

HORS SITE

LE MAGAZINE DE LA CONSTRUCTION MODERNE - 12€ - N°8

*Changement
de cap pour la
construction*



WWW.HORS-SITE.COM

La construction hors-site, choc culturel d'origine juridique ?

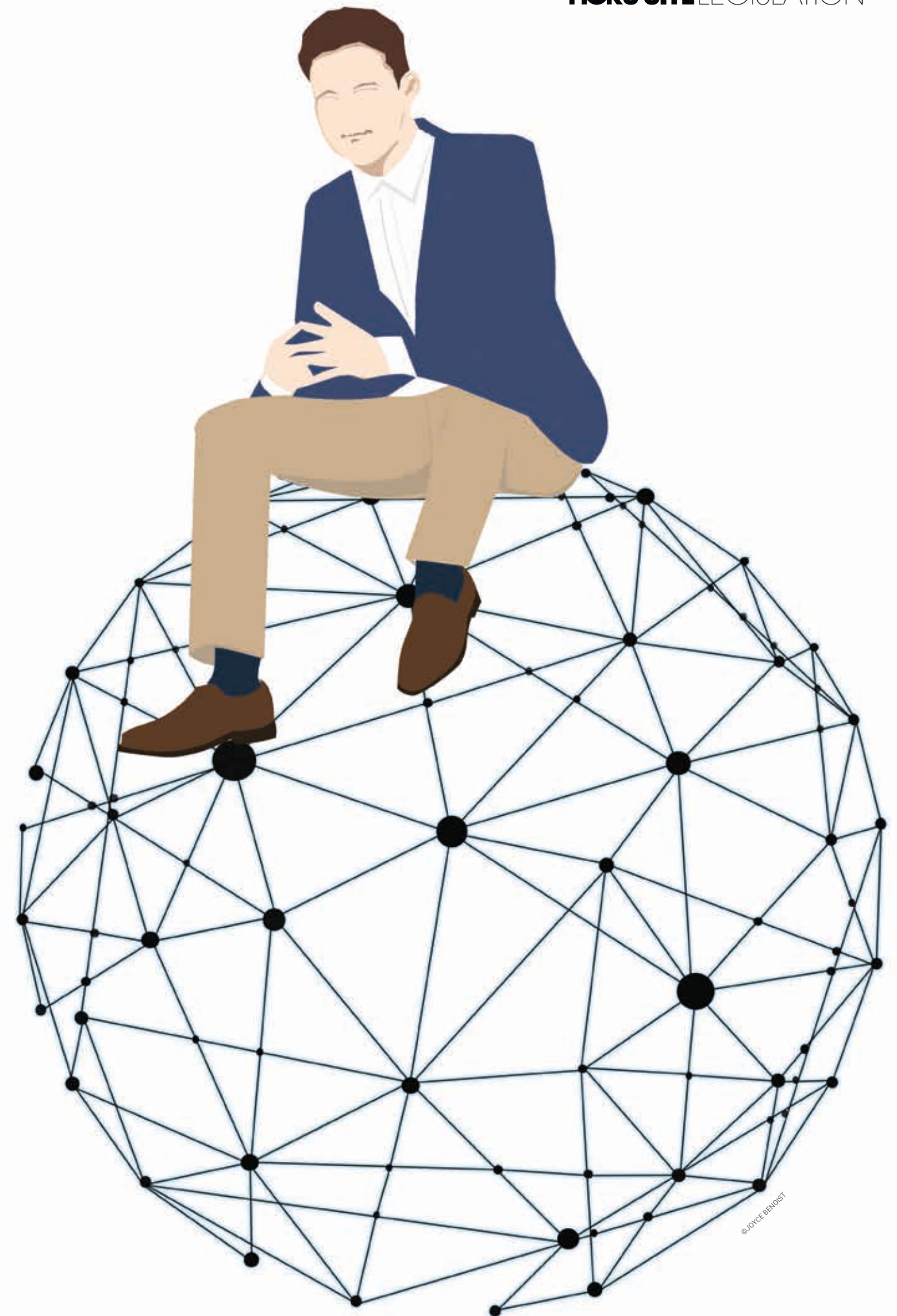
Encore peu appréhendée par le droit et la législation, la construction industrialisée est confrontée au défi de faire évoluer les schémas et pratiques traditionnels, pour pouvoir exprimer tout son potentiel.



par **Maître Stephan Lesage-Mathieu**,
avocat
au barreau
de Paris,
LPA-CGR
avocats

Le choix du mot « hors-site » pour la désigner intègre peut-être en partie cette volonté de tourner la page. Convenons donc de l'utiliser pour les besoins du présent article. Le principe de la construction industrialisée ou hors-site, loin d'être nouveau, peine encore à s'imposer en 2020, alors qu'au vu des enjeux sociétaux actuels, tous les voyants semblent au vert.

Une partie du blocage provient sans doute de la mauvaise image de la préfabrication, laquelle est encore très souvent associée à des résultats moches, éphémères et de piètre qualité. Pourtant, les procédés intégrant la préfabrication >>>



permettent aujourd'hui assurément d'atteindre des résultats esthétiques, durables et performants, notamment grâce au développement des outils digitaux.

Si la méfiance vis-à-vis de la méthode de construction hors-site perdure dans l'inconscient collectif, demeurant culturellement dérangeante, c'est peut-être aussi parce que l'on ne sait pas vraiment de quoi il s'agit précisément. Or, de la culture au droit, il n'y a qu'un pas. La révision des concepts juridiques opérant dans l'appréhension de ce qu'est la construction hors-site pourrait donc contribuer à la rendre plus engageante.

La construction hors-site ne se réduit pas à la « préfabrication » décrite par la loi Elan. Elle pourrait se définir plus globalement comme une méthode moderne de construction par laquelle les principaux éléments du futur ouvrage sont conçus et réalisés à distance pour être acheminés et assemblés au lieu où l'ouvrage sera ancré au sol.

Or, une telle définition déclenche assez vite trois interrogations juridiques fondamentales : si l'entreprise conçoit et fabrique à distance du chantier du client, avec ses propres outils et procédés, les éléments du futur ouvrage, ne vend-t-elle pas plus qu'elle ne le loue son ouvrage ? Si ensuite, elle livre et assemble ces éléments dans l'idée de les désassembler par la suite, l'ouvrage reste-il un immeuble ou doit-on le considérer comme un ensemble de meubles ? Si enfin on travaille essentiellement en usine ou en atelier en réunissant concepteurs et réalisateurs et en utilisant

le BIM dès le lancement du projet, cette approche collaborative ne remet-elle pas en cause le schéma classique de la chaîne de sous-traitance ?

Ces interrogations apparaissent comme autant de pistes de réflexion pour tenter d'identifier et combattre les principales idées reçues.

"L'entrepreneur réalise ce que l'architecte conçoit..." à moins qu'il ne le vende ?

Traditionnellement, on demande à une entreprise de louer sa force de travail pour suivre précisément les directives du maître d'œuvre conformément au principe de la loi MOP de 1985.

Entretemps les normes se sont accumulées et complexifiées. Elles impactent directement la conception. Les motifs d'ordre technique ou les enjeux d'amélioration de l'efficacité énergétique [article L. 2171-2 du Code de la commande publique], qui incitent à confier aux entreprises des missions portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux, ne manquent pas. Mécaniquement, les clients vont

demander aux entreprises de faire plus que de simplement louer leur labeur pour donner corps aux plans de l'architecte. Ils seront enclins à demander aux concepteurs et aux réalisateurs d'agréger leur savoir-faire et de fournir des garanties de maîtrise du processus de construction de bout-en-bout. Pour relever ce défi, les entreprises ne devraient-elles pas pouvoir vendre une solution de leur propre conception plutôt que de retranscrire en jours-homme l'exécution des plans imaginés par le client ?

” La construction hors-site ne se réduit pas à la « préfabrication » décrite par la loi Elan. ”

Les notions de louage d'ouvrage et de vente sont traitées dans deux parties bien distinctes dans le livre du Code civil qui traite de la manière dont on acquiert la propriété. En recourant au contrat de louage d'ouvrage, aussi appelé contrat d'entreprise, pour la construction de son immeuble, le propriétaire d'un terrain devient propriétaire du bâti au fur et à mesure que celui-ci est édifié, d'où un paiement sur situations de chantier. Dans une vente, en revanche, le transfert de propriété est en principe immédiat. Le client devient propriétaire des éléments constitutifs de son futur immeuble, et doit donc les payer, dès qu'ils sortent de l'usine. Avec ce décalage dans le temps de l'obligation de payer, on perçoit mieux l'impact que peut avoir la qualification juridique de l'opération sur le financement ce celle-ci.

Or, cette partie du Code civil qui traite des façons dont on devient propriétaire date de 1804 et jusqu'à ce jour, la construction d'un immeuble a toujours fait l'objet d'un contrat de louage d'ouvrage. C'est dire si le changement induit par le glissement du louage d'ouvrage vers la vente est à la fois significatif et contre-nature, culturellement parlant.

Une vente ne signifie pas la disparition des garanties constructeur, bien au contraire. Par le régime des EPERS [article 1792-4 du Code civil], le constructeur hors-site va par principe continuer à être soumis à la garantie décennale, en plus d'être tenu des garanties du vendeur.

Mais les changements organisationnels induits par cette nouvelle culture nécessitent des outils contractuels adéquats, encore peu développés. Les contrats classiques de travaux ou de fourniture ne correspondent à la réalisation d'un bâtiment hors-site dont une spécificité phare est la création de la valeur en amont de la livraison et de l'assemblage. >>>

Cette importance prépondérante de la phase de production en atelier a par exemple été prise en compte dans l'ordonnance du 30 avril 2019 relative à l'adaptation du contrat de construction d'une maison individuelle dans le cadre de la préfabrication.

On peut donc penser que les modèles de contrats vont à l'avenir s'appuyer principalement sur un schéma de vente d'éléments à livrer assortie de prestations annexes comme l'instruction du permis de construire et l'assemblage de ces éléments sur le chantier, et que ce schéma sera porté par un contrat-cadre de conception-réalisation. Pour résumer l'approche contractuelle de cette nouvelle méthode de construction d'un immeuble en Conception-Réalisation-Livraison-Assemblage, on pourrait utiliser l'acronyme CORELIAS.

"Il faut investir dans la pierre..." alors que l'immeuble devient meuble ?

Indépendamment du luxe que représente la qualité de propriétaire immobilier aujourd'hui, ne pas envisager la déconstruction d'un immeuble à terme n'est sans doute plus possible, dans la mesure où les ressources s'amenuisent et où la gestion des déchets est devenue un enjeu majeur de la préservation de l'environnement.

En disposant qu'un bâtiment est immeuble par nature et que la propriété du sol emporte celle des constructions qui y sont érigées, le Code civil, inchangé sur cette question depuis plus de deux siècles, n'a pas envisagé une déconstruction et ses conséquences en termes de propriété sur les composants meubles de l'immeuble.

Il convient donc d'essayer de faire évoluer, à travers le prisme des enjeux de l'économie circulaire, notre lecture de ce type d'investissement.

La nouveauté de la méthode, s'appuyant grandement sur les progrès de la technologie et les outils numériques, répond aux objectifs de l'économie circulaire : l'écoconception des produits et bâtiments, prenant en compte à chaque étape les finalités de durabilité et d'optimisation des performances énergétiques mais aussi de déconstruction sélective, de réutilisation ou réemploi, ou encore de réhabilitation.

Cette évolution vers un modèle plus viable va de pair avec les réformes en cours dans le secteur. A titre d'exemple, la loi énergie-climat du 8 novembre 2019 a intégré les objectifs de performance énergétique dans l'obligation du bailleur de fournir un logement décent et pris différentes mesures visant à lutter contre les passoires thermiques.

A l'heure où est notamment en voie d'être créé un principe de responsabilité élargie des producteurs dans le secteur du bâtiment [cf. projet de loi relatif à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire, en discussion actuellement devant l'Assemblée nationale], les acteurs du privé s'adaptent aussi progressivement à ces exigences.

La prise en compte de considérations de réutilisation se répandent, comme le montre la récupération plus fréquente des matériaux de construction dans les opérations de curage : le constructeur peut désormais parfois être

présent en aval, lors d'un éventuel désassemblage pour récupérer les composants qu'il a fabriqués. Certains acteurs font de ces pratiques leur business model, par exemple par la mise en place d'une plateforme en ligne dédiée au réemploi des éléments récupérés lors du démantèlement de la construction. D'autres travaillent à l'émergence d'un marché des immeubles d'occasion.

” ...hypothèse d'usines temporaires de type pop-up factory. ”

La nouveauté des procédés hors-site est parfois confrontée à l'absence de standards existants. Il est ainsi difficile de trouver des solutions d'assurance adaptées au modèle hors-site. La mise en place d'une certification de filière, comme l'étudie actuellement le CSTB, pourrait aider à ouvrir ces verrous.

Sur le plan financier, les investissements à réaliser en amont d'un projet sont plus importants que dans la construction traditionnelle, essentiellement en raison du coût d'une usine spécifique au projet, même dans l'hypothèse d'usines temporaires de type pop-up factory.

De ce fait, et malgré les économies induites de la durée raccourcie du chantier, le bâtiment en construction industrialisée ne sera souvent pas moins onéreux que le bâtiment traditionnel. Cette comparaison ne doit cependant pas occulter les gains représentés par les avantages en termes de performances environnementales, de qualité et de sécurité procurés par les techniques de construction industrialisée, qui sont les plus en phase avec les besoins actuels.

Ce coût supplémentaire ne devrait certes pas être supporté in fine par l'habitant : une approche de ce problème est illustrée par la récente proposition de loi Lagleize adoptée en 1^{ère} lecture par l'Assemblée nationale le 28 novembre 2019, visant à réduire le coût du logement en promouvant la dissociation de la propriété foncière [prise en charge par des organismes dédiés les « offices fonciers libres »] de la propriété du bâti.

Cette distinction semble d'ailleurs faire écho aux possibilités offertes par le hors-site de désassemblage, la propriété éphémère sur les éléments d'ouvrages devenant un modèle envisageable pour le fournisseur qui peut avoir vocation à les récupérer au bout d'un certain temps pour réutilisation, modifications ou réhabilitation.

La commande publique de bâtiments pourrait gagner à être orientée vers des solutions tenant compte de la valeur et du coût de l'investissement dans la durée, notamment par rapport aux objectifs de développement durable et de réemploi, plutôt que simplement du coût de celui-ci en apport de capital initial. □