinguer ce qui a un caractère réglementaire en matière d'acoustique des troubles anormaux de voisinage qui peuvent faire l'objet d'un principe juridique prétorien autonome qui n'exclut pas, même au cas où la réglementation est respectée éventuellement, d'aboutir à un contentieux, malgré tout.

M. VRIGNON.- Tout à fait, vous avez raison.

Me HUET.- Monsieur VRIGNON, si je peux vous donner un peu de baume au cœur, quand vous avez évoqué le fait que vous aviez fait des études et que cela n'avait pas prospéré, sur le terrain cela prospère votre méthode.

Je suis dans plusieurs opérations importantes où on fait appel au bureau de contrôle et je vais en citer un, parce qu'on en a beaucoup parlé, c'est le musée des confluences à Lyon où j'interviens pour l'équipe d'architectes.

Et un des blocages, il y en a eu beaucoup, a pu être résolu parce qu'on a demandé au bureau de contrôle d'établir en effet une analyse du risque pour rassurer les assureurs.

On n'arrivait pas à avoir d'assurance, on l'a eue tardivement, il a fallu des interventions ministérielles pour changer la règle, mais en tout les cas là le bureau de contrôle a joué un rôle positif, a été impliqué complètement dans le processus.

J'ai une question quand même sur le rôle des bureaux de contrôle, mais surtout au niveau des normes. Je ne veux pas rentrer dans le débat, création, architecte, etc. c'est un vrai débat, mais il me semble qu'il y a quand même quelque chose que vous avez dit qui est difficile à entendre.

Vous dites pour le coût, en gros « serrons-nous tous la ceinture, tous les acteurs font un effort, l'usager on en convient, lui, ne doit pas payer plus, mais déjà l'ensemble des acteurs, tous les acteurs sont étranglés. Il n'y a pas que la maîtrise d'œuvre, les entreprises, tout le monde est étranglé ».

On leur demande donc de faire un effort supplémentaire et en plus de cela pour le maître de l'ouvrage si vraiment on payait les fameux certificats pour les diagnostics en tous genres, le prix d'un certificat en acoustique, si on voulait faire une véritable expertise acoustique ce n'est pas possible, on n'y arrive pas.

Est-ce que vous ne pensez pas que ce qu'a dit ce matin le professeur PERINET-MARQUET, à savoir « un peu de calme, arrêtons un moment de faire une progression puisque notre progression technologique est en avance sur la capacité de la société à l'avalier, faisons une pause de façon à ce qu'en effet on arrête l'inflation des normes et l'inflation des normes que la société ne peut pas payer. » ?

M. VRIGNON.- Oui, mais je pense que l'utilisateur, lui, les normes il ne les connaît pas. Et heureusement d'ailleurs ! Quand vous achetez une voiture, je ne suis pas sûr que vous connaissiez les normes afférentes à la construction automobile.

Je pense que le consommateur a des exigences de plus en plus pointues.

Je voudrais prendre l'exemple d'un promoteur qui, dernièrement, disait qu'il avait livré une opération et en fin de compte un des acquéreurs avait monté une sorte de forum avec les autres acteurs pour voir toutes les nouvelles conformités qui pouvaient exister sur le logement.

On va avoir de plus en plus une contrainte d'acquéreurs, d'utilisateurs qui sont de plus en plus informés par Internet, etc. et je crois que c'est vrai que les normes doivent être compréhensibles, pas pour nous, intelligentes, cohérentes et là il y a du travail à faire j'en conviens et il y a un toilettage à faire.

En revanche, au niveau de la performance, je pense qu'on va être encore amené à être de plus en plus rigoureux et on aura de moins en moins le droit à l'erreur. C'est ce que je pense, parce que le consumérisme va nous l'imposer.

M. Dominique ROUX (avocat expert).- Je voudrais vous présenter trois

brefs exemples de mon expérience et de l'actualité.

Premièrement, sur les plafonniers pour faire des économies les constructeurs proposent de ne plus rendre obligatoires les plafonniers dans les appartements. Cela coûte une fortune d'installer des réservations dans le plafonnier. Il deviendra une option. Il y a de moins en moins de gens qui utilisent des plafonniers.

Le deuxième point, un exemple de norme non pertinente comme le disait le professeur PERINET-MARQUET, je prends l'exemple des portes d'ascenseur. Intouchable cette réglementation, cette obligation de mettre en conformité.

Dans les HLM, il y a eu trois cas de vandalisme sur des portes palières, en particulier des gens avaient cassé les occuli, c'est-à-dire les parties en verre. À la suite de cela les organismes d'HLM ont fait passer une réglementation où on interdisait les occuli, on mettait une plaque en fer pour la résistance mécanique et on perdait la fonction occulus. Première exigence.

En parallèle, on perdait l'occulus sur les petits paliers à Paris, en région parisienne. On a eu des exemples de gens qui étaient projetés dans la cage d'escalier parce que le palier était trop petit et on ne voyait rien en ouvrant la porte palière. De jeunes mères de famille avec des poussettes se retrouvaient coincées.

C'est un exemple de normes non pertinentes qui rentrent en conflit.

Trois cas de vandalisme dans des HLM, on passe une réglementation, on généralise cela à toute la France, toutes les Copropriétés et on met en danger les occupants. C'est le deuxième exemple de normes, de réglementations non pertinentes.

Le troisième exemple est une absence de norme, il n'y a pas de norme pour mettre des numéros sur les paliers d'étage. Vous êtes aux troisième et quatrième, il y a des étages à Paris où il n'y a pas d'obligation.

On monte les escaliers à pied, cela arrive, on est au deuxième, troisième, quatrième et on se dit « est-ce que je suis au quatrième ? Est-ce que je suis au cinquième ? ». il y a un problème, c'est un exemple où il n'y a pas de norme basique.

Qu'est-ce que vous pensez de cette pertinence ou impertinence des normes ?

M. VRIGNON.- Vous avez bien résumé pour le première exemple, l'occulus on a réagi et on a étendu cela et en fin de compte cela devient une aberration, c'est vrai.

Toute évolution de norme doit se faire en vérifiant l'impact, on oublie souvent cela. Il est vrai que quand on fait une norme, on ne fait pas une sorte d'étude d'impact de la norme pour voir si elle est pertinente au niveau de l'utilisateur et aussi si elle est compréhensible ou on va dire d'un niveau acceptable pour les exécutants.

On a parfois des produits qui sont d'un point de vue technique très bons, mais on n'a pas forcément la main d'œuvre pour les mettre en oeuvre. C'est vrai que l'étude d'impact de la norme devrait être obligatoire et cela ne l'est pas.

Je suis d'accord avec vous.

Me HUET.- On n'a pas qu'à prendre une norme !

Une Intervenante. - Il existe une réglementation des normes pour les diagnostics acoustiques ou thermiques, je voudrais savoir s'il en existe également pour des diagnostics de structure.

J'ai un exemple concret, dans un immeuble ancien structure bois, il y a discussion sur le mode opératoire pour s'assurer de l'état de la structure et les charges, qui vont elles-mêmes déterminer les fondations qu'on va devoir reprendre.

Je voulais savoir si en la matière il existait des normes, une réglementation pour définir le mode opératoire du diagnostic et dans l'affirmative est-ce qu'un bureau de contrôle pouvait donner son avis sur ce mode opératoire, sachant qu'en fait on discute d'un côté en disant « on ne peut pas avec des sondages aléatoires être certain d'un diagnostic », et d'autres disant « on peut avec des sondages » et l'autre

« il faut tout dépouiller ». Le problème est très important.

M. VRIGNON.- Bien sûr.

A ma connaissance, il n'y a pas de référentiel sur les diagnostics. Là, c'est vrai que celui qui fait l'investigation peut proposer un protocole et que celui-ci soit validé par un bureau de contrôle. C'est le moyen d'être sûr que ce sera fait par rapport aux règles de l'art de manière convenable.

C'est vrai que sur le plan audit énergétique, par contre, il y a des protocoles qui existent, mais sur le plan structure il y a tellement de cas de figure imaginables que c'est vraiment plutôt en termes d'expert qu'on va aboutir à un protocole bâtiment par bâtiment.

M. JACOMET.- Je me demande quand même sur la question des normes, quand on raisonne par rapport au coût des normes, le tort qu'on a peut-être c'est de le calculer uniquement par rapport au bâtiment que l'on construit, parce que l'effort qu'on fait pour développer un certain nombre de normes produira des avantages à plus long terme. Je pense notamment aux normes liées à la santé.

La norme va coûter effectivement pour la définition de la norme à tous ceux qui travaillent sur la norme, autour de la norme, pour le bâtiment parce qu'il faudra la faire, elle réduit donc les possibilités de création d'emplois.

Vous avez expliqué un logement supplémentaire, c'est deux emplois créés, mais elle va peut-être provoquer une amélioration en matière de santé sur les maladies respiratoires, ce qui signifie peut-être des dépenses en moins par rapport à la santé et une longueur de vie plus longue, donc un développement de la consommation et c'est un petit peu le tort qu'on a.

Je dirai qu'il faut peut-être raisonner comme en matière de sécurité du travail. Le patron, si on lui dit qu'on arrête toute l'activité de l'entreprise pour savoir si effectivement les règles de la sécurité du travail sont respectées, s'il commence par dire non et si on lui démontre que finalement ce sera à long terme plus positif, à partir de ce moment-là on a gagné.

On a peut-être fait faire une analyse globale et après il faut définir sur qui doit peser la charge. Si elle ne doit être supportée que par l'accédant à la propriété, cela devient effectivement difficile.

Je crois qu'il faut être conscient que l'accession à propriété a été longtemps dans l'histoire qu'a connue ce pays un facteur de paix sociale.

L'exclusion du secteur de propriété d'un certain nombre de gens qui ne peuvent plus faire face aux dépenses, cela risque d'avoir des impacts. Je crois qu'il y a des analyses globales à faire.

Me RODOLPHI.- Une question, je vais essayer de la poser.

Merci pour votre exposé. J'ai apprécié sur l'exposé que vous avez fait, le fait que vous rappeliez le caractère normatif qui encadrerait les dispositions normatives qui s'appliqueraient au contrôleur technique et qui finalement constituaient le garde-fou de sa mission.

D'autant plus que s'y ajoutent les conditions générales dont vous n'avez pas parlé, mais qui sont un point essentiel et les conditions particulières. Quand on vous écoute on a le sentiment que le contrôleur technique est vraiment protégé de « toute responsabilité » entre guillemets au-delà de celle qui est la sienne.

Pourtant, quand on suit les opérations d'expertise, on s'aperçoit que la traduction de cet aspect réglementaire n'est ou pas compris, ou mal interprété par les experts judiciaires et par les autres intervenants qui, eux, connaissent bien entendu le cadre d'intervention du contrôleur technique, mais souhaitent pouvoir en tirer bénéfice en dégageant une partie de leur responsabilité et donc on se retrouve confronté à devoir défendre les intérêts du contrôleur technique comme ceux d'un maître d'oeuvre.

Je suis un peu inquiète quand j'entends que la réflexion qui est faite par le COPREC aujourd'hui est de dire qu'on va qualifier le contrôleur technique dont le

terme me semble déjà difficile, parce que le simple mot de contrôle le place au-dessus des autres intervenants, de le remplacer par le terme manager qui, pour moi, devient encore plus « dramatique » quant à la responsabilité potentielle, quant à ce qui peut être interprété par de non professionnels.

Le mot manager place à mon sens le contrôleur technique au même niveau que celui du maître d'oeuvre, voire peut-être encore plus puisqu'il s'y ajoute à la fois le manager et le contrôleur technique.

Je pense qu'il y a là un sujet de réflexion qui mériterait de ne pas confondre vitesse et précipitation et de bien laisser le contrôleur technique à sa place. Je pense que le COPREC saura parfaitement faire cette mission, mais je pense que les professionnels ont intérêt à être particulièrement vigilants.

Ma première interrogation, c'était de savoir si effectivement vous avez bien fait porter ce message de ne pas créer cette confusion qui se développe de plus en plus et si la solution ne serait pas -et c'est en cela ma question- de faire qu'en pratique les actes écrits par le contrôleur technique, que ce soit le rapport initial, les avis, les fiches de visite ou le rapport final, soient suffisamment rédigés de façon très motivée, reprenant peut-être certaines dispositions normatives ?

Est-ce que finalement ce ne serait pas de créer un cadre qui permettrait d'encadrer et de rappeler aux experts judiciaires et aussi peut-être aux tribunaux, compte tenu de la difficulté que nous rencontrons, de pouvoir cantonner, en rédigeant peut-être de façon plus précise le RSCT et le RFCT, de limiter la responsabilité et finalement de faciliter à la fois votre mission et celle des avocats, celle de la juridiction et celle des experts de façon à ce que chacun reste bien à sa place, conformément à la norme que nous connaissons et au fait que vous ne pouvez pas vous substituer aux autres intervenants ?

Voilà ma question, c'est de savoir comment vous pouvez envisager de rédiger de façon peut-être plus précise le RSCT et le RFCT et de ne pas faire que le contrôleur technique devienne le manager d'un chantier ?

M. VRIGNON.- Il y a deux questions, je me suis peut-être mal exprimé tout à l'heure.

Sur le management des risques, l'approche de la COPREC actuellement c'est de dire que le travail du contrôleur technique c'est d'identifier les risques, mais en aucune manière il n'a été évoqué de remplacer le mot contrôleur par le mot manager des risques, pour des raisons telles que celles que vous avez évoquées.

Je ne sais pas si la proposition qui sera faite par la campagne sur ce terme qui serait éventuellement à remplacer par le mot contrôleur, mais actuellement c'est plus sur le métier et non pas sur le vocable que le travail se fait.

Ensuite, sur la notion de formulation des avis du RSCT, on a effectivement un travail à faire, je pense, au niveau du bureau de contrôle pour être plus explicite sur nos avis. Je pense notamment à mieux peut-être encore formaliser là où le contrôle s'exerce.

Si on va sur le chantier, si tout est O.K., tout va bien, mais on n'a pas vu ce qu'on a vu ! Nous, nous privilégions par exemple avec l'informatique et les outils qu'on a à notre disposition des photographies qui permettent d'identifier clairement le type, la nature, la partie d'ouvrage qui aura pu être observée et fait l'objet d'analyses.

De même lorsqu'on examine des plans, on garde une traçabilité des points qu'on a pu contrôler sur ces plans, parce qu'on ne va pas tout contrôler, encore une fois, ce n'est que par sondages.

Cela, c'est pour la lisibilité des avis.

Concernant le RSCT, c'est vrai qu'il faut que le RSCT soit exploitable pour des avocats, des experts qui ensuite se basent sur ce document, mais en même temps ce sont des documents dont le client premier c'est le maître d'ouvrage et le maître de l'ouvrage, lui, ce qu'il attend d'un tel document c'est avant tout une clarté, voir tout de suite les points bloquants et donc, si on a un document qui est extrêmement

détaillé, avec beaucoup de précautions, sans mettre en valeur tout de suite les avis défavorables ou les points qui vont nécessiter de la part du maître de l'ouvrage d'agir, puisque c'est le maître de l'ouvrage qui peut agir, on ne peut pas agir à la place du maître de l'ouvrage.

Cela peut porter préjudice et les maîtres d'ouvrage nous disent « arrêtez de nous envoyer des rapports qui font 30 pages, qu'on ne lit pas, envoyez-nous un rapport synthétique qui nous mette en valeur là où on doit agir. »

On est un peu coincé entre ces deux approches, il faudrait presque faire deux rapports, un pour le maître d'ouvrage et un autre qu'on garde dans le dossier. Je ne sais pas encore, on n'a pas la réponse, mais c'est vrai que c'est une réflexion qu'on a actuellement là-dessus.

Un Intervenant (expert judiciaire architecte).- J'ai toujours un peu de mal à considérer que les bureaux de contrôle sont des constructeurs dans les expertises que je mène, mais j'entends que vous avez évoqué le cadre d'un maître de l'ouvrage qui aurait été recherché, tenu responsable parce qu'il aurait refusé une mission de bureau de contrôle sur les avoisinants.

C'est une mission optionnelle, ce n'est pas une mission obligatoire. Si c'est le cas, je considère que cela veut dire que de fait la mission de contrôle sur les avoisinants devient obligatoire, puisque le maître de l'ouvrage se retrouve responsable parce qu'il aurait refusé.

Cela voudrait aussi dire que le bureau de contrôle se retrouve avec une obligation de résultat puisque si son absence est susceptible d'engendrer des sinistres, il faut qu'il arrive au résultat. De fait, s'il devient quasiment obligatoire, c'est parce que, sans lui le maître de l'ouvrage serait reconnu responsable.

Par ailleurs, je trouve dans la ligne de ce qui vient d'être dit sur ma droite, que cela veut dire que les contrôleurs techniques se retrouvent quand même à jouer le rôle, ou on considère qu'il le joue, de venir compenser les faiblesses des acteurs de l'acte de construire.

C'est toujours fâcheux, parce que les vrais responsables sont ceux qui font l'acte de construire. Cela me chagrine un peu, je préférerais que le contrôleur technique ait une vraie mission d'identification des risques, de signalement au maître de l'ouvrage, à charge pour ce maître de l'ouvrage de le reporter sur le constructeur.

Cela m'inquiète de voir qu'un maître d'ouvrage pourrait être tenu responsable au motif qu'il n'a pas souscrit à une mission.

M. VRIGNON.- C'est un cas qui est en cours, je ne suis pas tout à fait encore bien informé des suites données, donc je ne peux pas vous en dire plus.

Sur les risques, je partage tout à fait votre position, c'est-à-dire que nous, nous n'avons pas à nous substituer au maître d'oeuvre, ni au bureau d'études, ni aux entreprises.

Effectivement notre positionnement, comme acteur qui identifie les risques, qui les porte à la connaissance du maître de l'ouvrage, c'est vraiment une mission sur laquelle je pense que tous les bureaux de contrôle se positionnent. Je pense que c'est la position des bureaux de contrôle actuels.

L'Intervenant. - Vous savez bien, surtout votre bureau, que l'ensemble des constructeurs tâchent toujours de dire aux experts « mettez une part au contrôleur technique qui n'aurait pas rempli sa mission », or sa mission n'est pas celle d'un constructeur.

M. VRIGNON.- Tout à fait.

L'Intervenant. - D'ailleurs les honoraires ne sont pas à la même échelle.

M. VRIGNON.- Oui, ils sont très importants par rapport aux honoraires qu'on peut toucher sur une opération.

L'Intervenant.- Et sur le fait qu'une mission pourrait devenir obligatoire de fait, cela vous chagrine ?

M. VRIGNON.- C'est un cas d'espèce, je ne peux pas vous dire plus dans le détail.

L'Intervenant.- On parle de conditionnel, c'est inquiétant. C'est un très bon travail de lobby, remarquez !

M. JACOMET.- Sauf erreur de ma part, d'une part le contrôleur technique travaille en fonction d'une mission qui lui était donnée, il travaille ensuite par voie de sondage et il a un certain nombre d'avis à donner.

Au vu des éléments qui lui ont été communiqués par le maître de l'ouvrage ou de ceux qui auraient pu effectivement réclamer, sa responsabilité est dans le cadre de la mission qui lui est confiée et donc, au vu des investigations faites. Je crois qu'il n'est pas question qu'on puisse le considérer comme un véritable acteur de la construction.

Son rôle est fondamentalement dérivé.

C'est pour cela d'ailleurs que la responsabilité du contrôleur technique exprime en quelque sorte que la responsabilité était in solidum, précisément parce que par rapport au coût de son intervention, il paraissait totalement déraisonnable de lui faire supporter une responsabilité qui n'avait aucun rapport avec le coût de sa rémunération.

Je crois qu'à partir de là il peut y avoir des jurisprudences, mais je crois que le cadre de la responsabilité du contrôleur technique, est celui-là, on ne peut pas en déduire une application de résultat ni de mission obligatoire.

Il travaille dans les limites de la mission. Si le maître de l'ouvrage réduit en toute connaissance de cause le champ de la mission qu'il confie au contrôleur technique, il peut effectivement assumer une responsabilité.

On a abordé ce matin la responsabilité du maître d'ouvrage. Il faut rappeler au maître d'ouvrage professionnel la responsabilité éminente qu'il a, puisque s'il a été exactement informé du risque qu'il encourait, cela peut exonérer la totalité des constructeurs. Je crois que là aussi il y a une espèce d'équilibre qui doit être fait.

M. LOURDEAU.- Je voulais simplement à propos de cette responsabilité du contrôleur technique poser la question aux éminents juristes qui sont dans cette salle : est-ce que le contrôleur technique relève de la présomption de responsabilité et de la responsabilité sans faute ?

Est-ce qu'il peut aussi être condamné solidairement avec les constructeurs ? Je ne sais pas s'il en fait partie, d'après ce qu'on disait tout à l'heure.

Une Intervenant.- Est-ce que le contrôleur technique fait partie de l'acte de construire ? Est-ce qu'il participe à l'acte de construire ?

M. LOURDEAU.- A mon avis, oui.

L'Intervenant.- A ce moment là, il en découle une certaine responsabilité.

M. JACOMET.- Oui, mais toujours dans le cadre de la mission qui lui est confiée. Ce n'est pas de la même manière que le novateur (?) parce que lui n'intervient que dans le cadre de la mission et au vu de sondages. Il y a un problème d'imputabilité qui se pose en qui ce concerne la responsabilité du contrôleur technique. On est dans une situation très différente.

M. VRIGNON.- On a des missions clairement définies.

Me PERICAUD.- Je voudrais revenir sur le problème des normes impertinentes, on a dit des normes impertinentes, on a dit des normes non pertinentes. Je pense qu'il faut dire normes impertinentes et notamment en matière d'accessibilité des handicapés.

Vous savez que la loi en 2005 a imposé cette mise en conformité, cette accessibilité des handicapés à tous les logements, qu'il s'agisse de pavillons individuels, d'immeubles collectifs, d'établissements recevant du public dont les cabinets d'avocats, de lieux du travail, donc il n'y a pas d'exception.

Mais comme le disait, il y a un instant, mon voisin, quid de l'étude d'impact ? Il semble qu'on ait prévu cette norme d'accessibilité à tous les immeubles, sans avoir fait d'études d'impact préalable, c'est-à-dire qu'on a édité une norme sans la financer.

Il en résulte qu'à l'intérieur des immeubles quels qu'ils soient, les locaux doivent être accessibles au handicapés selon les catégories des lots, en particulier selon la catégorie des locaux, selon qu'il s'agit de locaux première, quatrième catégories, voire même cinquième catégorie et par contre le législateur et l'Etat lui-même n'ont pas prévu l'accessibilité en pratique, à défaut d'étude d'impact, aux logements eux-mêmes, aux immeubles eux-mêmes, c'est-à-dire n'a pas prévu l'accessibilité pour les moyens de transport.

Les autobus, les métros, ne sont pas conformes, ils devraient l'être selon le législateur au plus tard au 1er janvier 2015. La loi de 2005 a donné comme terme le 1er janvier 2015.

On est sûr au moins de cela, que cette mise en conformité au niveau des transports publics n'interviendra pas au 1er janvier 2015. Donc les immeubles vont être accessibles, mais les moyens d'y accéder, les moyens de transport aux immeubles ne le seront pas.

À quoi sert d'avoir des logements qui doivent être accessibles, notamment qu'il y ait une sorte de fléchage dans les moindres dispositions, les pièces principales, les pièces secondaires, les escaliers, les ascenseurs, si le fait pour un citoyen, un handicapé d'aller à l'immeuble n'est pas lui-même réglementé au titre de l'accessibilité ? Si les moyens de transports en d'autres termes ne sont eux-mêmes pas rendus accessibles ?

Même observation pour les locaux publics, même observation pour cette salle d'audience. Elle ne sera pas mise en conformité le 1er janvier 2015, ni même par la suite.

Le nouveau Palais de justice, s'il existe, peut-être, même sans doute, dans l'hypothèse où il serait construit, là je ne prends pas position sur ce problème, bien que l'intonation de ma voix laisse penser que je suis partisan, mais il y a une sorte d'hypocrisie des Pouvoirs Publics, il me semble.

C'est la question que je pose à mon voisin, en matière d'accessibilité aux immeubles : comment peut-on exiger ces accessibilités alors qu'elle n'est pas réglementée pour les établissements recevant du public, pour les Palais de justice, mais surtout en matière de transports ? Elle ne le sera pas avant je ne sais quelle date.

Qu'en pensez-vous, est-ce que vous estimez qu'il y a une solution ou que l'exigence du législateur est excessive ? Quelle est votre position sur ce point précis ?

M. VRIGNON.- Il y a le point financier, je pense que c'est le premier point, parce qu'on a sous-estimé effectivement la mise en conformité et aucune collectivité n'a les moyens actuellement d'avoir les ressources pour mettre en conformité ses bâtiments.

On a des diagnostics qui ont été faits, parce qu'ils sont obligatoires et on a même des collectivités qui ont plein de diagnostics et qui ne savent pas quoi en faire. Ils ne sont pas exploitables. On a fait le bonheur des diagnostiqueurs, mais je ne suis pas sûr qu'on puisse en tirer quelque chose.

Ensuite, il y a les voiries. Les voiries rentrent dans le champ des diagnostics obligatoires et là on a aussi les collectivités qui ont fait des diagnostics avec pour certaines déjà des cheminements possibles entre les arrêts de bus et les domiciles, etc.

Il y a même des applications dans certaines villes où la personne

handicapée, sur son Smart Phone peut voir le trajet possible en fonction de son handicap, puisque le handicap ce n'est pas uniquement le fauteuil roulant.

Il y a 5 handicaps dans la loi et donc le handicapé peut aller de son domicile à un arrêt de bus ou un commerce. Donc il y a des choses qui se font.

Après, reste les fameux transports en commun et là effectivement en ce moment rien n'est fait et je dirai que la chaîne de déplacements est rompue.

C'est vrai que quelque part c'est un peu aberrant, mais en même temps je crois que c'était une loi avant tout pour faire pousser le train vers la mise en accessibilité et surtout d'adaptation du bâti aux populations vieillissantes.

Je pense que c'est cela en fin de compte les vrais enjeux, c'est comment adapter nos bâtiments actuels aux populations vieillissantes et qui resteront à domicile ?

Je vois par exemple les bailleurs sociaux, actuellement, sont en pleine réflexion sur l'adaptation de leurs logements à des populations qui sont de plus en plus vieillissantes et qui resteront locataires peut-être pour certains jusqu'à la fin de leur vie, parce qu'ils n'auront pas les moyens d'aller dans des maisons médicalisées.

Là, il y a toute une réflexion qui se fait. La norme, je pense, a permis de faire progresser cet état d'esprit, mais pour ce qui est de la chaîne des déplacements, il est sûr qu'on n'est pas encore arrivé à une situation satisfaisante.

M. PERICAUD.- Merci de votre réponse.

M. JACOMET.- En complément de la réponse qui vient d'être faite, je crois que lorsque nous avons organisé le colloque « construire pour tous » c'était effectivement l'un des thèmes.

Nous avons envisagé d'ouvrir ce colloque notamment aux associations d'handicapés. Nous avons fait marche arrière, parce qu'il était évident que de parler de ce thème là alors que le Palais de justice lui-même n'était pas accessible, cela aurait pu paraître comme une véritable provocation.

Le deuxième élément que je voudrais aborder, on peut peut-être parler plus de personnes à mobilité réduite plutôt que de handicapés. À l'époque, nous disions que lorsqu'on se promenait dans la rue on ne les voyait pas. Je crois que maintenant nous les voyons circuler, parce que la revendication est effectivement de pouvoir se déplacer de son appartement, mais d'aller d'un appartement à un autre, de circuler dans la rue.

Force est de dire que depuis 10 ans des progrès ont été faits. Je crois qu'un certain nombre de métros, autobus se sont équipés pour permettre les déplacements.

Cela prouve que lorsqu'on veut progresser, on peut y parvenir, c'est peut-être plus le mouvement vers lequel il faut aller. On a beaucoup discuté sur le caractère impératif des normes.

Cela conduit de plus en plus à penser qu'il faut réussir à développer des guides de bonnes pratiques qui intègrent naturellement ce qu'on doit faire et en fonction des moyens actuels et que le caractère impératif de la norme nous met en porte-à-faux.

Elle met en porte-à-faux parce qu'on est obligé de faire des moratoires, on retarde l'application des lois et qu'elles ne se prêtent pas à une bonne application.

Maître PERICAUD m'a indiqué qu'un certain nombre de juridictions se sont faites condamner parce qu'elles n'étaient pas accessibles au cas de personnes à mobilité réduite.

Me PERICAUD.- Pour rebondir sur ce que vous dites, Monsieur le Président, effectivement cette jurisprudence existe. Elle est fondée sur la responsabilité sans faute quand il s'agit du Palais de Justice, la responsabilité sans faute de l'Etat pour rupture d'égalité entre les citoyens. On comprend bien que cette rupture n'est plus

assurée vis-à-vis des handicapés. C'est la jurisprudence actuelle.

Un Expert Architecte.- Mais on ne peut pas laisser autant de gens ne pas avoir accès aux services publics.

Pour avoir participé à l'élaboration de cette loi non pas en tant que promoteur, mais en tant plutôt que défenseur du patrimoine où on essayait de laisser penser qu'on pouvait faire des exceptions pour certains lieux. Je rappelle qu'à un moment il était envisagé de fermer les lieux qui n'étaient pas accessibles. Un bâtiment monument historique qui n'aurait pas été accessible aurait été fermé pour ne pas rompre l'égalité.

Les défenseurs de la loi en 2005, quand c'était M. CHIRAC qui était Président de la République, ne voulaient aucune exception parce qu'ils savent très bien que s'il y a une exception, tout le monde s'engouffre dedans.

D'ailleurs l'inflation de normes, vous l'avez dit, je l'ai entendu en face, pour les portes d'ascenseurs, pourquoi on a mis de la tôle à la place du vitrage ? C'est parce qu'il n'y avait sûrement pas de normes qui imposent de mettre une tôle, sauf que le vitrage étant cassé, on préfère mettre une tôle. En fait, c'est le manque de bon sens qui fait qu'on a obligé à codifier un certain nombre de choses.

On se retrouve avec des tas de normes parce que les gens ne réfléchissent pas, n'y pensent pas. Je suis étonné qu'on n'oblige pas à nommer l'étage dans lequel on est.

Sur la loi handicapés, si on mettait une exception tout le monde s'engouffrerait dedans, à commencer par le bâtiment.

On sait bien que dans pas longtemps il faudra que ces logements soient accessibles si on ne veut pas que toutes les personnes vieillissantes soient obligées d'aller dans des structures hospitalières.

M. JACOMET.- On va peut-être passer à l'intervention suivante.

La vie de l'ouvrage après réception

Par M. Patrick DUPORT

Ingénieur et Economiste de la Construction de la Société GECINA

M. DUPORT.- Monsieur le Président, merci. Mesdames et Messieurs, merci de m'avoir invité dans cette riche journée d'échanges et de participation de chacun.

J'entends parler de maître d'ouvrage souvent, je représente ici un maître de l'ouvrage, une société propriétaire institutionnel, bailleur à titre privé, un groupe effectivement N°3 en Europe.

J'ai l'avantage de conclure cette journée, je vais essayer d'être rapide et le plus précis possible pour vous parler des documents qui nous aident, nous maîtres d'ouvrage, après avoir fait bâtir de jolis immeubles par les architectes, d'avoir orchestré l'ensemble des acteurs, de nous aider, nous propriétaires et propriétaires bailleurs, que je représente, à faire vivre ces immeubles après.

Pour cela, il existe deux documents principaux qui ont des abréviations un peu barbares. Le premier dont je vais vous parler, c'est le DIUO, Dossier d'Intervention Ulérieure aux Ouvrages.

L'objectif de ce document : faire, concevoir l'ouvrage ou lui faire ajouter, dès la conception, des équipements de façon à faciliter la prévention des risques et à améliorer les conditions de travail lors des interventions ultérieures.

Quand ? Les équipes de conception, les architectes en l'occurrence, doivent très tôt intégrer la problématique des interventions ultérieures dans leur réflexion.

Au stade de la conception, l'intervention du coordonateur, ce qu'on appelle le SPS, qui a en charge l'établissement de ce document dès la conception jusqu'à la remise de la réception au maître d'ouvrage, au stade de la conception intervention du coordonateur, consiste à veiller à la prise en compte des conditions de sécurité des personnes qui auront à assurer l'entretien au sens des travaux normalement prévisibles, pour maintenir l'ouvrage en bon état.

Elle ne consiste pas à modifier directement un projet. On n'est pas là fondamentalement pour modifier le projet de l'architecte, mais pour conduire le maître d'oeuvre et l'architecte à modifier le projet initial, pour prendre en compte les observations du coordonateur.

Dès le projet le dossier est constitué par le SPS, transmis en phase finale à la réalisation du chantier, transmis au coordonateur lors de la phase relais, la transmission se fait par l'objet d'un PV dans la plupart des cas.

Ensuite, il est remis au maître de l'ouvrage lors de la réception de l'ouvrage et doit à mon sens faire partie également d'un document qui est annexé au PV de réception, parce qu'effectivement au moment où on a tous galéré pour finir un ouvrage on commence tous à partir dans les 4 coins du territoire et puis c'est un document qu'il nous est parfois difficile d'arriver à obtenir.

Le dossier d'intervention ultérieure à l'ouvrage est, à mon sens, un lien entre la conception et la maintenance.

Le DIUO doit rassembler l'ensemble des données telles que plans, notes techniques de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures des entreprises qui vont venir faire la maintenance sur les immeubles.

L'établissement du DIUO est de la responsabilité du maître d'ouvrage. Il est constitué à sa demande par le SPS, je le disais tout à l'heure, dès la phase de conception.

Il est utile au concepteur, il vient en complément pour ceux qui auront à modifier l'ouvrage par la suite et surtout à l'exploitant puisqu'il anticipe les risques futurs.

L'ensemble de la mission du coordonateur permet de prévoir des moyens de prévention intégrés à l'ouvrage et cela même pour les opérations liées à l'exploitation de la maintenance.

Dans une certaine mesure l'intervention du coordonateur peut rendre des opérations d'exploitation de maintenance des bâtiments plus sûres et plus aisées.

En effet, le fait d'analyser les risques inhérents aux interventions ultérieures permet de prévoir la réalisation de ces opérations d'un point de vue ergonomique et ainsi en connaître la fréquence afin d'adapter les moyens de prévention.

Ce document représente donc un réel lien entre la conception et la maintenance, il n'est malheureusement pas encore suffisamment utilisé.

Le contenu du DIUO et sa présentation donnent une image de l'implication du futur utilisateur dans sa réalisation et donc préfigure sa future utilisation. Il doit être aussi adapté au besoin du maître d'ouvrage de l'exploitant.

Certains maîtres d'ouvrage sur toute la demande des responsabilités techniques sont très exigeants sur la présentation du contenu de ces documents, parce qu'ils souhaitent effectivement en faire un document opérationnel qui ne restera pas dans les tiroirs, reliant les préoccupations de maintenance et celle de la sécurité des personnes.

Un duo pour contenir une présentation générale de l'ouvrage, la liste de toutes les interventions opérations, le dossier de maintenance, les fiches d'intervention ultérieures, un certain nombre de renseignements, je ne dirai pas très techniques, mais de renseignements qui permettront effectivement une meilleure accessibilité à une toiture terrasse par exemple.

J'entendais, je crois que c'est mon voisin, qui me disait « j'ai fait une expertise, je dois aller sur un dôme vitré et je me retrouve au pied de l'immeuble. Il n'y a rien. Comment je fais mon expertise ? »

Qu'est-ce qui se passe ? Je mets en place des milliers d'euros pour monter un échafaudage de pied ou échafaudage volant ? Aucun moyen d'accès. Peut-être que cet immeuble avait un peu d'âge, à l'époque on ne faisait pas très attention à ce genre de document.

M. LOURDEAU.- Non, il a cinq ans!

M. DUPORT.- Donc le coordonateur peut obtenir de chaque entreprise ces fiches d'intervention de maintenance, avec des plans, des croquis, des notices, tout document servant à apporter toute mémoire de l'immeuble.

Ce travail dépend, bien sûr, des collaborations établies, du contrat et de la prise en compte par les missions de sécurité, prévention et de la santé. C'est d'ailleurs de cela que dépend l'évolution du DIUO dans les années à venir.

Premier document, un peu fastidieux, le deuxième est appelé « le Dossier des Ouvrages Exécutés », le DOE.

Ce document traite plus principalement en fait, à la fin d'une construction, de toute la mise à jour, de toute la documentation, que ce soit la mise à jour des plans par l'architecte, que ce soit la mise à jour par les entreprises de l'ensemble des plans d'exécution, la mise à jour de toutes les notes de calcul faites par les différents bureaux d'études qui travaillent autour de nous, la compilation par corps de métiers de l'ensemble des fiches techniques de tous les matériels et matériaux mis en oeuvre sur le chantier.

Exemple : une fiche technique sur un matériel de chauffage, une chaufferie, un appareil de climatisation, une pompe à chaleur et autre, un type de vitrage en façade par exemple.

Nos bâtiments construits faisant appel à des techniques d'exploitation de plus en plus performantes, elles-mêmes devenant une obligation en vu de l'obtention de différents labels énergétiques environnementaux, des bâtiments BBC, HQE, avec le label prime et autre font appel à des techniques et entre autres des logiciels d'exploitation de plus en plus performants, ce qu'on appelle clairement BBC.

Il est donc important de donner tous les moyens à l'exploitant de l'ensemble immobilier de pouvoir avoir une parfaite connaissance des équipements mis à sa disposition, pour exploiter l'immeuble dans les meilleures conditions possibles.

Ces documents à la charge des intervenants à l'acte de construire doivent être contraints, à mon sens, par un document régissant les clauses administratives des marchés, ce qu'on appelle les CCAG.

Nous prévoyons en tant que maîtres d'ouvrage dans notre CCAG les obligations pour les différents intervenants à l'acte de construire de nous remettre l'ensemble de ces documents à la fin de leur mission.

Je pense pour cela qu'il est également utile de prévoir et nous le faisons dans notre société, dans le cadre d'un échéancier de paiement des différents acteurs de l'acte de construire, malgré tout, une retenue. C'est le nerf de la guerre !

Une retenue qui correspond au travail que représente l'ensemble de l'élaboration de ce document, qui nous permet de les obtenir un peu plus facilement au moment de la réception de l'ouvrage.

Il est également, comme on le disait tout à l'heure, important de mentionner dans le PV de réception, la remise de ces documents. Et il est également important que ces documents constituent effectivement ce qu'on appelle le carnet d'entretien de l'immeuble, qu'il puisse ensuite être mis à jour au fil du temps et à chaque fois que des modifications significatives sont réalisées sur l'immeuble.

Le problème se pose plus souvent sur les immeubles de type logements de copropriétés que pour des ensembles immobiliers détenus par les professionnels que nous sommes.

Les sociétés d'investissement de type propriétaires bailleurs ont un réflexe différent, au moment entre autres de la cession de leur patrimoine.

Le problème, me semble-t-il, que je pose aujourd'hui, sur le plan un peu plus juridique, c'est la délicatesse ou pas qu'ont les syndic aujourd'hui de passer de main en main ces immeubles en copropriété et je me pose la question : quelles sont les obligations des syndic aujourd'hui de remettre effectivement l'ensemble de ces documents ?

On dit « on ne doit pas mettre les archives, les plans et autres », mais est-ce que l'ensemble de ces documents qui servent effectivement la gestion de l'immeuble, est-ce que les syndic ont une obligations d'avoir une mise à jour permanente et de s'entourer effectivement, parce que le syndic n'a pas forcément qualité à faire, de professionnels pour la mise à jour de l'ensemble de ces documents ?

Voilà pour ma part, j'en aurai terminé. Si vous avez des questions je suis à votre disposition.

Applaudissements

M. JACOMET.- Y a-t-il des questions ?

Un Intervenant.- Pouvez-vous expliciter ce que vous venez d'annoncer concernant la retenue pour obtenir les documents ?

M. DUPORT.- C'est le montant que vous voulez savoir ?

L'Intervenant.- J'ai peut-être mal compris !

M. DUPORT.- Effectivement, dans le cadre des CCAG nous prévoyons pour la non remise de ces documents au niveau des entreprises, des différents acteurs, une retenue de paiement, c'est-à-dire qu'on ne paye pas les 100 % du contrat qui nous lie avec ces acteurs, à l'appréciation.

En ce qui me concerne, nous sommes dans le domaine privé, donc je dirai qu'on n'a pas de règles particulières qui encadrent ces retenues.

À partir du moment où on est signataire on prépare au contrat. C'est le nerf de la guerre, je suis désolé, je n'ai pas d'autre moyen. Cela ne se passe en général pas trop mal. C'est vrai que cela commence à rentrer dans les mœurs, mais il y a trente ans ce n'était pas le cas, il y a vingt ans ce n'était pas le cas.

M. LOURDEAU.- C'est vrai qu'il faut que la « sanction provisoire financière » soit à la hauteur de l'effort que ceux qui doivent fournir les documents doivent accomplir pour pouvoir les remettre.

Je dirai à la hauteur et même un peu plus qu'à la hauteur, c'est-à-dire qu'au final pour faire le travail il y ait un gain à le faire, tout au moins de ne pas avoir de pertes plus importantes.

Les concepteurs, les architectes très souvent, avant qu'on ne mette en place ces systèmes-là étaient confrontés au système du tampon que mettait l'entrepreneur sur ces plans en disant « plan de recollement » alors que c'était des plans d'origine qui n'avaient jamais été mis à jour.

M. DUPORT.- Tout à fait, en plus le montant, comme disait mon voisin de gauche, il faut qu'il corresponde à un réel travail, parce que si on doit appeler un bureau extérieur qui n'était pas depuis l'origine de la construction, cela fait un travail phénoménal à recoller tout cela. Si vous gardez 300 euros, cela ne sert à rien. Ce ne sera pas un élément fort.

M. JACOMET.- Est-ce qu'il y a une raison objective de ne pas fournir ces documents ?

Est-ce que c'est parce que cela ne participe pas de la culture ou parce qu'il y a une crainte qu'on se serve des documents contre eux ? Il y a des raisons objectives à ne pas transmettre ces documents ?

M. DUPORT.- Je ne pense pas, cela fait partie de la culture.

Aujourd'hui, dans l'acte de construire l'ensemble des entreprises nous fournissent toutes les fiches de produits, les plans d'exécution, les bureaux d'études, les architectes nous fournissent en temps réel au fil de l'eau l'ensemble des éléments.

Je pense que c'est plus un problème de culture. C'est vrai qu'à la fin il faut recoller tout cela, refaire des plans, mais au fil du temps les différents intervenants à l'acte de construire ont l'ensemble des éléments. Il faut remettre tout cela en place, au propre sous forme de fichier, sous forme de classeur, et ensuite de document papier et document informatique bien sûr.

Je pense que c'est plus, cela fait à peu près une quarantaine d'années que je suis dans le métier, un problème de culture.

Une Intervenante.- C'est obligatoire quand même !

Me HUET.- Cela dépend.

Monsieur DUPORT, dans une vie précédente à celle que je vis en ce moment d'avocat, j'étais à votre place dans la promotion immobilière et je comprends totalement ce que vous dites et les exigences légitimes pour pouvoir travailler après la réception, ou après la livraison sur pas seulement le bâtiment, mais tout espace bâti.

Maintenant, il y a une chance et à la fois une contrainte, c'est qu'on a complètement changé en effet de paradigme. Ce qui est plus important ce n'est pas de construire, c'est ce qui est après la construction.

Vous avez traité très bien les termes du lien ombilical encore avec la construction, mais peut-être que si dans une perspective du temps prolongé, il y avait pour les acteurs, pour l'ensemble -comme vous avez dit « tous ensemble » - des acteurs il y avait une perspective de développement, un peu comme à l'informatique, pour non pas la boîte, mais pour ce qui va se passer avec les usagers ensuite, il n'y aurait pas la même mentalité.

En plus, il faut le dire très clairement, vous l'avez esquissé avec ce problème de retenue qui est quand même -je vais vous le dire amicalement d'un autre âge- ce n'est pas en voulant retenir comme cela - vous ne retenez rien du tout, d'ailleurs, c'est comme pour les entreprises, si elles veulent s'en aller, cela leur coûte moins cher de s'en aller que d'avoir une retenue de garantie qui n'est pas payée.

Par contre, ce qui est fondamental, c'est de valoriser le travail fourni. Vous l'avez dit vous-même cela peut être colossal ce travail. Qui le fait et combien vous payez ? Il ne s'agit pas de retenir.

Il y a un forfait à la maîtrise d'œuvre, mais si vous distinguez vraiment le contenu pour certains cas, ce seront des missions légères, pour d'autres beaucoup plus lourdes.

Il y a des opérations complexes, là véritablement c'est un travail qui mérite rémunération complémentaire à celle de la maîtrise d'œuvre ou de toute prestation de service. Combien cela coûte ?

M. DUPORT.- Combien cela coûte ?

J'ai pour habitude effectivement de dire qu'il faut se donner les moyens de ce qu'on attend. Effectivement pour les missions de SPS, on a des grilles de valeur, mais je n'ai pas, dans ma société, pour habitude de minimiser ces tâches.

Elles sont effectivement importantes et si je devais les faire faire en fin de chantier par un autre acteur, cela nous coûterait trois, quatre fois, cinq fois ce que cela me coûte.

Maintenant, ce sont vraiment des tâches qui sont parfaitement identifiées dans le contrat, effectivement les maîtres d'ouvrage auparavant avaient plutôt tendance à voir le SPS comme simple inspecteur sur les chantiers, uniquement lié à la sécurité, à la prévention, mais ils ont à mon sens un rôle beaucoup plus large aujourd'hui de suivi entre autres sur cet aspect documentaire. Je n'ai pas l'impression...

On peut être, me semble-t-il, condamnable ou condamné si un maître de l'ouvrage ne donne effectivement pas les moyens à son prestataire de faire son travail, de faire sa tâche. Je pense qu'il y a une jurisprudence là-dessus.

Me HUET.- La fourchette ?

Me LINTINGRE.- Je voudrais faire une remarque, je souscris parfaitement au distinguo que vous avez fait entre l'investisseur professionnel qui en tant que bailleur a un intérêt vital à avoir les documents qui vont être nécessaires à l'accomplissement de sa tâche de gestion ultérieurement et maintenance, surtout à partir du moment où les équipements sont de plus en plus nombreux dans les immeubles, mais ce que je remarque par ailleurs, c'est que pour les autres il y a un véritable problème.

Combien de copropriétés dans lesquelles j'ai eu des contentieux, ne disposent pas de DOE ? Ou on se trouve devant un vide sidéral, tout simplement parce qu'entre l'administrateur provisoire qui a été nommé en bout de piste au moment de la réception par le promoteur et éventuellement le syndic en exercice qui d'ailleurs, lui-même, peut venir en cascade derrière plusieurs autres gestionnaires, nous nous trouvons dans des situations qui sont invraisemblables.

Or, dans le cadre de la garantie décennale, pour parler de choses qui fâchent, eh bien, il est absolument indispensable d'avoir ces DOE, ne serait-ce que pour comprendre comment les immeubles ont été construits, pour comprendre finalement la structure.

Or, là il est absolument essentiel que le maître de l'ouvrage dispose de ces documents, parce qu'ils sont essentiels, faute de quoi en termes d'expertise on va se retrouver avec des frais d'expertise, de consignation, de sapiteur et autres absolument délirants, avec une absence de totale lisibilité sur les calculs qui ont été effectués ou pour comprendre le travail des concepteurs.

Je crois qu'à ce titre-là il y a une bonne réflexion à se faire, sur un minimum de formalisme à améliorer, ne serait-ce qu'au plan de la réception.

Je pense qu'alors qu'on a encore des concepts de réception tacite, etc., à partir du moment où on a des réceptions avec des PV, il me paraîtrait assez normal et logique que l'on prévoise un listing des documents qui sont remis au moment de la réception.

Je pense que la réception mérite un peu plus de réflexion et de recul si on veut véritablement que la justice ne perde pas son temps à reconstituer les situations avec une compréhension des existants.

Je crois que le formalisme est justement la pré constitution des preuves dont a besoin, je ne dirais pas simplement le contentieux, mais d'une manière générale la bonne gestion des immeubles.

Je crois que là il y a un effort à faire dans le métier tout simplement, de renseigner le dossier de l'immeuble, d'exiger beaucoup plus systématiquement en tout cas d'avoir des DOE réels, pas simplement des plans de départ comme la plupart du temps on les trouve, mais effectivement ce qui a été réalisé.

Et je pense que cela devrait faire l'objet, pas d'une réforme législative, cela en ferait une de trop, mais en tout cas probablement une amélioration de la réglementation à ce sujet parce que cela me semble relever du pouvoir réglementaire simplement. C'est absolument indispensable.

M. DUPORT.- Je ne vais pas rajouter à vos observations, je suis tout à fait d'accord. Je pense qu'effectivement à ce niveau là pour provoquer, il y a un réel problème.

Nous, gros maîtres d'ouvrage, on a tout intérêt à faire puisqu'au moment des rotations du patrimoine on nous l'exige et puis cela fait partie de la charte professionnelle des sociétés comme la nôtre, mais effectivement pour les syndicats, là je m'en réfère aux hommes de justice, je ne sais pas quelles sont les contraintes juridiques qu'il y a pour des syndicats lambda de produire ces documents.

J'ai l'impression qu'il y a un vide juridique ? Je ne pourrai pas répondre sur cet aspect-là.

Me LINTINGRE.- La production sous astreinte de ce type de document n'existe pas.

M. Dominique LOI.- Pour les syndicats, dans la loi de 1965, il y a une obligation de transmission des pièces sur bordereau. La plupart des Conseils syndicaux ne veulent pas quand ils passent du syndic A au syndic B, ils ne vérifient pas qu'il y ait bien transmission des pièces.

La plupart des avocats et des experts judiciaires connaissent l'importance des bordereaux dans la transmission des pièces. Malheureusement, ces Conseils syndicaux ne vérifient pas qu'il y a bien transmission de pièces sur les bordereaux.

Ce qui serait d'ailleurs utile c'est qu'il y ait des points, des audits, tous les trois ans, quatre ans, cinq ans chez les syndicats pour savoir quelle est la liste des pièces qui existe, mais comme personne ne le fait, quand les conseillers y vont, ils n'ont pas accès à des dossiers et personne ne pense à faire la liste des pièces existantes, ce qui fait qu'au bout de deux ans, cinq ans, dix ans ou quinze ans, au fur et à mesure l'ouvrage, le bâtiment perd de sa documentation.

Il y a une disposition, je ne sais plus quel est le texte réglementaire, qui parlait des carnets d'entretien. C'est les représentants des syndicats qui avaient avancé cette idée de carnet d'entretien qui n'est pas un registre du carnet d'entretien de la chaufferie, mais qui est plutôt la liste des contrats, des réparations, par exemple contrats de marché, réparation de la toiture 24 000 euros à l'année, réception et police d'assurance c'est trois, quatre pages.

Je vous invite d'ailleurs à consulter ces fameux carnets d'entretien qu'on devrait plutôt appeler des dossiers d'entretien. Cela existe mais ce qui vient d'être dit, vous mettez le doigt sur un point sensible dans la bonne gestion des immeubles, en lisant les plans, les documents, la liste des pièces et souvent les dossiers sont parfois vides chez les syndicats.

Un Intervenant (expert architecte).- Avant qu'on ne perde les documents, il faudrait qu'ils aient existé et je pense qu'on n'a probablement pas tiré encore les conclusions de ce qu'est le coût global d'un bâtiment dans le cadre de la mission du maître d'oeuvre et du bureau de contrôle et des coordonateurs SPS dans la phase chantier.

Il devrait y avoir un poste plus précis, probablement mieux rémunéré dans cette phase là.

Je ne voudrais pas citer la lettre que les syndicats d'architectes ont envoyé au Préfet ces jours ci dans laquelle ils rappellent qu'au global d'un bâtiment la maîtrise d'oeuvre, dans la phase travaux, correspond à peu près à 2 % du prix dans l'élaboration des documents qui sont nécessaires pour exploiter sereinement les matières économiques d'un bâtiment.

Aujourd'hui, compte tenu de la masse d'attestations, de contrôles qu'ils font, si ces documents là manquent, on les paye comme vous dites, je ne sais pas si c'est 100, mais trop cher de les refaire.

Et d'ailleurs les usagers le paieront dans peu de temps.

Je suis un peu effrayé, la précarité énergétique va tomber sur un grand nombre de bâtiments qui n'ont pas les caractéristiques comptables. Avec le coût de l'énergie, on va avoir une quantité de gens qui ne vont pas pouvoir suivre au détriment du bâtiment.

Un Intervenant.- Je voulais juste réagir sur ce qui a été évoqué à propos du carnet d'entretien qui a été produit par la loi SRU.

Dans la loi SRU, il y avait obligation du carnet d'entretien, il n'était pas fait pour l'objectif qui est ici décrit, mais était dans une logique de protection du consommateur pour que l'acquéreur d'un lot soit informé des charges auxquelles il allait être confronté.

Ceci étant, le carnet d'entretien à mon avis n'a pas été fait par les Pouvoirs Publics à l'époque, qui était le meilleur cadre possible pour créer en quelque sorte le dossier de santé, comme dans chaque famille on a un dossier de santé, avec le carnet de vaccinations des gosses, les radios, etc. qu'on pourrait aussi imaginer - ne rêvons pas - de mettre sur une carte Vitale de l'immeuble !

L'idée est tout à fait pertinente, on ne peut pas gérer professionnellement un bâtiment si on n'a pas quelque part son dossier. Vous ne transmettez pas un commerce sans donner la comptabilité et un état d'inventaire.

C'est totalement important et je pense que là il y a une remarque et peut-être aussi des recommandations qui pourraient être faites. Ils ne s'en sont jamais préoccupés à la Commission Nationale sur la Copropriété.

Un Intervenant.- Dans chaque immeuble il faudrait un local avec les plans et un portique à la sortie pour que les documents ne sortent pas !

Un Intervenant.- Pas forcément, si vous le dématérialisez, c'est moderne !

M. JACOMET.- Je crois qu'il y a un point sur lequel tout le monde est d'accord c'est que ces documents sont quand même une amélioration par rapport à la situation antérieure.

Effectivement, il y a une tendance à ce que ces documents ne soient pas remis ou disparaissent. Ceci étant, ne serait-ce que par le biais contractuel il est possible de les obtenir puisqu'il n'y a pas de réticence, mais c'est plus un manque de culture.

Je pense que le plus simple ce serait que ce soit joint au PV de réception puisque ce sont des documents que doit avoir le maître d'ouvrage, il paraît logique que la réception se fasse avec les documents d'ouvrage. Ceci étant, c'est peut-être un voeu pieux.

Je crois que là aussi, comme dans d'autres domaines, il y a une progression dans le bon sens qui se fait.

On rejoint toujours cette idée de développer les bonnes pratiques sans qu'il y ait besoin de législation. Si on est bien convaincu qu'un bâtiment doit être pérenne, qu'il doit durer dans le temps, il est logique que ces documents suivent. Il n'y a pas de raison qu'on n'y parvienne pas.

Un Intervenant.- Est-ce qu'il faut qu'un bâtiment soit pérenne ? C'est une vraie question !

(Rires)

M. JACOMET.- Finalement, l'expérience nous a prouvé que même lorsqu'on ne construit pas pour que le bâtiment soit pérenne, on a construit dans les années 50 des bâtiments qui devaient durer 10 ans, c'était pour résoudre la crise du bâtiment et ces bâtiments finalement ont duré.

Ils ont duré parce que je crois que c'est la notion de propriété, c'est qu'on s'attache à la propriété des biens, c'est un bien qui a une certaine valeur et je crois que la manière dont vivent les Français, c'est en effet d'avoir autant que possible un patrimoine et à ce qu'il soit préservé.

On ne changera pas là aussi facilement les conditions de vie et il est peut-être temps qu'on conduise de façon pérenne parce que c'est ce qui a contribué à faire constituer un patrimoine de l'histoire.

L'Intervenant.- Une marée de pavillons qui entourent les villes, je ne suis pas sûr que dans 30 ans on en veuille encore.

M. LOURDEAU.- De même que les centres commerciaux, les zones d'activités !

M. JACOMET.- S'il n'y a pas d'autres questions, je vais essayer de faire une vraie conclusion de nos débats.

Conclusion et clôture des Assises

Par M. Fabrice JACOMET

Président de « Justice Construction »

M. JACOMET.- « Construire aujourd'hui », les dernières interrogations montrent bien que le problème se pose de façon différente, selon qu'il y a un certain nombre de nouvelles normes, nouvelles réglementations, nouveaux enjeux, il y a effectivement de nouveaux enjeux, de nouvelles réglementations et de nouvelles normes.

Le contexte est tout à fait différent et une première observation me conduit à dire que l'acte de construire est pris dans un réseau. Il échappe dans une large mesure au Ministère de la justice.

Les architectes sont rattachés au Ministère de la culture, mais c'est le Ministère de l'Équipement qui travaille pour l'essentiel des normes et en ce qui concerne le logement c'est en général un autre Ministère que le Ministère de la justice.

C'est peut-être un peu dommage parce que par l'excès du contentieux, la justice a des choses à dire sur la manière dont on construit. C'est la première réflexion que je fais.

C'est pour cela que je crois qu'il est intéressant que nos débats aient pu se tenir aujourd'hui dans l'enceinte d'un Palais de justice.

La deuxième observation c'est que les progrès techniques de tous ordres ont fait qu'un certain nombre de risques ont pu être éliminés.

Des progrès considérables ont été faits en matière de fondation des sols et je crois que se dispenser d'études de fondation de sol, est une attitude sans doute un peu coupable quand on sait par rapport au renchérissement potentiel de l'opération les désavantages qu'on peut avoir.

Les risques, les cas de force majeure ont pratiquement disparu. Il sera très difficile aujourd'hui aux différents intervenants de prévoir une force majeure.

En matière acoustique, des progrès considérables ont été faits et même lorsque des chantiers risquent de produire des bruits extrêmement importants, surtout dans les phases de démolition des moyens techniques ont été mis au point qui permettent de réduire les possibilités de bruit.

Tout ceci a conduit petit à petit parce que nous avons les moyens techniques en oeuvre, à développer et identifier autant que possible tous les risques majeurs.

Ce sont les plans de risques majeurs et là des progrès importants ont été faits. Parfois sous l'impulsion des Communautés européennes.

Tout ceci aboutit effectivement à un foisonnement de normes techniques, à des réglementations qui sont parfois difficiles à supporter, qui sont parfois supportées par le maître de l'ouvrage dont on peut s'interroger si c'est un coût excessif.

On l'a dit dans ce colloque, un logement créé c'est deux emplois de plus créés. Compte tenu de ce qu'on sait des effets négatifs que produit la crise de l'emploi à long terme parce qu'un certain nombre de personnes n'auront connu que la crise de l'emploi alors que dans les années 60 à 70 nous étions dans une période de plein emploi, on peut s'interroger.

D'où la réflexion : quel est l'avantage des lois impératives ou des réglementations impératives par rapport à des réglementations plus souples ? Beaucoup ont revendiqué aujourd'hui des prescriptions plus souples.

Il semble que ce soit difficile à mettre en oeuvre, parce que des professions de tous ordres ont utilisé leur science pour faire en sorte que des réglementations, que des normes existent et qu'on puisse construire dans de meilleures

conditions. Se sont ajoutées également des préoccupations environnementales. Suspendre l'application de ces textes d'une manière ou d'une autre, les rendre moins contraignants a peut-être des inconvénients.

C'est la raison pour laquelle je me demande dans quelle mesure plutôt que de définir des normes dont on prévoit l'abrogation temporaire ou dont on prévoit des exonérations successives, est-ce qu'il ne faut pas s'orienter de plus en plus vers des codes de bonnes pratiques ?

C'est la pratique qu'utilisent un certain nombre de nos pays voisins, c'est la pratique qu'utilisent un certain nombre de Juridictions internationales, notamment dans le domaine de la santé. Il n'y a peut-être pas de raison pour que ces pratiques ne puissent pas se développer.

Si les normes sont nécessaires, on ne voit pas comment les différents professionnels, conscients de leur devoir, de leurs obligations y échapperaient.

Je me demande si les réglementations autoritaires ont un sens à un moment donné, parce qu'il y a un certain nombre de problèmes qui se posent. Leur nécessité peut disparaître par la suite parce que les réflexes ont été acquis.

Actuellement, on peut penser que dans le domaine de l'assurance, les entreprises ne renonceraient pas, même s'il n'y avait pas de caractère obligatoire à se faire assurer. L'outil contractuel peut aboutir au même effet.

Tout ceci est à mettre avec beaucoup de réserves. Les dispositions impératives ont permis des progrès importants.

Elles me paraissent également un avantage pour l'exportation du droit français à certains égards dans les pays émergents qui l'entourent et qui souhaitent entreprendre des constructions et réhabiliter leur patrimoine.

Je crois que là aussi il ne faut pas mésestimer ce que peuvent apporter des réglementations autoritaires. Sans doute y a-t-il là une réflexion à faire qui n'est pas aboutie, même dans mon esprit, mais il faut voir quels sont les avantages et les inconvénients qu'ils peuvent donner.

Il est certain que le cadre européen nous montre que même en France il y a une tendance à recourir plus à un contractant général, que notre système de responsabilité est compartimenté et que cela peut présenter un certain nombre d'inconvénients.

Il me semble que finalement dans l'évolution qui se fait, ces textes impératifs n'ont pas paralysé le développement de l'acte de construire dans la perspective nouvelle, dans le cadre qui s'est développé.

Ce que je voudrais transmettre ici c'est un message d'espérance, à ce qu'on puisse poursuivre et permettre l'adaptation d'un système juridique et qui permette d'aboutir à des réalisations techniques de meilleure qualité.

Je vais en terminer là. Les débats ont été longs et vous avez été particulièrement attentifs et présents tout au long de la journée.

Je vous invite donc à nous rejoindre au cocktail qui sera donné dans les locaux du self Harlay à l'intérieur du Palais de Justice.

Je vous remercie encore de votre assiduité.

Applaudissements

(La séance est levée à 17 heures 50)