

# CONTACT

4. QUARTAL 2020  
4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2020

Zeitschrift für den Deutsch-Französischen Markt | Magazine pour le marché franco-allemand

## Die Stärke der Familienunternehmen

La force des entreprises familiales

Deutsch-Französische  
Industrie- und Handelskammer  
Chambre Franco-Allemande  
de Commerce et d'Industrie



**Studie: Die deutschen Unternehmen haben Vertrauen in den Standort Frankreich**  
Étude : les entreprises allemandes gardent la confiance dans la France

**Jugend und Arbeitsmarkt: welche Möglichkeiten einer Anti-Krise bietet die Deutsch-Französische Berufsausbildung?**

Les jeunes et l'emploi : quels dispositifs anti-crise propose la formation professionnelle franco-allemande ?

## Industrialisierung des Bauwesens, französisches Recht und deutsche Perspektive

In ihrer Rede zur Lage der Union am 16. September 2020<sup>1</sup> stellte Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen die Ziele für ein klimaneutrales Europa im Rahmen des Green Deal 2050 vor und rief zur Schaffung einer neuen europäischen „Bauhaus“-Bewegung auf, die Design und Technologie verbindet.

Das Ziel nachhaltigerer und effizienterer Gebäude mit digitalen Zwillingen erinnert an die aktuelle Entwicklung der Industrialisierung der Baubranche in Frankreich. Sie basiert auf modernen Methoden zur effizienteren Planung und Herstellung von Gebäudeelementen in der Fabrik, die mit der Baustelle verbundenen Belästigungen reduziert und gleichzeitig neue Perspektiven in puncto Kreislaufwirtschaft schafft.

Dieses Thema ist umso aktueller, als der Konjunkturplan der französischen Regierung zur Bewältigung der durch die Covid-19-Krise verursachten Rezession unter anderem das Ziel verfolgt, für den Wohnungsbau industrielle Lösungen für Energiesanierung in Frankreich zu entwickeln, die besonders leistungsfähig sind.

In rechtlicher Hinsicht umfasst diese Entwicklung bemerkenswerte Veränderungen in der Herangehensweise an Bauprojekte.

### 1. Vom Einzelprojekt zum replizierbaren Produkt

Die Herstellung modularer Bauteile mit hohem Mehrwert in der Fabrik erweist sich als neue Möglichkeit, die wachsenden Anforderungen der Baunormen zu erfüllen.

In Frankreich leistet der Gesetzgeber einen aktiven Beitrag zum Fortschritt ergebnisorientierter Verfahren und lässt unter anderem die Verwendung alternativer und innovativer Mittel durch die Gewährung von „Experimentiergenehmigungen“ zu<sup>2</sup>. Parallel dazu wurde mit dem Gesetz zur Bekämpfung von Verschwendung eine erweiterte Verantwortung des Herstellers für Gebäude eingeführt, die ab Januar 2022 gelten soll<sup>3</sup>, um den kompletten Lebenszyklus eines Gebäudes und seiner Bestandteile zu berücksichtigen, deren Ersatz oder Wiederverwendung möglich sein muss.

In Deutschland führt dieser Industrialisierungstrend vor allem zur Prüfung und Zertifizierung der Bestandteile<sup>4</sup>. Diesbezüglich plant in Frankreich der Wissenschafts- und Technikbeirat für die Bauindustrie (CSTB) die Entwicklung eines Standards, der auf die Aspekte Qualität, Schnelligkeit und Recycling ausgerichtet ist<sup>5</sup>.

## Industrialisation de la construction, droit français et perspective allemande

*Dans son discours sur l'état de l'Union le 16 septembre 2020<sup>1</sup>, la présidente de la Commission européenne, Ursula von der Leyen, a présenté des objectifs pour une Europe climatiquement neutre dans le cadre du Green Deal 2050 et appelé à la création d'un nouveau mouvement européen « Bauhaus », combinant design et technologie.*

*L'objectif de bâtiments plus durables et plus efficaces, dotés de jumeaux numériques, rappelle le mouvement en plein essor en France de l'industrialisation de la construction. Ce mouvement repose sur des méthodes modernes qui permettent de concevoir et réaliser plus efficacement en atelier des éléments de bâtiment, réduisant les nuisances de chantier tout en créant de nouvelles perspectives en termes d'économie circulaire.*

*Ce sujet est d'autant plus actuel que le plan de relance économique du gouvernement français pour faire face à la récession due au Covid-19 a notamment pour ambition de faire émerger dans le domaine du logement des solutions industrielles françaises de rénovation énergétique très performantes.*

*D'un point de vue juridique, ce mouvement apporte des changements remarquables dans l'approche des projets de construction.*

### 1. Du projet isolé au produit répliquable

*La production en atelier de composants modulaires à haute valeur ajoutée apparaît comme une nouvelle façon de répondre à l'exigence croissante des normes de construction.*

*Le législateur français contribue activement à l'avancée des techniques tournées vers les résultats, en autorisant par exemple la mise en œuvre de moyens alternatifs et innovants, par l'octroi de « permis d'expérimenter »<sup>2</sup>. Parallèlement, afin de prendre en compte le cycle de vie complet de l'immeuble et de ses éléments constitutifs, qui doivent pouvoir être remplacés ou réutilisés, la loi dite « antigaspi » vient créer une filière de responsabilité élargie du producteur dans le bâtiment, qui devrait voir le jour dès janvier 2022<sup>3</sup>.*

*En Allemagne, cette tendance vers l'industrialisation se traduit surtout par le contrôle et la certification des composants<sup>4</sup>. Dans la même optique, en France, le CSTB envisage de développer un référentiel axé sur les atouts qualité, rapidité et recyclage<sup>5</sup>.*

<sup>1</sup> Von der Leyen, Ursula, „Wir brauchen ein neues Europäisches Bauhaus“, Frankfurter Allgemeine Zeitung (faz.net), Aktualisierung vom 17. Oktober 2020

<sup>2</sup> Gesetz Nr. 2018-727 vom 10. August 2018 für einen Staat im Dienst einer vertrauensvollen Gesellschaft, so genanntes „ESSOC“-Gesetz; Gesetz Nr. 2018-1021 vom 23. November 2018 über die Weiterentwicklung des Wohnungsbaus, der Raumordnung und der Digitalisierung, so genanntes „Elan“-Gesetz

<sup>3</sup> Gesetz Nr. 2020-105 vom 10. Februar 2020 über die Bekämpfung von Verschwendung und die Kreislaufwirtschaft

<sup>4</sup> Siehe z.B. das Label *Natureplus*, das für bestimmte besonders ökologische,

gesunde und sozial verantwortliche Lösungen ausgestellt wird

<sup>5</sup> In Ausarbeitung durch den CSTB (*Centre Scientifique et Technique du Bâtiment*), <https://www.union-habitat.org/actualites/habitat-modulaire-construire-autrement>

<sup>1</sup> Von der Leyen, Ursula, „Wir brauchen ein neues Europäisches Bauhaus“, Frankfurter Allgemeine Zeitung (faz.net), mise à jour du 17 octobre 2020

<sup>2</sup> Loi n° 2018-727 du 10 août 2018 pour un Etat au service d'une société de confiance, dite loi « ESSOC » ; loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi « Elan »

<sup>3</sup> Loi n° 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire.

<sup>4</sup> Voir par ex. le label *Natureplus*, délivré à certaines solutions particulièrement écologiques, saines et socialement responsables

<sup>5</sup> En cours de développement par le CSTB (*Centre Scientifique et Technique du Bâtiment*), <https://www.union-habitat.org/actualites/habitat-modulaire-construire-autrement>

**Stephan Lesage-Mathieu**

Avocat Counsel – German Desk  
LPA-CGR avocats

**Loïc Malot-Schönfelder**

Avocat – German Desk  
LPA-CGR avocats

Natürlich haben diese Veränderungen Folgen hinsichtlich der Haftungsrisiken und Versicherungen. Das französische BGB (*Code Civil*) erlegt dem Hersteller im Zuge des „EPERS“-Begriffs<sup>6</sup> zusätzlich zur üblichen Verkäufergewährleistung die zehnjährige Baugewährleistung auf und damit die Verpflichtung, sich entsprechend zu versichern. Berücksichtigt man die der Industrialisierung innewohnende Dimension der Reproduzierbarkeit, zeigt sich auch die Notwendigkeit, Serienrisiken bereits zu Beginn der Kooperation zwischen Planer und Ausführer vorzugreifen.

## 2. Neue Matrix für die Organisation der Arbeit

Planer und Ausführer sollen, gestützt auf Digitaltechnologie, versuchen, die Produktionsverfahren zu optimieren, indem sie dem Ablauf der Vorgänge vor Ort und den Montageauflagen möglichst vorgehen<sup>7</sup> und sich dabei Anleihen bei den Dfma-Grundsätzen (*Design for manufacturing and assembly*) aus der Industrie nehmen.

In diesem Rahmen ist das Vertragsmodell des zeitlich befristeten Unternehmenskonsortiums (GME – *groupement momentané d'entreprises*) eine erste Antwort auf das Erfordernis, die verschiedenen für industrialisierte Bauprojekte erforderlichen Kompetenzen von Beginn an festzulegen und einzubeziehen. In einem GME befinden sich alle teilnehmenden Unternehmen in einer direkten Vertragsbeziehung mit dem Bauträger anstelle einer mehrschichtigen Struktur mit Subunternehmern, so dass ein oder sogar mehrere zwischengeschaltete Ebenen von Gewinnmargen wegfallen.

Das von ihnen gemeinsam errichtete GME ohne Rechtspersönlichkeit muss unterschieden werden von der Projektgesellschaft oder auch von der deutschen Arbeitsgemeinschaft, die meist als BGB-Gesellschaft geführt wird. Für die Errichtung eines GME sind keinerlei Anmeldeformalitäten zu erfüllen. Der GME-Vertrag erleichtert zudem die Lenkung des Konsortiums mit Blick auf neue Herausforderungen in der Kooperation, darunter geistige Eigentumsrechte und Verwaltung der erhobenen personenbezogenen Daten.

*Bien entendu, ces évolutions ont un corollaire en termes de risque de responsabilité et d'assurance. Le code civil français, par la notion d'« EPERS »<sup>6</sup>, va mettre à la charge du fabricant, en plus des garanties habituelles du vendeur, la garantie décennale et donc l'obligation de s'assurer en conséquence. Si l'on y ajoute la dimension de réplabilité inhérente à l'industrialisation, on voit aussi apparaître le besoin d'anticiper les risques sériels, dès le début de la coopération entre concepteurs et réalisateurs.*

## 2. Une organisation plus matricielle du travail

*Concepteurs et réalisateurs, aidés par les technologies numériques, vont chercher à optimiser les processus de production en anticipant au maximum, le déroulement des opérations sur site et les contraintes d'assemblage<sup>7</sup>, en empruntant au monde industriel les principes du Dfma (Design for manufacturing and assembly).*

*A cette fin, le modèle contractuel du groupement momentané d'entreprises (GME) est une première réponse au besoin de définir et d'associer dès le départ les différentes compétences nécessaires aux projets de construction industrialisée. Dans le GME, les entreprises participantes sont toutes dans une relation de co-traitance, en lien direct avec le maître d'ouvrage, au lieu d'une construction en chaînes de sous-traitance, permettant notamment la suppression d'un ou plusieurs niveaux de marges.*

*Le GME sans personnalité morale qu'ils vont constituer ensemble doit être distingué d'une société de projet ou, par exemple, de l'Arbeitsgemeinschaft allemande qui est considérée comme une société civile. La constitution d'un GME ne nécessite aucune formalité d'enregistrement. La convention de GME facilite aussi la gouvernance autour de nouveaux enjeux de coopération tels que les droits de propriété intellectuelle et la gestion des données personnelles collectées.*

<sup>6</sup> Vgl. Definition von Artikel 1792-4: „*Element, das eine solidarische Haftung nach sich ziehen kann*“

<sup>7</sup> Prof. Dr. Glock, Christian, Interview „*Digitalisierung als Schlüssel zum effizienten Bauen*“, bba-online.de, 19.02.2020

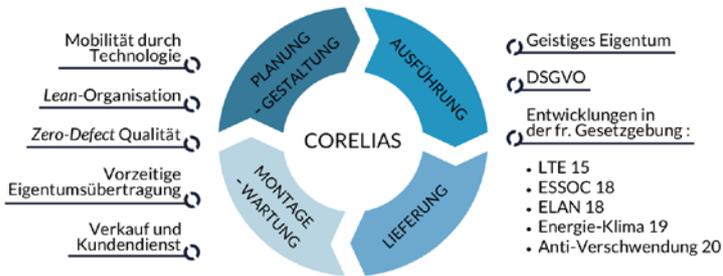
<sup>6</sup> Cf. définition de l'article 1792-4 : « *Élément pouvant engager la responsabilité solidaire* »

<sup>7</sup> Prof. Dr. Glock, Christian, Interview „*Digitalisierung als Schlüssel zum effizienten Bauen*“, bba-online.de, 19.02.2020

### 3. Auf dem Weg zum design and build einzelner Elemente

Die notwendige Kooperation zwischen Planern und Ausführern führt in den meisten Fällen dazu, dass öffentliche Einkäufer sich für Ausschreibungsformen entscheiden, die es ermöglichen, einem Konsortium den alleinigen Zuschlag zu geben. Diese Vertragsformen werden auch in Deutschland ermutigt, wo sie die Investitionen in öffentliche Bauprojekte fördern<sup>8</sup>.

Zur Berücksichtigung der Wertschöpfung in der Fabrik kann die Lieferphase der vorgefertigten Elemente eine vorzeitige Zahlungsfälligkeit oder sogar einen vorgezogenen Eigentumsübergang auslösen. Der Auftragsinhaber und der Kunde / Käufer sollten sich auf eine gemeinsame rechtliche Bezugsgrundlage einigen, die auf die Schlüsseletappen des Komplexes „Planung-Ausführung-Lieferung-Montage“ ausgerichtet sein kann (frz. abgekürzt „CORELIAS“).



In diesem Ansatz geht es um die Planung und Ausführung (*design and build*) von Bauelementen – und nicht von Bauarbeiten – mit verbundenen Leistungen wie Vorbereitung des Baugenehmigungsantrags, Transport, vorparametrierte Montage am Standort und gegebenenfalls Wartung, was bei öffentlichen Verträgen im Bereich der Energieeffizienz üblich ist.

Dank der Einbeziehung von Architekten und einer Vorfertigung, die heute in der Lage ist, geschwungene Linien zu planen, in 3D zu drucken und besonders hochwertige Materialien zu verwenden, berücksichtigt diese Innovationsbewegung auch die für den von Ursula von der Leyen gepriesenen kulturellen Wandel notwendige ästhetische Dimension.

<sup>8</sup> Hesse, Fabian, bauingenieur24, „Bauindustrie: Höhere Investitionen nur mit Design-Build-Verträgen machbar“, 10.06.2016

### 3. Vers la conception-réalisation de fournitures

La nécessaire collaboration entre concepteurs et réalisateurs conduit le plus souvent l'acheteur public à choisir des formes de marchés permettant de retenir un groupement comme attributaire unique. Ces formes de contrats sont aussi encouragées en Allemagne, où elles favorisent les investissements en matière de projets de constructions publics<sup>8</sup>.

Pour tenir compte de la création de valeur en atelier, la phase de livraison des éléments préfabriqués pourra déclencher une échéance de paiement voire un transfert de propriété anticipé. Le titulaire du marché et le client acheteur auront intérêt à s'entendre sur un référentiel juridique commun, qui semble pouvoir être centré sur les étapes clés de la « conception-réalisation-livraison-assemblage » ou « CORELIAS ».

Dans cette approche il sera ainsi question de conception-réalisation de fournitures – plutôt que de travaux – avec des prestations connexes comme l'instruction de permis de construire, le transport, l'assemblage pré-paramétré sur site et, le cas échéant, la maintenance caractéristique des marchés globaux de performance.

Ce mouvement d'innovation intègre enfin, grâce à l'implication des architectes et à une préfabrication aujourd'hui capable de dessiner des courbes, d'imprimer en 3D et de mettre en œuvre des matériaux de première qualité, la dimension esthétique nécessaire au changement culturel prôné par Madame Von der Leyen.

<sup>8</sup> Hesse, Fabian, bauingenieur24, „Bauindustrie: Höhere Investitionen nur mit Design-Build-Verträgen machbar“, 10.06.2016

