

Stephan Lesage-Mathieu et Loïc Malot-Schönfelder (LPA-CGR) : les propositions juridiques du rapport « Industrialisation de la construction »

CHRONIQUES LOGEMENT le 10 Mai 2021



Dans un rapport remis en janvier dernier, Bernard Michel et Robin Rivaton, de l'association Real Estech, estiment que plus de 80 % des travaux de construction pourraient être effectués en usine, contre environ 10 % aujourd'hui. Stephan Lesage-Mathieu, associé en droit commercial au cabinet LPA-CGR avocats et Loïc Malot-Schönfelder, avocat collaborateur au sein du même cabinet, analysent, sous un angle juridique, ce mode de construction dit « hors site »

Le rapport Michel-Rivaton publié en janvier 2021 par le ministère chargé du Logement, témoigne de la volonté de l'exécutif de faire de l'industrialisation de la construction un levier d'une transition vers un bâtiment plus durable.

Sa parution coïncide avec la consultation publique sur les textes de la RE2020 qui, dans son approche du cycle de vie des bâtiments, entre en résonance avec la construction industrialisée ou « hors site ».

Après avoir dressé un état des lieux du secteur de la construction, le rapport prend la mesure de la progression du hors site dans le monde, en revenant sur les différentes initiatives publiques qui ont accompagné son développement.

Les bénéfices à attendre de cette méthode moderne de construction, qu'il s'agisse de gains en efficacité, de réduction des nuisances ou d'intérêt écologique, conduisent les auteurs à formuler 14 recommandations qui permettraient d'accélérer son développement en France.

Les propositions de réformes juridiques envisagées dans le rapport s'inscrivent dans la tendance des dernières évolutions législatives.

L'immeuble vu comme un ensemble d'éléments meubles livrés sur site

Le rapport évoque la difficulté à définir le hors site sans le réduire. Il propose de l'envisager comme une « triple transformation amenant à une conception et un suivi numériques, des sites de production centralisés et automatisés, ainsi qu'une méthode de gestion de la production et de l'assemblage au plus juste (« lean manufacturing ») »^[1].

La construction industrialisée défie un certain nombre de catégories juridiques existantes. Le droit de la construction repose traditionnellement sur les travaux du bâtiment, soit l'édification à perpétuelle demeure d'immeubles immuables jusqu'à leur démolition. Il doit aujourd'hui appréhender une nouvelle manière de construire, à partir d'éléments modulaires à transporter, assembler, adapter, remplacer.

Les bâtiments modulaires sont par nature mobiles et démontables. Ils peuvent être déplacés et employés successivement sur plusieurs parcelles. Dès lors, plus encore que la question classique de l'ancrage au sol pour définir l'ouvrage, c'est la dimension de permanence de cet ancrage qui est remise en question.

Sous cet angle, la dissociation de la propriété du foncier et du bâti – par ailleurs envisagée par le législateur pour faire baisser le prix de l’immobilier[2] – pourrait aussi se répandre à la faveur des projets de construction industrialisée. Un bâtiment, livré en pièces détachées, assemblé et mis à disposition du client, plutôt que construit en local et ancré au fonds, pourra le moment venu être démantelé. La notion de « bâtiment provisoire » n’est plus un oxymore et paraîtrait plus pertinente que celle – ambiguë – de « constructions provisoires » encore utilisés dans les projets de texte pour la RE2020[3], alors que les autres occurrences du mot construction y visent l’acte de construire et non pas le bâtiment.

En réalité, l’immeuble construit industriellement se rapproche de plus en plus d’un ensemble de meubles. Le contrat de « louage d’ouvrage », renvoyant à des travaux de construction sur un chantier, tend à s’effacer au profit de la fourniture – par vente ou location – d’éléments industrialisés[4]. L’essentiel de la valeur du bâtiment réside alors dans la fourniture des éléments qui le composent.

Il faudra tenir compte de ce transfert de valeur pour aménager des échéances de paiement en amont de la livraison des éléments industrialisés sur le site de l’ouvrage. Comme l’évoque le rapport Michel-Rivaton[5], le versement d’acomptes dès la phase de fourniture, et non uniquement sur situations de chantier, correspondrait, en effet, mieux à l’économie du contrat. Outre le sujet de trésorerie, on aura à l’esprit le fait que l’industriel s’engage, par le régime des EPERS, sur une double garantie légale, celle du constructeur et celle du fabricant.

L’assemblage et le désassemblage au service de la performance environnementale

La loi [ELAN du 23 novembre 2018](#) a annoncé la réglementation devant déterminer à partir de 2020 (finalement, du fait de la pandémie, 1er janvier 2022), pour les constructions nouvelles, les exigences de performance énergétique et environnementale à respecter, évaluées sur l’ensemble du cycle de vie du bâtiment. La loi « anti-gaspi » du 10 février 2020 préfigurait également cette approche en intégrant dans la définition de l’économie circulaire dans le Code de l’environnement l’objectif d’atteindre « une empreinte écologique neutre dans le cadre du respect des limites planétaires »[6].

Dans le système de la RE2020, l'analyse en cycle de vie se focalise sur les produits de construction, lesquels font l'objet d'une fiche environnementale. L'utilisation de matériaux avec un meilleur bilan carbone, comme le bois et les matériaux biosourcés, sera favorisée.

Il semble, cependant, que le gouvernement poursuive l'objectif de diminuer l'impact carbone de la construction elle-même, pas seulement celui des produits utilisés dans cette construction. Or, comme le rappelle le ministère de la Transition écologique, l'essentiel de l'empreinte carbone est lié aux phases de construction et démolition, qui représentent entre 60 et 90 % de l'impact carbone total calculé sur une durée de 50 ans [7].

Etonnamment, cette énergie consommée pendant les mois que dure le chantier n'est, pour le moment, pas prise en compte dans le calcul, ce qui efface par comparaison les bénéfices de la construction industrialisée reposant sur l'assemblage et le désassemblage, et donc le réemploi, plutôt que sur la construction et la démolition.

Pour prendre en compte l'empreinte environnementale réelle du processus de construction, il faudrait retenir une approche plus globale, qui valoriserait le DfMA et la réversibilité. Ainsi comme le souligne le rapport Michel-Rivatton, un « renforcement méthodologique » de la RE2020 est indispensable « avec l'intégration d'éléments comme le coût de transport des ouvriers ou le réemploi des bâtiments » [8].

Devraient aussi être pris en compte la maîtrise de la qualité, le remplacement d'éléments défectueux et la valorisation des déchets [9], autres avantages de la construction industrialisée permettant d'imaginer une durée de vie plus longue et des coûts de maintenance réduits [10].

L'émergence d'une filière autour du modèle de la conception-réalisation

A l'instar du hors site, les projets de la RE2020 s'inscrivent dans une logique d'amélioration de la qualité intrinsèque des bâtiments [11], en fixant par exemple des exigences d'optimisation de la conception énergétique du bâti.

Parallèlement, le législateur français continue de soutenir l'avancée des techniques focalisées sur les résultats, en octroyant des « permis d'expérimenter » permettant la mise en œuvre de moyens alternatifs et innovants (Loi Essoc du 10 août 2018). Le rapport propose, d'ailleurs, de rendre publiques sur un site internet les dérogations accordées au titre de ce dispositif[12].

Si le résultat visé concerne à la fois la performance et le prix, un donneur d'ordres aura tendance à chercher un produit, plutôt qu'une prestation de main d'œuvre[13]. La construction industrialisée permet de satisfaire cette demande dès lors que les effets volumes sont suffisants pour lancer la production et baisser les coûts[14]. Pour atteindre de tels effets volumes, la nouvelle filière professionnelle française, que les auteurs du rapport appellent de leurs vœux face à un risque de délocalisation[15], doit donc se structurer autour d'un même référentiel.

La coopération étroite entre concepteurs et réalisateurs semble apparaître au cœur de ce référentiel. L'architecte doit être associé aux études de l'industriel pour permettre une intégration des éléments préfabriqués à l'ouvrage. Mais en plus d'être adaptable à la spécificité de chaque site, la solution mise au point de concert doit être répliquable d'un chantier à l'autre.

Assisté par les outils numériques, concepteurs et réalisateurs vont donc agréger leur savoir-faire et configurer l'outil de production ensemble dès le début des opérations afin d'atteindre systématiquement le niveau de performance requis. La standardisation participe donc tout autant de la définition de la construction industrialisée que la préfabrication. En ce sens, comme le suggère le rapport, la reconnaissance du hors site pourrait passer par une révision de l'article L. 111-1-1 du Code de la construction et de l'habitation aujourd'hui limité à la préfabrication[16].

Même si les marchés globaux de performance, introduits par la loi Grenelle II[17], permettent déjà d'opter pour la conception-réalisation en l'associant à l'exploitation-maintenance et à un engagement sur un résultat mesurable, on pourrait libéraliser le recours au marché de conception-réalisation pour la construction industrialisée en droit de la commande publique[18]. Une telle ouverture irait de pair avec le déploiement de nouveaux modèles contractuels articulés autour de la conception-réalisation, de la livraison et de l'assemblage, ou « Corelias ».

Le contexte actuel de sortie de crise sanitaire et de relance économique est révélateur de l'engouement pour les solutions industrialisées, même au-delà des constructions neuves. L'appel à projets « MassiRéno », soutenant les organismes de logement social « s'engageant dans la mise en œuvre de solutions industrielles performantes et répliquables de rénovation énergétique des logements du parc locatif social », en apporte une illustration frappante. Les signaux envoyés par les pouvoirs publics au cours de ces cinq dernières années ne trompent pas : pour la construction industrialisée en France, tous les voyants sont au vert.

[1] Michel, Bernard, Rivaton, Robin, rapport commandé par le ministère chargé du Logement, « L'industrialisation de la construction », janvier 2021, p. 13

[2] Proposition de loi visant à réduire le coût du foncier et à augmenter l'offre de logements accessibles aux Français, dite proposition « Lagleize », actuellement en 1^{re} lecture devant le Sénat.

[3] En l'état des projets, les exigences de la RE2020 s'appliqueront aux « constructions provisoires » à compter du 1^{er} janvier 2023.

[4] Rapport Michel-Rivaton op. cit. p. 56

[5] Rapport Michel-Rivaton op. cit., proposition n°11, p. 56.

[6] Article 2 de la loi n° 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire, modifiant l'article L. 110-1-1 du Code de l'environnement.

[7] Dossier de presse sur la RE2020, « Eco-construire pour le confort de tous », mis à jour le 18.02.2021,
https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/2021.02.18_DP_RE2020_EcoConstruire_0.pdf

[8] Rapport Michel-Rivaton op. cit., proposition n°3, p. 49.

[9] Une étude citée en p. 49 par le rapport Michel-Rivaton op. cit. (Mao et al., « Cost analysis for sustainable off-site construction based on a multiple-case study in China », in

Habitat International 57:215-222, October 2016) estime qu'à matériau équivalent, les émissions de gaz à effet de serre peuvent être réduites de 9 % par mètre carré dans le cadre d'une construction industrialisée.

[10] Rapport Michel-Rivaton op. cit., p. 50.

[11] Rapport Michel-Rivaton op. cit., p. 48.

[12] Rapport Michel-Rivaton op. cit., proposition n°6, p. 53.

[13] Rapport Michel-Rivaton op. cit., p. 56.

[14] Rapport Michel-Rivaton op. cit., p. 39.

[15] Rapport Michel-Rivaton op. cit., p. 13.

[16] Rapport Michel-Rivaton op. cit., proposition n°12 du Rapport, p. 56,

[17] Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

[18] En insérant la construction industrialisée aux exemptions du 3ème alinéa de l'article L. 2171-2 Code de la commande publique, comme le préconise le rapport Michel-Rivaton. Proposition n°10, p. 54.

La rédaction d'Immoweek
