



**SMA**BTP

BÂTIR L'AVENIR AVEC ASSURANCE

ACTES DU COLLOQUE DU 6 JUIN 2018

40 ans

#loiSpinetta40ans



EXCELLENCE

**SMA**

FONDATION D'ENTREPRISE  
DES MÉTIERS DU BTP





Premier assureur construction en France, la SMABTP dispose d'une expertise et d'un savoir-faire lui permettant de jouer un rôle spécifique pour accompagner tous les projets des entrepreneurs du BTP. Fidèle à sa vocation, la protection mutualiste des acteurs du BTP, elle les accompagne dans une démarche permanente de prévention des risques.

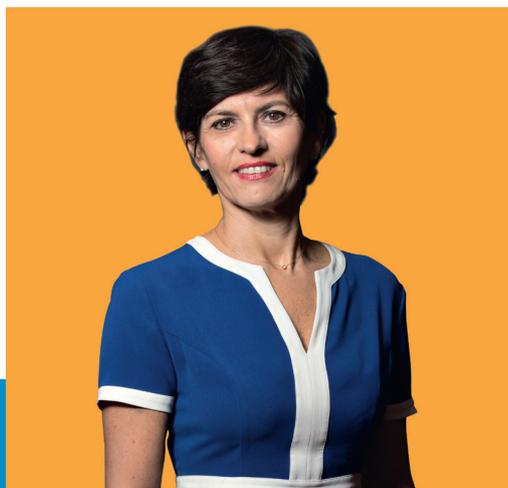
La création de la fondation EXCELLENCE SMA, en 1994, se situe dans le prolongement de cette action. Son objectif est de promouvoir la qualité et la sécurité sous toutes ses formes, notamment dans le domaine de la construction, auprès des professionnels mais aussi des jeunes en formation.

Concrètement, cela passe par :

- la sensibilisation du plus grand nombre de professionnels du BTP au coût de la non qualité ;
- l'encouragement à la généralisation de comportements de prévention des sinistres ;
- la meilleure compréhension des pathologies.

EXCELLENCE SMA rassemble de nombreuses compétences au sein de son conseil d'administration et est au cœur d'un réseau de partenaires reconnus pour leur professionnalisme dans le domaine d'activité de la fondation. Ce réseau couvre un large spectre des différents acteurs du monde de la construction.

Ses actions dans le domaine de la promotion de la qualité sont très variées et largement diffusées: recueil de fiches pathologies du bâtiment en partenariat avec AQC (Agence Qualité Construction), formations sur la prévention, édition, colloques, Rencontres de l'Excellence en régions...



**Fabienne TIERCELIN**

Déléguée générale  
de la fondation EXCELLENCE SMA

# INTERVENANTS



**Didier RIDORET**  
Président de SMABTP



**Pierre-Guillaume LANSIAUX**  
Directeur général de  
QUALICONSULT



**Pauline POLGÁR**  
Directrice des rédactions  
de BATACTU Groupe



**Philippe ESTINGOY**  
Directeur Général de l'AQC



**Bertrand LOTTE**  
Directeur des règlements de  
SMABTP



**Benoît KOHL**  
Professeur à l'Université de Liège et  
avocat au Barreau de Bruxelles



**Gwenaëlle DURAND-PASQUIER**  
Professeur des Universités



**François MALAN**  
Directeur de la gestion et du  
contrôle des risques de NEXITY



**Julien BIGANZOLI**  
architecte associé, Ambert  
Biganzoli Architectes, membre de  
OGBTP



**Laurent CANU**  
Directeur développement  
construction de SARETEC



**Philippe GUERIN**  
Président de la commission  
assurance de la FFB



**Pierre ESPARBES**  
Directeur général de SMABTP



**Gilles CHARBONNEL**  
dirigeant de la société ALTAIS  
Ingénierie



**Gérard LAURENT**  
Président de la fondation  
EXCELLENCE SMA



**Alain LE FLOC'H**  
Directeur juridique du groupe  
EIFFAGE

# SOMMAIRE

<b>OUVERTURE</b>	<b>6</b>	<b>DEUXIÈME TEMPS : TOUR D'HORIZON EUROPÉEN</b>	<b>48</b>
« Avec les profonds changements en cours, comment penser que la loi Spinetta restera immuable ? »		Comment nos voisins européens ont-ils organisé la réparation et la prise en charge des dommages liés à la construction ? Qu'en est-il de l'obligation d'assurance ?	
<b>Didier RIDORET</b> Président de SMABTP		« L'évolution du système Spinetta ne viendra pas de l'étranger ou d'une vision comparée mais d'une critique formulée par les Français eux-mêmes. »	
<i>Il y a 30 ans... la parole à Adrien Spinetta</i>	<b>9</b>	<b>Benoît KOHL</b> Professeur à l'Université de Liège et avocat au Barreau de Bruxelles. Professeur invité à l'Université Paris 2 en droit comparé de la construction	
« Une loi est censée apporter une réponse à une problématique mais ne peut être figée dans son époque »			
<b>Pauline POLGAR</b> Directrice des rédactions de BATACTU Groupe			
<b>PRÉAMBULE :</b>	<b>11</b>	<b>TROISIÈME TEMPS : ET DEMAIN ?</b>	<b>50</b>
<b>LES OBJECTIFS INITIAUX DE LA LOI SPINETTA</b>		Quelles perspectives et quelles évolutions pour le bâti en 2030 ? Quels pourraient être les impacts en termes de risques et de responsabilités ?	
« Après quarante ans, les effets de ce texte s'essouffent et une nouvelle dynamique apparaît nécessaire »		<i>Laurent CANU, Directeur développement construction, SARETEC</i>	
<b>Bertrand LOTTE</b> Directeur des règlements de SMABTP		<i>François MALAN, Directeur de la gestion et du contrôle des risques, NEXITY. Président de la commission construction de l'AMRAE</i>	
<b>PREMIER TEMPS :</b>	<b>17</b>	<b>CONCLUSION :</b>	<b>56</b>
<b>40 ANS DE PRATIQUE</b>		<b>LA PAROLE À PIERRE ESPARBES</b>	
Comment la loi, la jurisprudence et le marché de l'assurance ont fait évoluer la loi Spinetta depuis dix ans ?		« Les acteurs de la construction doivent engager une discussion pour amender le dispositif, le faire évoluer ou lui donner plus de visibilité »	
« La jurisprudence de la Cour de Cassation semble prendre des distances alarmantes avec l'esprit de la loi »		<b>Pierre ESPARBES</b> Directeur général de SMABTP et Président du comité construction de la FFA	
<b>Gwenaëlle DURAND-PASQUIER</b> Professeur des Universités			
<b>Moment I - Table ronde</b>	<b>30</b>	<b>CLÔTURE DU COLLOQUE</b>	<b>73</b>
<b>Moment II - La qualité au rendez-vous</b>	<b>42</b>	« Nous serons toujours là pour susciter les débats, avancer des propositions structurantes et responsables »	
<b>Moment III - Échanges avec la salle</b>	<b>00</b>	<b>Gérard LAURENT</b> Président de la fondation EXCELLENCE SMA	



# OUVERTURE



## DIDIER RIDORET

PRÉSIDENT DE SMABTP

*« Avec les profonds changements en cours, comment penser que la loi Spinetta restera immuable ? »*

Chers amis, merci d'avoir répondu présents à notre invitation qui marque une date importante : celle des quarante ans de la loi Spinetta. Par avance, je remercie tous ceux qui vont intervenir pour animer ce colloque.

Je salue également les régions et tous les collaborateurs de SMABTP qui assistent à cet événement. Ils sont nombreux. Les Directions régionales de Toulouse, Rennes, Marseille, Reims, Alfortville, Tours sont présentes. Nous sommes donc très nombreux pour fêter les quarante ans de la loi Spinetta.

La loi du 4 janvier 1978 porte le nom de ce grand commis de l'Etat : Adrien Spinetta. Il en est l'auteur. Lui dédier ce colloque est la moindre des reconnaissances que nous pouvons lui offrir. Le dispositif de cette loi est aussi le quotidien des 3 000 femmes et hommes qui travaillent à SMABTP dans toutes les régions, au service des entreprises, des maîtres d'ouvrage, des maîtres d'œuvre, des bureaux d'études, des promoteurs, des architectes... Bref de tous ceux qui construisent, rénovent et embellissent nos villes et nos campagnes.

Vous le savez, cette loi relative à la responsabilité et à l'assurance décennale occupe un rôle essentiel dans le dispositif régissant l'acte de construire dans notre pays. Aussi, à chaque période marquant l'anniversaire de ce texte, SMABTP a-t-il toujours contribué à enrichir le débat et proposer des pistes de réflexion. Notre position de leader reconnu dans ce domaine nous y oblige et notre vocation de mutuelle professionnelle nous permet d'apporter des contributions pertinentes et indépendantes.

Vous tiendrez, tout au long de l'après-midi, des débats que nous vous souhaitons passionnants. Ces échanges vous permettront de mieux comprendre comment, en près de quarante ans, la loi, la jurisprudence ou même l'assurance ont pu amender l'idée initiale de son créateur, Adrien Spinetta. Après un tour d'horizon européen pour comprendre comment nos voisins ont organisé la prise en charge des désordres graves affectant les constructions, nous nous tournerons, évidemment, vers l'avenir.

Le secteur de la construction traverse une période de grands changements. Des innovations techniques et technologiques apparaissent chaque jour et bouleversent nos façons de concevoir et de construire. Les objectifs d'économies d'énergie, la digitalisation de nos pratiques, les plateformes collaboratives nous obligent

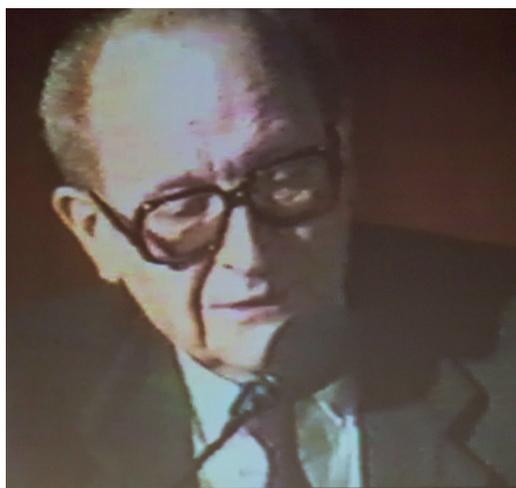
à changer nos paradigmes. Les nouveaux modes de déplacement, les évolutions de notre société ont mis à mal nos modèles et nous ne sommes certainement qu'au début d'une vaste transformation. Comment penser, dans ce contexte, que la loi Spinetta restera immuable ? Je ne développerai pas davantage ce sujet car il sera évoqué par tous nos intervenants.

Pour marquer cet anniversaire, nous avons voulu réaliser une grande enquête afin de comprendre comment les professionnels de ce secteur perçoivent cette loi et d'identifier les points à améliorer. Les résultats de cette étude réalisée avec le concours du média bien connu BATACTU vous seront dévoilés par Pauline Polgar, Directrice des rédactions.

Avant de passer la parole à notre collaborateur Bertrand Lotte, je voudrais vous proposer pendant deux minutes un

petit retour en arrière d'une trentaine d'années. En effet, en 1988, SMABTP avait organisé un colloque pour marquer les dix ans de la loi Spinetta. Les débats ont été filmés et nous avons conservé ce film en VHS. Il a été numérisé et dans un court instant vous entendrez Adrien Spinetta nous livrer ses premières conclusions. Vous allez le voir, c'est très instructif. Il décrit le contexte suivant : des maîtres d'ouvrage et des usagers habitués à un système qui génère une forte augmentation du nombre de déclarations de sinistres ; une évolution jurisprudentielle pas toujours favorable aux assureurs qui a bouleversé les données initiales de la loi ; une prise en compte insuffisante des politiques de prévention et de qualité. Je vous laisse apprécier ses propos.

Je vous remercie encore pour votre présence et vous souhaite un excellent colloque. Merci.



## À l'occasion des dix ans de sa loi Adrien Spinetta lance déjà un cri d'alarme

Introduction du Président de SMABTP

« Mesdames, Messieurs, au nom de la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics, je suis heureux de vous accueillir au colloque organisé à l'occasion du dixième anniversaire de la loi du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, généralement appelée « loi Spinetta ».

Intervention d'Adrien Spinetta

« Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, c'est un honneur pour moi que d'engager ce débat en l'an dix de l'application de la loi. Je crois que les anniversaires sont une occasion propice pour tirer les leçons du passé, photographier le présent et supputer l'avenir. Je retiendrai l'essentiel sur ces trois points. Nous ne pouvons pas imaginer un système de garanties cohérent si le régime juridique qui le fonde est aléatoire.

C'est un véritable problème de société qui est posé. Autrement dit, la tendance qui consiste à vouloir affranchir l'utilisateur de

toute notion de devoir, de responsabilité et d'initiative conduit par exemple, aux Etats-Unis, à ce qu'aucun chirurgien-dentiste n'opère plus sans la présence de son avocat. Cette tendance n'est pas uniquement française. Elle vient d'ailleurs. Nous en sommes là. Le corollaire d'une société qui décharge de toute responsabilité est de charger d'autres acteurs, notamment dans le domaine de la construction. Chargés comme des ânes rouges, les constructeurs finiront par abandonner leur profession. Nous la mettons dans l'impossibilité de vivre, de se développer, de prospérer et, en particulier, d'être compétitive. C'est bien ce problème qui est posé.

Partant d'un système de dérogations spécifiques, si nous instaurons un régime général, c'est pour l'appliquer lui, et lui seul. Ce n'est pas pour le combiner, de façon douteuse, avec d'autres régimes. Sinon la profession ne peut que s'interroger et se demander où elle va et ce qu'elle doit faire.

Pourquoi tenir de tels propos quand je parle du bien-construire, quand j'affirme qu'une stratégie de prévention doit dégager une stratégie du bien-construire ? C'est parce que le bien-construire est un devoir et qu'il n'est pas toujours facile à accomplir. C'est un devoir que doit remplir le constructeur à l'égard de l'utilisateur. Si nous considérons que la jurisprudence peut faire n'importe quoi, que les régimes juridiques peuvent varier sans arrêt et qu'aucune nécessité ne peut être fixée dans des normes simples et claires aux constructeurs, je juge cette évolution de société condamnable. Nous sommes sortis de ce régime de droits spécifiques. Aujourd'hui, je lance un cri d'alarme. »



## PAULINE POLGÁR

DIRECTRICE DES RÉDACTIONS DE BATACTU GROUPE

*« Une loi est censée apporter une réponse à une problématique mais ne peut être figée dans son époque »*

il s'en passe des choses. On grandit. On change. On évolue. On peut parfois faire des erreurs. Nos propos peuvent être déformés. Vous l'aurez compris : une loi est censée apporter une réponse à une problématique mais à cette difficulté près qu'elle ne peut être figée dans son époque.

Comme Directrice des rédactions de BATACTU, premier site d'information continue des acteurs du bâtiment, je suis ravie de vous retrouver pour ce colloque à l'occasion des quarante ans de la loi Spinetta. L'hashtag #loispinetta40 ans vous permet de réagir à tout ce que vous allez entendre. Je salue également les collaborateurs de SMABTP qui suivent ce colloque depuis les Directions régionales, mais également depuis Bruxelles.

La loi Spinetta et moi nous avons le même âge... enfin presque. La quarantaine, pour moi, ce sera l'an prochain. En quarante ans,

Des objectifs de cette loi aux problématiques qu'elle pose encore en passant par un petit tour européen, pour finir par ce qu'elle aura à affronter demain, voilà ce que nous allons aborder ensemble aujourd'hui, avec nos invités. En fil rouge, la grande enquête menée par BATACTU et SMABTP auprès de 500 professionnels du bâtiment sur la vision actuelle du système Spinetta, tel qu'ils le vivent aujourd'hui.



PREAMBULE

**Bertrand LOTTE**  
Directeur des Règlements SMABTP

#loiSpinetta40ans

SMABTP



PRÉAMBULE

« La commission chargée d'élaborer le projet de loi Spinetta avait constaté que les délais de règlement des sinistres étaient catastrophiques. »

« A une époque où une entreprise puisait sur ses fonds propres en cas de sinistre grave, une solution a été apportée : l'obligation d'assurance. »

« Ne boudons pas l'évolution manifeste sur le temps de gestion et l'indemnisation des lésés. L'objectif est globalement atteint mais est encore à parfaire. »

« L'objectif de la loi Spinetta de fiabiliser le développement d'une filière qualitative mixant l'art de bâtir et le développement industriel est perfectible quant à son atteinte. »

« Le premier apport de la loi Spinetta en matière de moralisation fut la généralisation de l'obligation d'assurance. Antérieurement, seuls les architectes y étaient soumis. »



## BERTRAND LOTTE

DIRECTEUR DES RÈGLEMENTS DE SMABTP

« Après quarante ans, les effets de ce texte s'essoufflent et une nouvelle dynamique apparaît nécessaire »

élément surprend le lecteur. Le maître d'ouvrage n'est pas évoqué, de même que l'acquéreur, seul est mentionné l'utilisateur, c'est-à-dire tout occupant à temps plein, ou de passage, qui doit pouvoir être protégé dans le bâtiment. Ainsi, l'objectif de protection de la loi Spinetta était d'abord et avant tout centré sur l'individu. Il ne visait pas le fonctionnement et la continuité d'une activité économique. Pour autant, la notion d'impropriété a aidé à l'oubli de cet objectif initial, tout comme la jurisprudence.

Par ailleurs, la commission chargée d'élaborer le projet de loi Spinetta avait constaté que les délais de règlement des sinistres étaient catastrophiques pour les personnes lésées. Dans près de 75% des cas, l'indemnisation n'intervenait que huit ans après la déclaration de sinistre. Dans les cas restants, un grand nombre de dossiers n'était réglé que dans... les vingt ans.

L'analyse était sans appel. L'indemnisation du lésé n'était pas le sujet du débat lorsqu'un sinistre survenait. Ce débat était essentiellement tourné vers la question de la responsabilité car, je cite encore, « le système d'assurance se transforme en un vaste chantier de la procédure ». Cela étant, les assureurs n'étaient pas les seuls à bénéficier des critiques de la commission Spinetta. Il était également rappelé, péle-mêle, que de 1969 à 1974, la charge des sinistres avait doublé. Rapportée à la masse assurée, elle avait augmenté, dans les dernières années précédant la loi, de 15% par an. On avait également un problème préjudiciable de qualité

Il me revient, pour lancer les débats, de rappeler les objectifs de la loi Spinetta applicable aux chantiers ouverts à partir du 1er janvier 1979. Ce rappel ne pourra pas se faire sans que, parfois, mon sentiment au regard de l'atteinte de ces objectifs ne puisse transparaître. Je vous remercie donc d'excuser quelques subjectivités apparentes que je n'aurai pas su gommer de mes propos.

Outre du texte même, dans sa version applicable au 1er janvier 1979, je me suis inspiré, pour préparer cette intervention, des travaux préparatoires au débat parlementaire car le texte fut amendé par le travail législatif. Je me suis aussi et surtout référé à l'explication du texte voté par le Législateur, telle quelle a été rédigée par Adrien Spinetta lui-même et publiée dans les « Annales des Ponts et Chaussées » au quatrième trimestre 1978.

Permettez-moi pour commencer de citer ce document et Adrien Spinetta : « Une réforme, pourquoi ? » La réponse à cette question doit être examinée sous un double aspect : celui de la protection de l'utilisateur d'une part ; celui de l'adaptation du système de garanties à l'évolution de l'état technologique et sociologique du secteur de la construction d'autre part.

Bien sûr, ses objectifs répondaient à une critique de l'existant mais un premier

de la construction qui entraînait une multiplication des déclarations.

Pour parachever le tableau, la commission constatait une sous-assurance importante des acteurs dans le domaine du bâtiment. A l'époque, seuls 50% des logements neufs bénéficiaient d'une garantie dommages-ouvrage (DO). En matière de responsabilité, 50% des maîtres d'œuvre n'étaient pas assurés. C'était également le cas de 40% des entreprises et de 90% des fabricants. Dans ces conditions, nous comprenons l'importance cruciale des débats sur les responsabilités. A une époque où, par l'effet d'une non-assurance, une entreprise puisait nécessairement sur ses fonds propres en cas de sinistre grave, une solution a été apportée : l'obligation d'assurance. En outre, du fait de la liberté contractuelle des clauses d'assurance, lorsqu'une entreprise était assurée, elle ne l'était pas toujours suffisamment. La solution à ce problème sera la rédaction de clauses-types.

A l'époque, lorsque la police était résiliée, sauf à avoir souscrit une subséquente ou un reprise du passé chez l'assureur suivant, l'entreprise dépendait encore de ses fonds propres. Rappelons-nous que l'objectif de capitalisation n'a été décidé que par le collectif budgétaire de juin 1982. Il a été applicable aux chantiers ouverts à compter du 1er janvier 1983. Le problème avait été identifié par la loi Spinetta mais elle ne l'a pas résolu.

Ce tableau faisait peur. Des usagers non protégés dont la résolution des problèmes était repoussée à plus de huit ans. Des intervenants dans le secteur de la construction peu protégés, eux non plus, en raison du caractère facultatif de l'assurance et une totale liberté des clauses des polices. Le tout avec une sinistralité qui, en nombre et en montant, n'était pas contenue. Il fallait donc, clairement, intervenir.

Pour les proposant à la réforme, il fallait également tenir compte d'une évolution sociologique au terme de laquelle le choix du projet passait de l'architecte au maître d'ouvrage. Il fallait prendre alors en considération : la finalité sociale des garanties à créer - ce sera la notion de préfinancement ; la finalité économique en intégrant les structures de production industrielles indispensables à l'essor qualitatif et à l'avenir de la filière ; la finalité morale en faisant en sorte que chacun puisse prendre ses responsabilités. Je vous propose d'examiner ces trois finalités rapidement avec, à nouveau, un œil critique.

- Débutons par le respect de la finalité sociale du projet. Il s'agit ici de placer le préfinancement au centre des pratiques des responsables de la mise en œuvre du système des garanties - à savoir les assureurs. Il faut comprendre que toute l'orientation sociale de ce texte réside dans un mécanisme à double détente créé et institutionnalisé. Il faut respecter l'investissement de celui qui s'est engagé dans la pierre par un préfinancement en cas de dommage, protecteur de la valeur du patrimoine investi et par une recherche, ensuite, de la vérité technique fondatrice de l'analyse des responsabilités à appliquer. C'est d'autant plus important qu'à l'époque, le Français électeur rêve de devenir propriétaire.

Ne nous y trompons pas. Si la responsabilité des dommages est bien à rechercher chez les intervenants à l'acte de construire, celle du respect de la finalité sociale, du système de garanties, est bien l'assureur. Quoique. Cela suppose, en guise de préalable indispensable, qu'une police d'assurance ait été souscrite. Cela suppose ensuite que l'assureur DO applique celle-ci, conformément à la finalité du préfinancement. Aujourd'hui, il convient de constater qu'il n'existe pas de réelle sanction retenue en cas

*« Reste en suspens aujourd'hui le cas de l'assurance facultative des sous-traitants qui pèse sur la trésorerie des entreprises traitantes. »*

*« S'il est indéniable que la loi Spinetta a permis des avancées significatives, il subsiste des points non résolus ou à préciser, que ce soit au regard du texte ou du fait des interprétations qui en ont été données. »*

d'absence de souscription d'une police DO ou lorsque celle-ci n'est appliquée qu'avec la seule préoccupation du taux de recours. Face à cette situation, force est de constater que la jurisprudence n'a pas participé à la moralisation de la souscription.

Il faudrait sans doute interroger les magistrats. En acceptant le raisonnement selon lequel celui qui a failli dans le respect de ses obligations légales ou contractuelles doit en supporter certaines conséquences - je n'ai pas dit toutes les conséquences - les magistrats participeront à l'effort de moralisation de la souscription obligatoire d'une police DO. Ils contribueront à une application exemplaire de l'assurance afin d'atteindre l'objectif social souhaité.

Pour autant, ne boudons pas l'évolution manifeste que nous pouvons constater sur le temps de gestion et l'indemnisation des lésés. Les délais mis en exergue par la commission Spinetta sont révolus. L'objectif est globalement atteint mais est encore à parfaire.

- Concernant la finalité économique poursuivie, rappelons que le but était d'encourager le développement de structures de production industrielles de nature à répondre aux impératifs nationaux et aux attentes sociales. La notion d'EPERS (éléments pouvant entraîner la responsabilité solidaire) a été développée pour lier le monde de la construction au monde industriel dans une perspective d'amélioration de la construction, qui devait se moderniser par le déploiement de ses équipements. Il convenait par ailleurs de satisfaire les attentes des maîtres d'ouvrage, des acquéreurs et des usagers en termes d'évolution et de progrès technique.

Comme le rappelait Adrien Spinetta, l'équipement visé était le composant qui aurait dû être dessiné par l'architecte

dans un cadre traditionnel, non industriel. La volonté était bien que le fabricant suive son produit et prenne toutes les précautions nécessaires, sans que l'entrepreneur n'assume seul la présomption du poids de la responsabilité. L'article L.1792-4 du Code civil était-il le bon moyen pour arriver à cette responsabilisation des fabricants ? A lire les rapports annuels de la Cour de Cassation depuis de nombreuses années, nous pouvons en douter. Ou est-ce peut-être un désaccord de principe quant à la création d'une responsabilité spéciale pour les fabricants d'éléments de construction ?

Mais comment nier que la responsabilisation des acteurs est vertueuse et que nous avons besoin d'une augmentation constante de la qualité des ouvrages édifiés ? A ce stade, l'objectif de la loi Spinetta de fiabiliser le développement d'une filière qualitative mixant l'art de bâtir et le développement industriel est perfectible quant à son atteinte. Des propositions sur le sujet seront les bienvenues.

Par ailleurs, le régime des responsabilités issu de loi Spinetta a mis fin à la différenciation entre les gros et les menus ouvrages. Une différenciation a été introduite entre les éléments de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert. Ces derniers relèvent des spécificités de l'art de bâtir et peuvent présenter des dommages pouvant remettre en cause la solidité de la construction et les éléments d'équipement qui permettent d'adapter l'ossature à l'usage, à la fiabilité et le coût d'exploitation prévus.

Nous retrouvons donc deux logiques complémentaires : une logique de métier, une logique d'industrie. Pour les lier, l'impropriété à destination devait permettre de faire jouer la responsabilité décennale des intervenants

à la construction si le dysfonctionnement constaté entraînait une impropriété à destination du bâti, c'est-à-dire l'impropriété à destination de l'utilisateur. A leur issue, les travaux législatifs consacraient cette création prétorienne. La garantie des éléments d'équipement devenait ainsi consubstantielle à la garantie décennale.

Les errements jurisprudentiels constatés depuis quarante ans ont permis de dire tout et son contraire et bien plus encore. En tout état de cause, nous sommes loin de l'idée initiale, telle que reflétée dans l'article d'Adrien Spinetta publié dans les « Annales des Ponts et Chaussées » en 1978. Et dire que dans ce même texte, il est précisé que l'un des objectifs sous-jacents de la réforme était la sécurité juridique du système à venir. Il est à craindre qu'en la matière, l'objectif ne soit pas atteint.

- Pour en terminer avec les principaux objectifs évoqués par Adrien Spinetta, il faut évoquer la finalité morale du texte. Le premier apport de la loi Spinetta en matière de moralisation fut la généralisation de l'obligation d'assurance. Antérieurement, seuls les architectes y étaient soumis. Mais à partir du moment où la détermination du projet passe de l'architecte au maître d'ouvrage, voire vers d'autres intervenants, ces derniers doivent supporter la même responsabilité que ce professionnel. Ils se substituent, en effet, à l'architecte dans son domaine d'intervention.

Les maîtres d'ouvrage sont ainsi soumis à l'obligation de souscrire une assurance décennale. Les fabricants de composants industriels traditionnellement conçus par les architectes devront remplir la même obligation. Ce sera le développement d'EPERS. C'est enfin le cas des entreprises liées au maître d'ouvrage par un contrat direct, qui sont de plus en plus intervenantes dans la maîtrise d'œuvre de détail et dans la réalisation des travaux.

Elles sont soumises à cette obligation d'assurance décennale.

Je ne reviens pas sur le constat formulé à l'époque sur le faible taux de souscription d'assurance et sur leur portée parfois aléatoire. Mais pour moraliser les pratiques, il fallait sécuriser les enjeux financiers de tous. Le moyen trouvé à consister à rendre obligatoire la souscription d'une assurance pour tous les débiteurs d'une présomption de responsabilité.

Le choix d'imposer des clauses-types a, quant à lui, été imaginé pour lutter contre les clauses qui n'auraient pas rendue fluide l'indemnisation du lésé. Elles auraient pu transformer l'analyse technique du désordre en une analyse des responsabilités ou, pire encore, des solvabilités potentielles.

Reste en suspens aujourd'hui le cas de l'assurance facultative des sous-traitants qui pèse sur la trésorerie des entreprises traitantes du fait d'une non assurance, d'une insuffisance d'assurance, des plafonds de garanties opposables. Cette moralisation n'est pas terminée. Ce point avait été abordé lors des travaux préparatoires. Le Sénat avait rédigé un amendement à l'article L.1792-4, qui débutait ainsi : « Le sous-traitant accepté par le maître de l'ouvrage dans les conditions visées à l'article 3 de la loi du 31 décembre 1975 est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-1 et 1792-3 à la charge du locateur d'ouvrage ». Il était donc planifié de passer par la responsabilité dans le cadre d'une acceptation du sous-traitant par le maître d'ouvrage. Elle avait quasiment une valeur de contrat de location d'ouvrage, ce qui aurait ensuite permis de soumettre ces sous-traitants acceptés à l'obligation d'assurance. Ce texte était incomplet et imparfait. Pourquoi vouloir créer des responsabilités différentes selon que le

sous-traitant ait, ou non, été accepté par le maître d'ouvrage ? Mais une piste de réflexion était ouverte.

Il me semble nécessaire de rappeler quelques objectifs particuliers, distillés au sein du commentaire de texte que réalisa Adrien Spinetta lui-même. Ainsi, plusieurs éléments ont été imaginés par la commission Spinetta et validés par le Législateur, initiant une quête scientifique permanente sur les ouvrages construits pour définir les pathologies récurrentes et déboucher sur des actions thérapeutiques permettant la réduction du nombre de sinistres. Dans ce contexte, l'Agence Qualité Construction (AQC) verra le jour en octobre 1982.

La loi introduit par ailleurs un engagement professionnel pour favoriser la qualification des intervenants, ainsi qu'une modification du contrôle technique qui

est passé, pour plus d'efficacité, d'une subordination aux assureurs - c'était la principale critique à l'époque - à une subordination au marché. Cela étant, quarante ans plus tard, la sinistralité observée nous permet de prendre position sur l'efficacité de ce choix !!!

- 

S'il est indéniable que la loi Spinetta a permis des avancées significatives au regard des objectifs principaux fixés par la commission du même nom, il subsiste des points non résolus ou à préciser, que ce soit au regard du texte ou du fait des interprétations qui en sont données. Les objectifs étaient ambitieux mais l'évolution récente de la sinistralité et du coût des dossiers laisse à penser qu'il est temps de les reprendre. Après quarante ans, les effets de ce texte s'essoufflent. Une nouvelle dynamique apparaît nécessaire.



# PREMIER TEMPS

40 ans de pratique

« La loi Spinetta n'envisageait de soumettre à garantie et à assurance obligatoire, sous certaines conditions, que les dommages les plus graves. »

« Adrien Spinetta lui-même soulignait l'impérieuse nécessité de distinguer les régimes juridiques applicables en fonction des différents types de désordres. »

« A l'époque, il n'existait aucune réglementation thermique globale. Seule une approche élément par élément commençait à apparaître. Nous étions très loin encore évidemment de la domotique, de la digitalisation ou encore des BEPOS, de la végétalisation... »

« Avec l'adoption de la loi Spinetta, la notion d'ouvrage remplace l'édifice, mais ceci en côtoyant toujours, pour certains textes, la notion encore distincte de bâtiment. »



## GWENAËLLE DURAND-PASQUIER

PROFESSEUR DES UNIVERSITÉS

« La jurisprudence de la Cour de Cassation semble prendre des distances alarmantes avec l'esprit de la loi »

s'agissait pas non plus de couvrir toutes les prestations de construction, ni encore moins toutes les installations réalisées sur des biens immeubles. Seuls quelques travaux étaient concernés, à savoir ceux correspondant aux fameux ouvrages immobiliers.

- Tout d'abord, la loi Spinetta n'envisageait de soumettre à garantie et à assurance obligatoire, sous certaines conditions, que les dommages les plus graves. Le législateur de 1978 avait à ce titre entendu opérer une distinction très nette dans un couple infernal bien connu en droit. Il entendait séparer, d'un côté, le vice - ici définit comme le désordre décennal - et, de l'autre côté, la non-conformité contractuelle qui, s'agissant des constructeurs, devait être laissée au régime de droit commun, c'est-à-dire à la responsabilité contractuelle. Comme cela a été rappelé lors de la vidéo passée en début de ce colloque, lors de l'anniversaire des dix ans de la loi, Adrien Spinetta lui-même soulignait encore l'impérieuse nécessité de distinguer ainsi les régimes juridiques applicables en fonction des différents types de désordres.

La lettre de la loi est d'ailleurs très clairement en ce sens. L'article 1792 du Code civil ne soumet au régime de droit spécial que deux types de désordres. Ainsi relèvent de la garantie décennale les dommages, « même résultant d'un vice du sol », qui compromettent « la solidité de l'ouvrage » ou qui « l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou

Avant de commencer mon intervention, je tiens à adresser mes plus sincères remerciements à la Fondation EXCELLENCE SMA et à son Président, au Président de SMABTP, à son Directeur Général et à Fabienne Tiercelin. C'est avec un grand plaisir que j'interviens, pour la seconde fois, dans ce très beau cadre de la Fondation Excellence SMA.

La demande qui m'a été faite aujourd'hui est de vous présenter une brève rétrospective juridique, non pas tant sur l'évolution de la loi, que sur l'évolution de son interprétation. Car, cela a été dit : 40 ans, c'est le moment des premiers questionnements et d'un premier bilan.

« On gagne toujours quelque chose à revenir sur son ouvrage, ne fût-ce qu'avec un mot plus propre, une expression plus heureuse », écrivait Goethe. Alors, peut-être que cette période anniversaire est le moment propice pour examiner si le texte a relevé les défis de ces dernières années ou s'il faut revenir sur l'ouvrage d'Adrien Spinetta.

Protéger l'utilisateur, améliorer la qualité, parvenir à une socialisation des risques dans le secteur de la construction... telles étaient les ambitions, tels étaient les défis que le législateur souhaitait relever en 1978. Mais toutefois il ne s'agissait pas de couvrir tous les risques. Seuls les risques les plus graves étaient ciblés. Et il ne

l'un de ses éléments d'équipement » le rende « impropre à sa destination ». A l'époque, la définition de ces deux types de désordres était d'ailleurs déjà fille d'un double élargissement. Le projet de texte soumis à avis du Conseil d'Etat envisageait en effet initialement que de ne couvrir que les dommages affectant la « stabilité et le caractère durable des ouvrages ». Tel était le souhait d'Adrien Spinetta. Toutefois, mue par l'intention d'intégrer quelque peu l'utilisation de l'ouvrage, l'usage prévu, une seconde mouture du texte fut proposée qui prévoyait cette fois d'intégrer à la garantie décennale les dommages ayant « pour effet d'interdire absolument l'utilisation des ouvrages ». Finalement, le Parlement estima ce critère encore trop restrictif. Et c'est de la sorte que le critère initial de « stabilité » céda le pas au critère de l'atteinte à la solidité, tandis que celui de « l'impossibilité absolue d'utilisation » fut remplacée par « l'impropriété à la destination ».

Toute cette discussion eut lieu toutefois sans que jamais les notions à la fois d'atteinte à la solidité et d'impropriété à la destination ne soient juridiquement précisément définies. Ces notions sont donc restées des standards, sans définition précise. Et pour cause ! Même s'il existait à l'époque quelques voix dissonantes, cette plasticité des notions avait un but : l'absence de définition précise, nécessairement restrictive, déjà avancée comme devant permettre d'appréhender l'innovation, l'industrialisation... d'accompagner l'évolution du secteur de la construction. Recourir à des notions larges, sans définition précise, ouvrait la possibilité de voir ces notions saisir des désordres, des types de constructions auxquels l'on n'avait pas pu penser à l'époque.

Et que l'on y songe en effet : à l'époque, n'existait aucune réglementation thermique globale. Seule une approche élément par élément commençait à

apparaître. Nous étions très loin encore évidemment de la domotique, de la digitalisation ou encore des BEPOS, de la végétalisation évidemment... Les normes de confort ont sensiblement progressé et les normes de sécurité ont suscité des questions, suivant parfois néanmoins un mouvement de va-et-vient, si l'on regarde le projet de loi ELAN (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique) qui entend revenir par exemple sur la généralisation des normes en matière d'accessibilité. Les techniques ont, elles aussi, considérablement évolué.

Or, avec ces évolutions, ce sont aussi évidemment les attentes des usagers. Ne serait-ce qu'en prenant en compte les biens du secteur protégé, force est de relever que les usagers n'entendent plus habiter aujourd'hui comme en 1978. Acheter un immeuble d'habitation ce n'est plus seulement attendre un clos et un couvert. C'est attendre un bien relativement écologique, envisagé parfois comme une mini-usine, créant de la performance énergétique, étanche à la pollution sonore, offrant une bonne qualité de vie. Avec les fermes sur le toit, la destination de certains biens à usage d'habitation pourrait même être d'offrir la possibilité de cultiver, de se nourrir. Les attentes de la société aussi ont évolué. Avec l'impératif de développement durable sont apparus le besoin de rénover, de densifier, de surélever, d'équiper ou de rééquiper des bâtiments existants.

Et tout ceci a nécessairement une incidence sur le droit. Car ces nouvelles attentes constituent autant de références possibles pour la jurisprudence à la destination des ouvrages et, plus précisément, à la fameuse « impropriété à la destination » qui constitue, comme nous l'avons vu, depuis 1978, un critère de qualification du désordre décennal.

Des questions se posent alors car, depuis quelques temps, la jurisprudence

*« Depuis 2017, nous assistons à un effacement de la notion d'ouvrage, l'évolution jurisprudentielle la réduisant à une installation d'éléments dissociables et soumettant à la responsabilité des constructeurs de nouveaux acteurs. »*

*« Nous avons vu se développer une jurisprudence qui tend parfois à assimiler un simple risque de dommage à un dommage réparable sur le fondement de la responsabilité des constructeurs. »*

*« Eût égard à des non conformités à des normes parasismiques, la Cour de Cassation a assimilé de simples risques de dommages à un dommage immédiatement réparable sur le fondement décennal. »*

*« Il conviendrait d'appréhender différemment une impropriété à la destination en termes d'inaptitude et une impropriété à la destination en termes de dangerosité. Des pistes sont à creuser. »*

*« Dans le texte, l'impropriété à la destination visait les désordres d'une gravité telle qu'il n'était pas possible d'habiter un logement. Mais peu à peu, la Cour de Cassation a mélangé cette destination objective avec des dispositions contractuelles. »*

*« La RT 2012 affichait des promesses en termes d'économies d'énergie qui étaient parfois avancées comme autant d'arguments commerciaux. Une question s'est alors posée. Ne risquait-on pas de provoquer des contentieux en masse ? »*

*« Nous pouvons nous demander si ces travaux sur existant ayant pour but d'améliorer la performance énergétique doivent bien être considérés comme des ouvrages. »*

a évolué pour finir par adopter une conception moins objective de la notion de destination. Nombre de décisions de justice ont révélé que les juridictions définissaient désormais la « destination des ouvrages » (et donc les désordres caractérisant une impropriété à la destination) non plus par type de biens (habitation, commercial...), mais par une référence à la volonté contractuelle des parties. La notion de destination est ainsi désormais colorée, dans chaque contrat, par la volonté des parties. C'est cette tendance jurisprudentielle qui a d'ailleurs conduit à une réaction du Législateur concernant les défauts de performance énergétique, dans une sorte de mouvement de balancier entre jurisprudence et législation que nous connaissons très bien en droit. A trop prendre en compte la moindre attente du destinataire des travaux pour définir la destination d'un ouvrage, le risque était en effet de voir le moindre déficit de performance énergétique analysé comme une impropriété du bien à sa « destination » énergétique. Or, s'il est bon que par des standards les mots de la loi accompagnent les évolutions techniques, il convient aussi de ne pas dévoyer l'esprit de cette loi. La responsabilité de plein droit et l'assurance construction ne doivent pas devenir de véritables garanties de conformité parfaite des ouvrages, dix ans durant après réception. Ce n'était pas l'objectif.

• Ensuite, au-delà de la question des désordres, la loi de 1978 n'envisageait de soumettre à garantie et à assurance obligatoire que certaines constructions, à savoir les « ouvrages ». En réalité, en 1978 l'ouvrage est d'ailleurs déjà un nouveau critère, pour l'application de la responsabilité des constructeurs, puisque la loi de 1967 avait pour critère l'édifice. Ainsi, avec l'adoption de la loi Spinetta, la notion d'ouvrage remplace l'édifice, mais ceci en côtoyant toujours, pour certains textes, la notion encore distincte de bâtiment. En 1978 en effet,

la biennale et la toute nouvelle assurance construction obligatoire se cantonnaient à la construction d'un bâtiment. Ainsi l'assurance obligatoire ne couvrait pas toutes les hypothèses dans lesquelles la responsabilité décennale pouvait être engagée. Son champ était plus restreint. De l'avis même d'Adrien Spinetta, il s'agissait d'ailleurs également, dans une conjoncture économique délicate, de ne pas accroître le coût de toute construction. L'idée était alors de réserver l'assurance obligatoire à la seule construction de bâtiments.

Pourtant, sur ce point finalement des tensions se firent sentir... Visant à étendre le champ de l'assurance obligatoire, une jurisprudence compliquée se mit à évoquer les travaux faisant appel à des techniques de bâtiments... Puis survînt en pratique, du fait du vieillissement des bâtis, des impératifs de densification, de la présence de friches industrielles, une multiplication des travaux sur existants et, avec ces travaux, nombre de questionnements.

L'ordonnance du 8 juin 2005 vînt répondre à ce contexte nouveau. Le texte remplaça la notion ancienne de bâtiment par celle d'ouvrage dans les textes relatifs à l'assurance obligatoire. L'ouvrage devînt ainsi également le critère d'application des assurances obligatoires. Seuls ont été maintenus à l'écart certains travaux et certains désordres, selon la technique dite du « tout sauf... ». Et parmi les désordres exclus, on retrouve notamment les désordres causés aux existants, sauf lorsque ces existants se trouvent totalement incorporés à un ouvrage neuf. Et pourtant, encore depuis l'an dernier, la notion rencontre une nouvelle crise, laquelle me semble pouvoir de nouveau ébranler le secteur de la construction... Puisque, appréhendant les simples installations d'éléments d'équipement, la jurisprudence étend le champ de la garantie décennale et, dans le même temps, celle de l'assurance construction.

Ainsi, depuis 40 ans, deux évolutions majeures se sont côtoyées, que je vous propose ici rapidement de retracer.

La première évolution tient aux désordres, la seconde aux travaux couverts par la garantie décennale.

### **I - Pour les désordres couverts par la garantie décennale, il y a eu depuis dix ans des élargissements et un cantonnement.**

- Elargissements. Les élargissements se sont fait sentir, dans des proportions différentes eu égard de l'atteinte à la solidité et à l'impropriété à la destination.

1) Sur la solidité, c'est notamment le développement des normes de sécurité, incendie et parasismique notamment, qui a conduit à des interrogations. La notion d'atteinte à la solidité a en effet donné lieu à des interprétations singulières qui ne sont pas si étrangères que cela au mouvement général que nous observons en matière de droit de la responsabilité. Nous avons vu se développer une jurisprudence qui tend parfois à assimiler un simple risque de dommage à un dommage réparable.

Replaçons ce débat dans le contexte juridique. En droit commun, pour qu'un dommage soit considéré comme réparable, il faut qu'il soit certain. Appliqué à la responsabilité spéciale du droit des constructeurs, cela revient à exiger que le désordre ait, dans les dix ans, atteint une gravité suffisante pour que l'on constate qu'il porte dans ce délai une atteinte certaine à la solidité de l'immeuble ou qu'il rende d'ores et déjà l'immeuble impropre à sa destination. La Cour de Cassation vient d'ailleurs de rappeler très clairement cette exigence le 28 février dernier, s'agissant de désordres affectant un réseau d'assainissement.

Pourtant, depuis quelque temps, un courant prétorien s'est développé qui

tend parfois à assimiler le non-respect à une norme de sécurité à un dommage certain. Ce raisonnement vient d'ailleurs également d'être réaffirmé incidemment par la Cour de Cassation le 18 mai 2017. Toutefois, l'illustration la plus topique de ce mouvement découle d'un arrêt de cassation du 11 mai 2011. En l'espèce, après réception, une maison était apparue non conforme à la norme parasismique pourtant obligatoire dans la région concernée. Rien ne présageait pourtant avec certitude qu'un séisme allait survenir dans les dix ans. Censurant la décision du fond, la Haute juridiction retint toutefois, sans plus de motivation, que « le dommage consistant dans la non-conformité d'un ouvrage aux règles parasismiques obligatoires, facteur certain de risque de perte par séisme [de la dite maison] compromet sa solidité et la rend impropre à sa destination ». D'autres arrêts ont également ainsi appréhendé, sur le fondement décennal, l'absence d'un sas incendie par exemple. Cette prise en compte du simple risque de dommage n'est pas étrangère à d'autres mouvements que l'on connaît en droit commun de la responsabilité. Pour autant, doit-il être généralisé ? Surement pas, au risque encore une fois de déséquilibrer tout le système de la loi Spinetta, assurance comprise. Aussi, des pistes seraient-elles sans doute à creuser. Une distinction entre les normes de confort et les normes de sécurité par exemple pourrait être suggérée, ou encore une séparation entre une impropriété à la destination-inaptitude et une impropriété à la destination-dangereuse. Des pistes sont à creuser. Mais dans tous les cas, la généralisation de tout risque de dommage à un dommage immédiatement réparable reviendrait à dévoyer la loi Spinetta.

2) Sur l'impropriété à la destination, la jurisprudence a également adopté une interprétation de plus en plus large. Un mouvement de « subjectivisation », également qualifié de contractualisation,

*« Auparavant, jamais, les magistrats n'ont engagé la responsabilité de plein droit d'un installateur, d'un constructeur ou d'un prestataire sans avoir caractérisé la présence d'un ouvrage. »*

*« En réalité, la jurisprudence ne fait plus référence à un ouvrage. Elle considère que l'installation d'éléments d'équipement sur un bâti existant peut entraîner la responsabilité d'un installateur dès lors qu'elle va rendre un ouvrage impropre à sa destination. »*

a été constaté. Concrètement, cela signifie que la jurisprudence n'analyse plus nécessairement l'atteinte à la destination des ouvrages en fonction de grands types d'ouvrages, tels un bien d'habitation ou un bien tertiaire, mais en fonction des caractéristiques, des destinations plus précises que les contractants ont souhaité donner à chaque ouvrage réalisé (la qualité, le standing, la performance acoustique, énergétique...). Bien entendu, il en a alors résulté une toute autre approche du désordre consistant dans une « impropropriété à la destination ».

Pour comprendre cette évolution, il faut se rappeler qu'en 1978, tous les acteurs n'étaient pas favorables à la notion d'impropropriété à la destination et notamment Adrien Spinetta. La notion lui paraissait déjà un peu trop large. Toutefois, les débats parlementaires montrent que dans l'esprit du législateur la notion de « destination » à laquelle il faisait référence renvoyait à des « destinations « types », objectives. Autrement dit, s'agissant de la construction d'un immeuble à usage d'habitation, devait être considéré comme décennal le désordre qui était d'une gravité telle qu'il n'était pas possible d'habiter un immeuble de logement. Mais peu à peu, la Cour de Cassation a mélangé cette destination objective avec des dispositions contractuelles. Elle a pris en compte la notion de « destination de l'ouvrage » en la colorant avec la volonté des parties.

Un arrêt bien connu du 10 octobre 2012 a offert une illustration retentissante de ce mouvement, concernant une question d'isolation phonique. Une Cour d'appel avait écarté la responsabilité décennale d'un constructeur en constatant que les parois qui avaient été installées dans l'immeuble étaient conformes aux normes en vigueur. La Cour de Cassation a pourtant censuré cette décision en retenant qu'en appréciant ainsi « l'impropropriété à la destination par rapport à

la conformité des cloisons aux normes en vigueur pour un appartement de moindre qualité tout en relevant que le vendeur s'était engagé à vendre un appartement de standing », la Cour d'appel avait violé l'article 1792 du Code civil. Autrement dit, pour la Cour de Cassation, l'appréciation de la gravité du désordre devait se faire non pas en fonction de la destination « type » du bien, à avoir ici un logement, mais en fonction des caractéristiques contractuelles précises que les parties avaient souhaité donner au bien, à savoir ici un immeuble d'habitation de standing. C'est ainsi que dans d'autres décisions, il a pu être considéré que des désordres esthétiques par exemple, qui n'avaient sûrement pas été envisagés en 1978 comme relevant de la garantie de droit spécial des constructeurs, pouvaient pourtant constituer des désordres décennaux.

C'est d'ailleurs ce mouvement, consistant à adopter une approche contractuelle de l'impropropriété à la destination, qui a conduit le législateur à réagir en 2015, au point que l'on a, à l'inverse, assisté, sur un point, à un cantonnement des désordres couverts par la garantie décennale.

- **Cantonement.** Le cantonnement des désordres couverts par la garantie décennale est intervenu s'agissant de la problématique de la performance énergétique.

Le mouvement consistant à interpréter la destination des ouvrages, et donc les désordres, par rapport à ce que les parties avaient envisagé dans leur contrat présentait en effet un risque singulier en matière de performance énergétique. Un arrêt du 17 septembre 2000 l'avait montré. L'affaire concernait la construction d'un immeuble dans lequel avaient été prévu des panneaux solaires en toiture. Ces panneaux étaient destinés à alimenter l'eau chaude sanitaire pour les usagers. L'immeuble avait toutefois bien entendu

été équipé de systèmes classiques prenant le relais lorsque l'ensoleillement devait être insuffisant. Il était toutefois apparu après réception que les panneaux solaires ne fonctionnaient pas. Pour autant, les occupants disposaient d'eau chaude grâce aux équipements traditionnels. Le constructeur estimait par conséquent que l'immeuble étant habitable normalement, qu'il n'était pas impropre à sa destination et qu'il n'y avait aucun désordre décennal. Au contraire, les magistrats ont considéré qu'il y avait bien ici atteinte à la destination car, en l'espèce, ce qu'attendait le maître de l'ouvrage, ce n'était pas un bâtiment dont la destination était simplement d'être habitable. C'était un bâtiment dont la destination était d'habiter de manière économe en énergie, permettant ainsi de générer des économies financières.

L'arrivée de la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012), qui a posé des exigences renforcées en matière de moyens et de résultats - les spécialistes du bâtiment et les juristes ne parlaient d'ailleurs pas tout à fait le même langage en la matière ■ a alors conduit les acteurs du monde de la construction à réagir. La RT 2012 affichait en effet des promesses en termes d'économies d'énergie et financières qui étaient parfois avancées comme autant d'arguments commerciaux. Une question s'est alors posée. Ne risquait-on pas de provoquer des contentieux en masse ? Des usagers ayant conclu une VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ou un contrat de construction individuelle pouvaient venir plaider qu'ils n'avaient pas seulement acheté un logement avec une destination d'habitation, mais avaient fait l'acquisition d'un logement dont la destination était d'habiter de manière économe en énergie et sur le plan financier. En cas de désordre matériel avéré, tout déficit de performance énergétique aurait alors pu être qualifié de désordre décennal, emportant la responsabilité de plein droit des constructeurs et la couverture automatique par l'assurance obligatoire.

L'on aurait assisté alors à un élargissement important des désordres considérés. Mais pointaient également des interrogations ayant trait à la cohérence du régime de la loi Spinetta. Prenons l'exemple du rôle de l'utilisateur. Dans la loi Spinetta, le rôle de l'utilisateur constitue une simple cause d'exonération. C'est par conséquent au constructeur, en cas de désordre décennal, de démontrer que le désordre est exclusivement lié au rôle de l'utilisateur, si ce constructeur veut se dégager de sa responsabilité. Etait-ce vraiment pertinent s'agissant des défauts de performance énergétique, si l'on admet qu'après réception cette performance dépend tout de même en grande partie de l'entretien des éléments d'équipement, etc., qui incombe aux usagers ? Plusieurs groupes de réflexion se sont alors formés au moment de l'adoption de la RT 2012 afin de formuler diverses propositions visant à cantonner la responsabilité des constructeurs dans le domaine de la performance énergétique des bâtiments. Il en est finalement résulté un texte de compromis, dont vous me permettrez de dire qu'il demeure maladroit et difficile à appréhender, même s'il a l'avantage d'exister. Depuis la loi du 17 août 2015, l'article L.111-13-1 du CCH (Code de la Construction et de l'Habitat) dispose désormais qu'en matière de performance énergétique, l'impropriété à la destination ne peut être retenue qu'en « cas de dommage résultant d'un défaut lié aux produits, à la conception ou à la mise en œuvre de l'ouvrage, de l'un de ses éléments constitutifs ou de l'un de ses éléments d'équipements conduisant, toute condition d'usage et d'entretien prise en compte et jugée appropriée, à une surconsommation énergétique ne permettant l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant ».

Nous remarquons une attention portée au siège du dommage, une référence également au défaut de conception (« défaut lié aux produits, à la conception »)

qui pourrait presque laisser penser à la résurgence d'une faute. Nous voyons également ici une référence aux comportements de l'utilisateur, entendu désormais en matière de responsabilité pour défaut de performance énergétique comme une condition initiale, pour ensuite pouvoir envisager la responsabilité des constructeurs (et non plus commune une cause d'exonération). Autrement dit, ce sera à l'utilisateur de démontrer qu'il a eu un comportement adapté eu égard à l'entretien de son immeuble, pour ensuite pouvoir rechercher la responsabilité des constructeurs. Finalement et surtout, la gravité du dommage est soumise à un seuil. La responsabilité des constructeurs ne sera engagée au titre de la garantie décennale dans ce domaine que si le désordre est tel que l'utilisation ne peut se faire qu'à un « coût exorbitant ». Ce référentiel de coût exorbitant devra toutefois encore être défini par la jurisprudence. La question peut se poser en effet : comment sera analysée l'exorbitance ? Par rapport à un bâtiment du même type ? Par rapport aux dispositions contractuelles ? Par rapport aux moyens du maître d'ouvrage ? Au type d'énergie ? Nous le verrons...

Pour l'instant, à ma connaissance, aucun arrêt publié n'a encore eu l'occasion d'appliquer ce texte. Relevons tout de même un arrêt du 2 juin 2016 dans lequel la Cour de Cassation censure une décision en retenant que les juges doivent se prononcer en cas de défaut de performance énergétique sur l'impropriété à la destination sans se contenter d'examiner la destination objective d'un ouvrage. Cet arrêt rappelle donc que désormais la Cour de Cassation estime qu'il faut tenir compte des attentes précises de l'utilisateur pour apprécier le caractère de gravité du désordre.

Quant à savoir que penser du texte nouveau, eh bien, nous pouvons estimer qu'il a le mérite d'exister mais qu'il suscite encore des interrogations. Envisageons

par exemple le cas de travaux sur existant qui auraient pour seule finalité la performance énergétique. Le seuil du coût exorbitant pour caractériser une impropriété à la destination ne constituerait-il pas un critère un peu élevé dans ce cas ? Nous pouvons nous poser la question.

Au-delà néanmoins, nous pouvons en outre nous demander si ces travaux sur existant ayant pour but d'améliorer la performance énergétique relèvent toujours de la garantie décennale et de l'assurance obligatoire.

Ce qui nous amène à la seconde évolution de la loi Spinetta que je compte envisager ici. Une évolution qui vise non plus les désordres couverts, mais tout simplement les travaux concernés. En effet, depuis 2017, plusieurs décisions de jurisprudence laissent à penser que l'ouvrage n'est plus le seul critère d'entrée pour invoquer la responsabilité des constructeurs. J'en viens ainsi à mon second point.

**II - Quant aux travaux couverts par la garantie décennale, on a assisté, ces dernières années, à un ajustement de la notion d'ouvrage, mais aussi à un étonnant, et sans doute dangereux, effacement parfois de cette notion d'ouvrage.**

Nous savons qu'en matière d'assurance construction, c'est réellement l'ordonnance du 8 juin 2005 qui consacra le critère de l'ouvrage comme étant le critère unique, tout à la fois pour engager la responsabilité des constructeurs et pour déclencher l'assurance obligatoire. S'agissant de l'assurance, le texte de la loi Spinetta renvoyait effectivement auparavant à l'exigence de la construction d'un bâtiment, ce qui constituait une notion plus restreinte que celle d'ouvrage.

Désormais, depuis 2005, en matière d'assurance, c'est donc la règle du « tout sauf » qui prévaut. Autrement dit, tous les ouvrages de construction immobilière sont

soumis à assurance obligatoire, sauf ceux qui sont listés dans la loi. Cette réforme est à saluer, tant la notion d'ouvrage a permis d'inclure dans la garantie décennale, puis désormais dans l'obligation d'assurance des travaux extrêmement diversifiés, avec des destinations variées et découlant de nouvelles techniques. Le juriste a ici accompagné les évolutions du secteur et c'est une très bonne chose.

Mais une problématique irritante demeure : celle des travaux sur existant. Voyons les données du problème, avant de soulever les questions posées par la jurisprudence récente.

- Les données du problème. S'agissant des données du problème, il faut relever que les travaux sur existants n'ont jamais en réalité fait l'objet d'un texte dédié. Aussi, classiquement, eu égard à l'article 1792, était-il jugé que des travaux sur existants pouvaient engager la responsabilité décennale d'un constructeur si, et seulement si, ces travaux avaient correspondu en eux-mêmes à la réalisation d'un ouvrage. Nombreuses ont été les décisions en ce sens. Et il est vrai que ces décisions n'étaient pas toujours aisées à manier puisque les critères de qualification utilisés par les juges pour caractériser un ouvrage, en cas de travaux exécutés sur des existants, relèvent un peu de la technique du faisceau d'indices. Ainsi, couramment, les juges retiennent qu'il y a ouvrage lorsque les travaux réalisés sur existants ont impliqué un apport de matériaux, que ces matériaux ont été immobilisés et que le tout a nécessité d'utiliser une technique de construction. Pour des travaux de réhabilitation lourde, il n'y a donc aucun souci. Pour des travaux de rénovation légère en revanche, il n'est pas aisé de déterminer avec certitude, dans chaque cas de figure, si des travaux constituent un ouvrage, et sont ainsi susceptibles d'engager la responsabilité du prestataire et l'assurance obligatoire, ou s'ils ne constituent pas un ouvrage et

relèvent alors de la responsabilité civile du prestataire et de l'assurance facultative.

Pour autant, jusque récemment, magistrats et conseillers s'en tenaient à ces critères. Ainsi ils s'appliquaient, avec plus ou moins d'aisance, à qualifier et contrôler, dans chaque espèce, la présence ou l'absence d'un ouvrage immobilier pour déterminer quels types de responsabilités et quels types d'assurances étaient à mobiliser.

Il en résultait que si des travaux sur existants avaient consisté dans la simple adjonction d'un élément d'équipement dissociable, alors l'installateur, qui n'avait pas réalisé un ouvrage, engageait simplement sa responsabilité de droit commun et son assurance facultative. Et cette interprétation correspondait à une *summa divisio* mise en lumière par Adrien Spinetta en 1978, la loi distinguant clairement, d'un côté, la filière « construction » et de l'autre la filière « équipement ». Seuls étaient concernés par la décennale, les éléments d'équipement dissociables lorsqu'ils avaient été installés lors de la réalisation de l'ouvrage entier ou d'une importante rénovation, elle-même qualifiée d'ouvrage.

Puis voici que sont survenues trois décisions de la Cour de Cassation, les 15 juin, 29 juin et 14 septembre 2017, lesquelles ont été récemment corroborées par un nouvel arrêt du 25 janvier 2018. Dans ces décisions, la Cour de Cassation a soudain retenu, au visa de l'article 1792 du Code civil, que « les désordres affectant les éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origines ou installés sur existants, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination ».

Aux termes de ces quatre décisions, la Haute juridiction a ainsi retenu que de simples installateurs ayant ajouté des éléments d'équipement

dissociable sur un bâtiment existant pouvaient parfois être assimilés à des constructeurs et relever à ce titre du régime de responsabilité décennale des constructeurs, engageant corrélativement l'assurance obligatoire ! A ainsi été retenu le principe de la responsabilité décennale de deux installateurs de pompes chaleur, équipements qui étaient parfaitement dissociables, d'un installateur d'un insert de cheminée et dans une décision, non publiée toutefois, celle d'un poseur d'un simple revêtement de sol, autrement dit d'un élément parfaitement inerte ! La solution tient à ce que, en réalité, dans ces arrêts, la Cour de Cassation s'est finalement totalement affranchie de l'exigence de qualification d'un ouvrage. Jamais en effet, dans ces arrêts, la Cour n'est allée qualifier ces travaux d'installation comme des « ouvrages immobiliers », ni même, selon une formule développée en doctrine, de « quasi-ouvrages »... Elle a tout simplement fait fi de la nécessité de qualifier les travaux de création d'un « ouvrage », pour ne prendre finalement en considération que le résultat des travaux... Le texte de la loi Spinetta a ainsi pour partie été mis de côté. L'on assiste tout bonnement à un effacement de la notion d'ouvrage comme condition d'application première du régime de responsabilité spécifique des constructeurs. Or, si on ne la cantonne pas un minimum, cette position est relativement alarmante en réalité. D'autant que l'on constate déjà qu'elle égraine auprès des juges du fonds. En effet, une décision de la Cour d'appel de Montpellier rendue le 1er février dernier retient que « il est constant que les désordres affectant des éléments d'équipement dissociables, installés sur existant, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination ».

Pourtant cette solution qui revient à ne plus tenir compte du critère posé par la loi soulève bien des questions

et des difficultés. Ceci d'autant plus qu'aujourd'hui nos bâtiments sont désormais perclus de ces éléments d'équipement.

- Les questions soulevées par la jurisprudence récente. Les difficultés soulevées par ces décisions sont nombreuses. Elles se présentent au regard tant de la détermination des personnes désormais concernées par la garantie décennale et des travaux qui relèvent de cette garantie, que du régime de la responsabilité et de l'assurance obligatoire qui leur sont applicables.

Quant au champ d'application de la garantie décennale, ces arrêts posent en effet inévitablement la question de savoir quels sont désormais les éléments d'équipements dissociables dont l'installation est susceptible de soumettre l'installateur à la responsabilité décennale : une pompe à chaleur, un insert, d'accord. Mais quid par exemple d'un convecteur électrique ? Suis-je soumise à la responsabilité des constructeurs si j'installe un convecteur électrique dans ma maison, et ceci pendant dix ans après l'installation de ce convecteur, quel que soit la date de construction de ma maison ? Qu'en est-il de rideaux ou de toiles tendues, qui sont des éléments d'équipement inertes ?

Qu'en est-il ensuite des responsables ? La jurisprudence ne fait pas de différence entre des installateurs professionnels et un simple profane qui installerait lui-même un élément d'équipement. C'était le sens de la loi Spinetta. La responsabilité des constructeurs ne visait pas uniquement les professionnels. D'ailleurs, le vendeur après achèvement engage sa responsabilité en tant que constructeur vis-à-vis de l'acquéreur qu'il soit un vendeur professionnel ou non. Sauf que dans la loi Spinetta, il fallait qu'ait été réalisé un ouvrage. Pas une simple installation. Et si un non professionnel sait qu'il prend des risques lorsqu'il réalise

un ouvrage immobilier alors qu'il ne possède pas vraiment les compétences d'un constructeur, il me semble que toute personne physique peut à un moment ou à un autre se trouver dans la situation, beaucoup plus courante, consistant à installer un élément d'équipement dissociable !

Qu'en est-t-il d'ailleurs précisément des travaux qui désormais relèveraient ainsi de la garantie décennale et de l'assurance construction ? La Cour de Cassation vise l'installation d'un élément d'équipement dissociable sur existant, mais quid de la réparation ou du remplacement d'éléments d'équipement ? Ma responsabilité de constructeur est-elle engagée quand je change un conduit souple qui mène à une chaudière ? Suis-je en présence d'une installation ou d'une réparation ? La réparation d'un élément d'équipement dissociable peut elle aussi désormais engager la responsabilité décennale du réparateur ?

Une fois admis que le régime de responsabilité des constructeurs s'applique à ces personnes et à ces travaux, se pose encore toute une série de questions. Celles-ci renvoient au régime de la responsabilité des constructeurs lorsque ce régime doit s'appliquer à de simples installateurs. Comment qualifier l'impropriété à la destination par exemple ? Par rapport à la destination ancienne, « type », du bâti existant ? Par rapport à une destination « rénovée » par les travaux d'installation ? Autrement dit, la destination d'une maison des années 30 qui aura été équipée d'une pompe à chaleur doit-elle être définie par rapport à un bien d'habitation un peu ancien ou cette destination doit-elle prendre en compte l'installation nouvelle ? Dans ce cas, il y aura désordre décennal dès qu'il sera démontré que la maison n'est pas très bien chauffée.

Si un désordre décennal est caractérisé ensuite, quel sera le préjudice réparable et quels seront les désordres couverts par l'assurance obligatoire ? Dans les arrêts précités, la Cour de Cassation nous dit que l'installateur est responsable de plein droit, sur le fondement de l'article 1792, des désordres causés sur l'élément d'équipement, mais qu'il l'est aussi pour les désordres causés sur l'existant. Autrement dit, il doit réparation sans faute de tous les dommages causés à la maison, quel que soit le prix de cette maison et le prix des travaux d'installation réalisés. Qu'en est-il alors de l'assurance ? Depuis l'ordonnance du 8 juin 2005, nous savons qu'il n'y a toujours pas de réplique systématique entre l'assurance construction et la responsabilité des constructeurs. Et notamment, l'article L.243-1-1 du Code des assurances écarte de la couverture par l'assurance obligatoire, lorsqu'un ouvrage a été réalisé sur des existants, tous les désordres causés par cet ouvrage aux existants. Il n'y a qu'une seule limite où l'assurance obligatoire couvre les existants. C'est le cas où ces existants sont totalement incorporés à l'immeuble neuf.

Comment alors transposer cela à des hypothèses de simples installations d'éléments d'équipement dissociables sur des existants ? Un fossé semble se creuser. L'installation d'éléments dissociables ne conduira jamais à ce que les existants soient « totalement incorporés » à l'ouvrage neuf ! Et pour cause, car il n'y a tout simplement pas d'ouvrage neuf en réalité !

Pour autant, le cas de l'installation d'éléments d'équipement sur des existants n'avait pas précisément été visé dans l'ordonnance de 2005. Et cette hypothèse n'est donc pas expressément visée dans l'article L 243-1-1 du Code des assurances. C'est ainsi que, s'engouffrant dans la brèche, la Cour de Cassation a à nouveau pris quelques distances avec la loi. Dans

une décision du 26 octobre 2017, elle a retenu que l'article L.243-1-1 du Code des assurances n'est pas applicable à un élément d'équipement dissociable installé sur existant.

Cet ensemble de décisions fait fi de l'évolution législative. Faut-il y voir les marques d'une crise de la quarantaine pour la loi Spinetta ? Nous verrons si nous assistons à un revirement de la jurisprudence ou si, comme le réclame déjà certains auteurs, nous verrons intervenir le Législateur. Peut être en effet, tout en suivant les préconisations de Goethe, pouvons-nous penser que nous gagnerions ici à revenir à l'équilibre et à l'esprit de la loi, plutôt qu'à revenir sur notre ouvrage.

#### Pauline POLGÁR

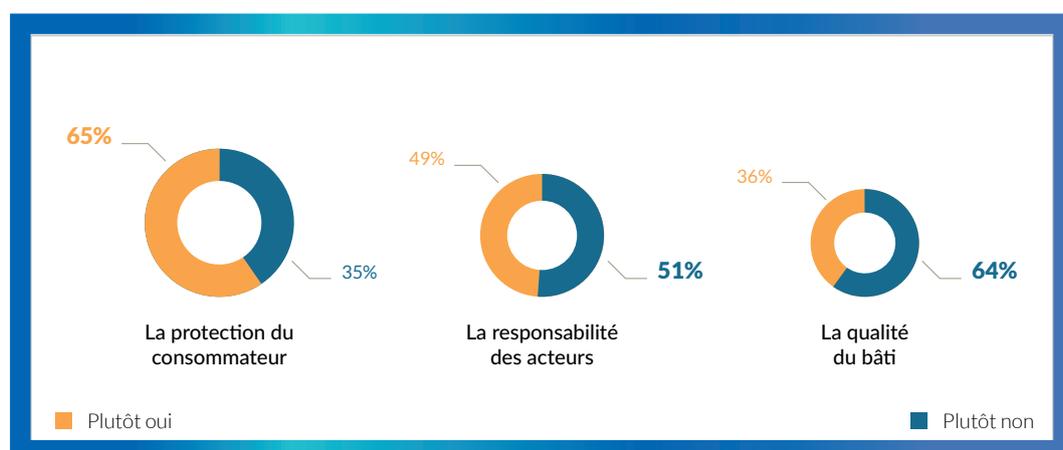
Quelle est la vision des professionnels du bâtiment du système Spinetta ? Pour le savoir SMABTP et BATIOACTU ont réalisé une enquête. 484 personnes ont été interrogées courant mai. Elles représentent tous les métiers du bâtiment : la maîtrise d'œuvre, les entreprises, les professions

juridiques, l'assurance, les experts... Leurs réponses vont venir étayer les propos de nos intervenants au cours de notre après-midi. Vous retrouverez l'ensemble de ces infographies à la fin du colloque et sur BATIOACTU.

Avant d'entamer notre débat, intéressons-nous aux apports de la loi Spinetta. Comment est-elle perçue ? La question posée était la suivante : « Selon vous, le régime français d'assurance construction mis en place il y a quarante ans avec la loi Spinetta a-t-elle favorisé la protection du consommateur, la responsabilité des acteurs et la qualité du bâtiment ? » Ils ont répondu « plutôt oui » à la première question, « oui » à la seconde et franchement « non » en ce qui concerne la dernière proposition. Selon les professionnels, seuls deux des objectifs de la loi Spinetta semblent être remplis.

Pour commenter ces résultats et nous faire part de leur expérience, j'invite à venir me rejoindre les participants à notre table ronde.

### Selon vous, le régime français d'assurance construction mis en place il y a 40 ans avec la Loi Spinetta a favorisé :





## 40 ANS DE PRATIQUE

### PROTEGER

*L'ouvrage* IMPROPRIETE A DESTINATION?  
• TECHNIQUES DU BATIMENT  
• TRAVAUX SUR EXISTANT  
• SOUMIS A ASSURANCE OBLIGATOIRE

### JURISPRUDENCES



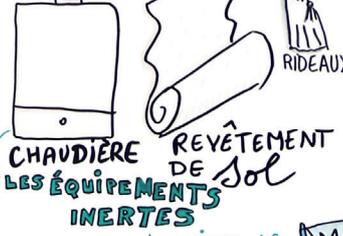
### RESPONSABILISER LES ACTEURS

DESORDRE DECENNAL

### STABILITE!



### ATTEINTE A LA SOLIDITE



### REPARATION

• DOMMAGE & REPARATION

### BUDGET & Coûts



RESPONSABILITE COLLECTIVE  
MONDE COLLABORATIF

MO ENTRETIEN  
CARNET NUMERIQUE

meilleure se chauffer!!!

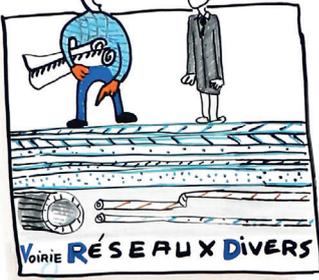


L'ENTREPRISE PRINCIPALE PEUT CONTRACTER POUR SES SOUS-TRAITANTS

### RECLAMATIONS des CLIENTS

### ISOLATION PHONIQUE

### THERMIQUE ENERGETIQUE



### ARCHITECTE

### le SOUS-TRAITANT

MOE + entreprises = les constructeurs & les sachants



### le CONTROLEUR TECHNIQUE

I ❤️ CONFORT  
SECURITE  
ACCESSIBILITE



LE BIEN CONSTRUIRE EST UN DEVOIR!



Didier RIDORET



PAULINE



Guenaelle DURAND-PASQUIER

REPRENDRE LES TEXTES & LES INTERPRETATIONS DE LA LOI SPINETTA EST UNE DYNAMIQUE NECESSAIRE...



Bertrand LOTTE



ADRIEN SPINETTA



AVEC DES REVELATIONS SUR LE PASSE ET LE PRESENT DE LA LOI SPINETTA

VOUS LA RECLAMIEZ TOUS! « UNE JOURNEE SUR LA LOI SPINETTA »

Participent à la table ronde :

- **Alain LE FLOC'H**, Directeur juridique du groupe EIFFAGE
- **Philippe GUERIN**, Président de la commission assurance de la FFB, entreprise SOFRADI
- **Gilles CHARBONNEL**, dirigeant de la société ALTAIS Ingénierie
- **Julien BIGANZOLI**, architecte associé, Ambert Biganzoli Architectes (Nancy) membre de l'Office Général du Bâtiment et des Travaux publics (OGBTP)

**MOMENT I**

**TABLE RONDE**



## JULIEN BIGANZOLI

ARCHITECTE ASSOCIÉ, AMBERT BIGANZOLI  
ARCHITECTES (NANCY), MEMBRE DE L'OFFICE  
GÉNÉRAL DU BÂTIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS (OGBTP)

### Pauline POLGÁR

Quand ils sont interrogés sur les objectifs de la loi Spinetta, les professionnels du bâtiment indiquent qu'elle protège en premier lieu les consommateurs. De plus, elle permet de réparer les dommages et engage les constructeurs. Toujours selon les personnes interrogées, le dommage ouvrage a été mis en place pour « faciliter la résolution des désordres importants ou graves », pour « mettre en cause tous les constructeurs pour obtenir réparation » ou pour « prendre en charge les désordres mineurs apparus au fil des ans ».

### Julien BIGANZOLI

En tant qu'architecte, il me semble que cette loi me protège car elle protège les maîtres d'œuvre. J'ai tendance à toujours raconter cette histoire. Mes amis d'enfance sont nombreux à être devenus médecins. Ils sont heureux d'être protégés par une assurance quand ils se rendent au bloc pour opérer un patient. Construire un bâtiment, c'est engager une responsabilité aussi importante que de guérir ou soigner un malade.

Je considère en outre que la loi Spinetta permet à un maître d'ouvrage de ne pas assimiler un bâtiment - et plus particulièrement un ouvrage - à un bien de consommation classique. C'est un bien non fini et pas un objet de consommation. A ce titre, il est très important que le maître d'ouvrage soit sensibilisé à ses

responsabilités et aux risques qui sont indissociables de l'acte de construire.

### Philippe GUERIN

La loi Spinetta prend en compte le consommateur ou l'utilisateur, tant il est vrai qu'il faut le protéger. Je pense toujours à la personne physique qui fait l'acquisition d'une maison. Cela fait partie de mes valeurs et une loi protectrice de l'utilisateur ne les heurte pas.

Un parallèle peut être dressé avec l'entrepreneur qui doit, pour sa part, faire face à une présomption de responsabilité. Je le vois en tant que chef d'entreprise et Président de la commission assurance de la FFB. La SMABTP nous a accompagnés et nous a soutenus dans la prise en compte d'un risque sériel décennal susceptible d'engager des sommes allant au-delà des fonds propres de l'entreprise.

Quand nous payons une cotisation en vertu de l'obligation d'assurance, nous la trouvons toujours trop chère. Mais, comme chez le médecin, nous sommes contents du service rendu. Je peux témoigner sur le sujet avec d'autres entrepreneurs. Nous ne parlons pas ici de problèmes liés à une chaudière mais d'un coût pouvant porter sur plusieurs millions d'euros. Avec le régime Spinetta, le Législateur a finalement aussi travaillé pour l'entreprise.

Protection du consommateur, défense de l'entreprise mais aussi solidarité avec le fabricant avec l'article L792-4... Je sais que cette dernière disposition compte des défenseurs et des détracteurs et que la notion d'EPERS fait l'objet d'une importante jurisprudence. Des armoires sont pleines de sujet... Quoiqu'il en soit,

*« Construire un bâtiment, c'est engager une responsabilité aussi importante que de guérir ou de soigner un malade. »  
Julien BIGANZOLI*

*« Quand nous payons une cotisation en vertu de l'obligation d'assurance, nous la trouvons toujours trop chère. Mais, comme chez le médecin, nous sommes contents du service rendu. »  
Philippe GUERIN*

*« La loi Spinetta a permis de définir les missions de chacun. Elle leur a permis de classer leur rôle et leur rapport avec les autres intervenants, le monde du bâtiment étant très collaboratif. »  
Gilles CHARBONNEL*

*« La notion d'impropriété à la destination s'apparente à une course sans fin. Même si les textes ont été plusieurs fois modifiés, nous nous heurtons à des problèmes car les magistrats avancent plus vite que le Législateur. »*  
Alain LE FLOC'H

*« Plus nous accorderons de place à la conception et au suivi de la réalisation, plus nous en mesurerons les effets sur le plan qualitatif. »*  
Gilles CHARBONNEL

*« Rien ne contraint le maître d'ouvrage à respecter l'entretien de son bâtiment. Il existe un défaut de responsabilisation en la matière. J'y vois une piste d'évolution possible de la loi Spinetta. »*  
Philippe GUERIN

*« Ne limitons pas la question de la maîtrise d'ouvrage aux acteurs privés. La politique de la commande publique s'oriente généralement vers le moins-disant. Cela génère, fatalement, des difficultés. »*  
Alain LE FLOC'H

en tant qu'entrepreneur posant des fabrications industrielles, je trouve logique d'en appeler à la responsabilité d'un fabricant défaillant. Pour toutes ces raisons, je juge l'apport de la loi Spinetta de façon positive.

#### **Pauline POLGÁR**

Gilles Charbonnel vous étiez de ceux qui trouvent le coût de la loi Spinetta un peu élevé... Pourtant, elle instaure de vrais garde-fous.

#### **Gilles CHARBONNEL**

Je ne me rappelle pas avoir dit qu'elle coûtait un peu cher...

#### **Pauline POLGÁR**

Vous avez parlé de « coût non négligeable ».

#### **Gilles CHARBONNEL**

Effectivement. Cette loi a servi à responsabiliser les acteurs et à les faire entrer dans une démarche d'autocontrôle pour chacune de leurs activités. Le monde du bâtiment est de plus en plus complexe. La loi Spinetta a permis de définir les missions de chacun. Elle a permis de classer leur rôle et leur rapport avec les autres intervenants, le monde du bâtiment étant très collaboratif.

En tant qu'ingénieur structure, je suis sensibilisé aux phénomènes sismiques. Certains risques diffèrent des autres en raison de leur temporalité. Comment les définir et les prendre en compte ? Ce type de questions pourrait faire évoluer le système Spinetta.

#### **Pauline POLGÁR**

Le système protège et responsabilise mais le fait-il suffisamment et de manière équitable ? Quand nous avons interrogé les professionnels sur le niveau de responsabilité associé à chaque acteur, ils ont mis en premier lieu l'entreprise. Suivent l'architecte, le bureau d'études, le sous-traitant, le maître d'ouvrage professionnel et le contrôleur technique. Pour les professionnels, le taux de

responsabilisation du fabricant est faible, voire nul.

Quand ils sont interrogés sur les problématiques qui n'ont pas été traitées par la loi Spinetta, une grande majorité des répondants à notre enquête cite d'abord la responsabilité du maître d'ouvrage avec les questions liées au manque d'entretien du bâtiment, les coûts bas, puis vient la responsabilité des intervenants à l'acte de construire avec les défauts de petite importance, les problèmes en cours de chantier...

L'infographie suivante porte sur les réclamations des clients. Un sentiment général domine : l'énorme progression de ces dernières. Les clients seraient donc plus exigeants. Ils trouvent que les travaux sont mal exécutés et que la qualité des matériaux baisse. Ils mettent en cause le surcroît d'exigence des partenaires co-traitants et l'assurance construction.

#### **Gilles CHARBONNEL**

Je souhaite réagir au classement entre les différents intervenants. Nous voyons bien que la perception de la responsabilité est liée à la visibilité de chacun sur le chantier et à la connaissance des différents métiers. L'entreprise est plus visible que l'architecte, le bureau d'études ou le fabricant.

Lors de son intervention, Gwenaëlle Durand-Pasquier évoquait l'évolution de la jurisprudence. Des notions de confort, d'utilisation, d'usage du bâtiment entrent désormais en ligne de compte. La responsabilité associée à ces problématiques augmente donc en conséquence. Par le passé, nous ne parlions pas de confort acoustique, ou beaucoup moins. Nous n'évoquions pas non plus le confort thermique. Les ponts thermiques étaient traités pour d'autres raisons que des raisons de confort. Des évolutions notoires sont à l'œuvre. C'est indéniable.



## PHILIPPE GUERIN

PRÉSIDENT DE LA COMMISSION ASSURANCE DE LA FFB

### Alain LE FLOC'H

La loi Spinetta a eu un premier aspect remarquable. Malgré toutes les difficultés évoquées depuis le début de ce colloque et alors qu'il est régulièrement en apnée, le système est toujours vivant...

Le produit d'assurance décennale est particulier. Il s'agit d'assurer en capitalisation un bien pendant dix, douze, treize, voire quatorze ans comportant des aléas techniques, économiques et jurisprudentiels. Par « aléa économique », je songe aux rendements de l'argent. Par « aléa jurisprudentiel », je me réfère aux propos d'Adrien Spinetta. Il souhaitait préserver son système des dérives observées. Cela a été rappelé lors des colloques qui ont célébré les dix, vingt et trente ans de la loi...

Certes, le texte présente un intérêt pour les consommateurs, mais tous ses objectifs ne sont pas atteints. Ne nous leurrions pas. La défaillance est collective. Rappelons que les bureaux de contrôle, à une époque, tenaient leurs missions des assureurs. Aujourd'hui, vous êtes obligés de faire appel à ces professionnels désignés lorsque vous voulez obtenir une garantie de longue durée pour une opération à l'étranger. Les bureaux de contrôle sont dans une logique de concurrence nommés à la suite d'appels d'offres, comme les constructeurs qui privilégient souvent le moins disant.

Sans être caricatural, le problème des coûts et des délais de réalisation est extrêmement sérieux aujourd'hui. Même si nous espérons entrer dans une période un peu plus prospère pour nos métiers, la bagarre des prix fait rage lors des appels d'offres, avec une répercussion sur la cascade de sous-traitants de plus ou moins bonne qualité avec les problèmes récurrents de délais.

Dans ce contexte, le maître d'ouvrage a un rôle essentiel à tenir, même si cela tient un peu du vœu pieu. D'un point de vue réglementaire et légal, la notion d'impropriété à la destination s'apparente à une course sans fin. Même si les textes ont été modifiés à plusieurs reprises, nous nous heurtons à nouveau à des problèmes car les magistrats avancent plus vite que le Législateur entraînant régulièrement un risque de déstabilisation de l'architecture Spinetta.

Le postulat du débat est de préserver le système. Cela suppose de s'assurer, mais l'assurance coûte cher. Cela ne me choque pas. Si nous voulons réduire le prix des assurances, des mesures plus importantes doivent sans doute être prises. Elles concernent à la fois les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre, les entreprises, les bureaux de contrôle...

Les fabricants sont également au centre des débats. C'est déjà le cas mais ce mouvement va prendre de l'ampleur. De plus en plus de produits arrivent sur le marché sans recul. Le système normatif qui existait par le passé (obtention d'agrément et de la norme NF, contrôles, mises à l'épreuve...) est aujourd'hui laminé. Les concurrents et les fournisseurs se sont adaptés à cette nouvelle donne. Des produits sont retirés quatre ans après leur

*« Le carnet numérique d'entretien pourrait démontrer qu'un maître d'ouvrage a suffisamment entretenu un bâtiment pour qu'il soit conforme à sa destination. »  
Gwenaëlle DURAND-PASQUIER*

*« Une anomalie subsiste dans la loi Spinetta : les sous-traitants ont été sortis de l'obligation d'assurance. Si nous admettons le principe de cette dernière, nous ne comprenons pas pourquoi ils en sont exclus. »  
Alain LE FLOC'H*

*« Si le maître d'œuvre doit être responsable de la construction, il faut lui redonner les clés du bâtiment. D'ailleurs, un mouvement de jeunes architectes souhaitant revenir sur le chantier s'est créé. »  
Julien BIGANZOLI*

*« Quand un maître d'ouvrage confie à un maître d'œuvre la réalisation d'un bâtiment avec des honoraires tellement bas que nous avons à peine le temps de réaliser un croquis, de facto la maîtrise d'œuvre disparaît. »*  
**Philippe GUERIN**

*« En tant qu'architecte et maître d'œuvre, je suis au contact du terrain et je sens que le maître d'ouvrage a besoin de nous et qu'il est, quotidiennement, en demande de conseils. Il veut être guidé. »*  
**Julien BIGANZOLI**

*« Plus le contrôleur technique est présent et professionnel sur une opération, plus nous sommes rassurés. En revanche, nous ne devons pas mélanger les rôles. »*  
**Gilles CHARBONNEL**

mise sur le marché à cause de problèmes techniques sériels. Si nous voulons que le système de responsabilité perdure, des efforts en termes de professionnalisation et de législation doivent être accomplis. Ce dispositif n'est pas lié à la qualité. C'est curieux : on construit aussi bien - ou aussi mal - en Belgique, Allemagne ou Angleterre alors que le système Spinetta n'existe pas.

Ces éléments doivent être mis sur la table. C'est un débat complexe car les intérêts sont souvent contradictoires. C'est également un travail de longue haleine car il est compliqué de faire évoluer les textes.

#### **Julien BIGANZOLI**

Vous parliez de responsabilité du maître d'œuvre. Cette responsabilité est collective car elle est partagée par tous les acteurs de l'acte de construire. De son côté, l'assureur pourrait inciter les entreprises à pratiquer des prix permettant de conserver une qualité architecturale et d'entraîner une sinistralité moins importante. Aujourd'hui, il existe un véritable dumping concernant les coûts et la qualité.

#### **Gilles CHARBONNEL**

La loi a eu un autre impact positif. Elle nous a obligés à tenir compte des statistiques et de l'analytique. Aujourd'hui, tout se mesure et se calcule. Nous le voyons avec l'analyse des pathologies, la transformation des méthodes de conception, les évolutions techniques et technologiques... Je reviens ainsi aux problématiques concernant la maîtrise d'œuvre et l'ingénierie. Plus nous accorderons de place à la conception et au suivi de la réalisation, plus nous en mesurerons les effets sur le plan qualitatif.

J'en profite pour rebondir sur la question du numérique car son développement dans le bâtiment va nous aider dans cette démarche. Nous bénéficierons ainsi de retours d'expérience mesurés et calculés, de calepinages, d'avancées technologiques et techniques. Nous pourrions également travailler sur la question de l'intelligence artificielle.

#### **Philippe GUERIN**

La loi Spinetta consacre la responsabilité des constructeurs et pas celle du maître d'ouvrage. Pourquoi le texte omet-il ce volet ? La responsabilité des constructeurs intervient après la construction. La réception de l'ouvrage a donc été effectuée.

Les maîtres d'ouvrage sont des particuliers, des institutionnels et des spécialistes de l'acte de construire. Ces derniers sont des « sachants », à l'exception des particuliers qui, selon moi, ne peuvent pas être considérés comme tels. Un institutionnel qui a réalisé plusieurs opérations achète en connaissance de cause un produit à des coûts anormalement bas. Grâce à la loi Spinetta, s'il a souscrit une assurance DO, il bénéficie en quelque sorte d'une assurance tous risques. Il peut acheter un bâtiment pour un coût limité. Certains assureurs dénoncent ce comportement fautif - c'est, du moins, la façon dont je le qualifie. Le maître d'ouvrage utilise un système que la loi a taillé à son profit. Même si tous n'en profitent pas ainsi, la loi a été dévoyée.

Au sein de la commission assurance de la FFB nous évoquons souvent le défaut de maintenance d'un ouvrage. Prenons l'exemple de l'industrie automobile. Dans ce domaine, plus personne ne met en cause un constructeur quand un automobiliste n'a pas effectué de vidange tous les ans ou tous les 30 000 km. Si je ne prends pas soin de mon véhicule, il va de soi que je vais assurer ma propre défaillance. Dans la construction, ce n'est pas le cas. Considérons un maître d'ouvrage qui n'entretient pas son bâtiment pendant trois ou quatre ans - je pense à l'étanchéité qui souffre souvent d'un défaut d'entretien. Rien ne contraint le maître d'ouvrage à respecter cette obligation. Il existe un défaut de responsabilisation en la matière. J'y vois une piste d'évolution possible de la loi Spinetta.



## GILLES CHARBONNEL

DIRIGEANT DE LA SOCIÉTÉ ALTAIS INGÉNIERIE

d'ouvrage. Quand il est bien conseillé, il est plus difficile pour lui de ne pas suivre les recommandations.

### Pauline POLGÁR

Il n'est pas facile de dire non quand le carnet de commandes n'est pas rempli...

### Gilles CHARBONNEL

Certes, mais la responsabilité de la structure est engagée pour dix ou trente ans. Il faut insister sur le devoir de conseil et sur les engagements que le maître d'ouvrage doit tenir.

Je voulais revenir sur les offres anormalement basses. Il est évident que certains cherchent à dévoyer le système. Des maîtres d'ouvrage peuvent faire appel à des entreprises ou à une maîtrise d'œuvre peu chères pour réaliser leur bâtiment. Un bonus-malus pourrait être instauré par les assureurs pour responsabiliser les acteurs. Ceux qui ont connu des sinistres pourraient être pénalisés. Même si je ne connais pas les contours de ce système, il pourrait responsabiliser les intervenants.

### Alain LE FLOC'H

Ne limitons pas la question de la maîtrise d'ouvrage aux acteurs privés. La politique de la commande publique s'oriente généralement vers le moins-disant. Cela génère, fatalement, des difficultés. La puissance publique, sous toutes ses formes, est impliquée dans le système.

### Gwenaëlle DURAND-PASQUIER

Dans la loi, il n'y a rien concernant les attentes et les responsabilités du maître d'ouvrage en matière d'entretien. Mais la jurisprudence permet de plaider. Plusieurs entrées peuvent être invoquées, la première étant l'acceptation des risques par un maître d'ouvrage notoirement compétent. Cela peut permettre de se prémunir en matière de responsabilité contre une demande insistante dirigée

### Julien BIGANZOLI

Nous regrettons l'abandon par l'Etat du carnet d'entretien numérique qui avait été rendu obligatoire en janvier 2017. Apparemment, ce sujet n'est plus d'actualité.

### Pauline POLGÁR

On en reparle...

### Julien BIGANZOLI

Nous l'espérons.

### Pauline POLGÁR

Le sujet est revenu par l'intermédiaire de la loi ELAN, et ce par un autre biais.

### Julien BIGANZOLI

Dans tous les cas, c'est extrêmement important, d'autant que l'on demande des DOE (dossiers des ouvrages exécutés) aux maîtres d'œuvre et aux entrepreneurs à la fin des chantiers. Il ne faut pas que ce travail ne serve à rien. Il marque le début de la phase d'entretien du bâtiment. Quant aux CSPS (coordinateurs sécurité et protection de la santé), ils doivent remettre un document appelé DIUO (dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage) qui, bien souvent, n'est pas demandé par le maître d'ouvrage. Il n'est même pas au courant de son existence. Comme le DOE, il marque le point de départ de l'entretien d'un bien qui, nous le savons, fait baisser la sinistralité.

### Gilles CHARBONNEL

Des traçabilités sont possibles. Nous avons un devoir de conseil vis-à-vis du maître

vers des coûts anormalement bas. Même si ce point est très peu plaidé, il peut permettre de se dégager d'une responsabilité ou de la partager, même quand il s'agit d'une responsabilité de plein droit.

Concernant le choix d'un matériau, l'immixtion d'un maître d'ouvrage notoirement compétent peut être brandie. Quand l'ouvrage a été réceptionné, il est possible, enfin, de plaider la faute du maître d'ouvrage. Il convient alors d'apporter des preuves. Le carnet numérique d'entretien pourrait démontrer qu'un maître d'ouvrage a insuffisamment entretenu un bâtiment par exemple ou, à l'inverse, que le bien et ses éléments d'équipement ont été régulièrement entretenus. La conservation d'un historique d'entretien pourrait régler la problématique de la preuve. Comme cela a été dit, cette idée de carnet numérique est relancée par la loi ELAN.

En somme, bien que la loi ne les précise pas, il existe des fondements juridiques pour prendre en compte le comportement du maître d'ouvrage mais ce n'est pas toujours plaidé. De plus, il est difficile d'apporter des preuves.

#### **Philippe GUERIN**

Le numérique va nous aider à donner de la lisibilité, mais également à concevoir des documents plus lisibles pour le maître d'ouvrage car ce dernier peut s'abriter derrière son statut de non-sachant, même s'il ne l'est pas. Plus les documents seront clairs et détaillés, plus ces arguments deviendront difficilement opposables. Il importe d'intégrer cette dimension. Dans cette perspective, le carnet numérique a une importance non négligeable et il faut essayer de le faire vivre.

#### **Pauline POLGÁR**

Quand nous avons préparé cette table ronde, vous avez tous insisté sur l'importance de nouer un partenariat avec son assureur. Il doit être là pour vous aider. Alain Le Floc'h, vous souhaitez

aborder la question de la responsabilité du fournisseur, au-delà de celle du seul maître d'ouvrage.

#### **Alain LE FLOC'H**

J'ai été surpris, dans les résultats de votre enquête, par la perception d'un faible niveau de responsabilité concernant les sous-traitants. Cette problématique est importante pour nous. Nous essayons de les impliquer contractuellement. Il n'en demeure pas moins qu'une anomalie subsiste dans la loi Spinetta : les sous-traitants ont été sortis de l'obligation d'assurance. Si nous admettons le principe de cette dernière, nous ne comprenons pas pourquoi ils en sont exclus. De nombreux auteurs ont traité de ce sujet.

Dans la chaîne de la construction, le rôle du sous-traitant est majeur, voire celui de son propre sous-traitant. Il ne m'appartient pas de juger si cela est une bonne ou mauvaise chose. Nous résolvons cette difficulté par la voie contractuelle mais le système serait plus simple si les sous-traitants étaient traités comme les locataires d'ouvrage.

#### **Philippe GUERIN**

Je ne suis pas tout à fait d'accord. Il n'existe pas de trou dans la raquette dès lors que la présomption de responsabilité repose sur l'entreprise principale. Son assureur préférerait que le recours soit déposé auprès de l'assureur du sous-traitant mais le maître d'ouvrage peut toujours invoquer la responsabilité de l'entreprise.

Les entreprises faisant appel à des sous-traitants spécialisés ont tout intérêt à souscrire une assurance décennale. Je serais un peu plus nuancé concernant la sous-traitance de capacité. Systématiquement, nous réclamons des attestations d'assurance décennale, même dans ce dernier cadre, mais il convient peut-être de profiter de ce terrain de liberté. Après tout, nous nous plaignons toujours des normes et des contraintes. Cette nouvelle obligation ne me semble pas nécessaire puisque la responsabilité revient à l'entreprise titulaire du marché.



## ALAIN LE FLOC'H

DIRECTEUR JURIDIQUE DU GROUPE EIFFAGE

respectée, le résultat ne pourra pas être conforme à ce qui était prévu.

### Pauline POLGÁR

Pour alimenter le débat, passons à une autre question de notre enquête : « Quels acteurs influencent selon vous le plus la qualité du bâtiment ? » Le maître d'œuvre et l'architecte apparaissent en premier puis vient le tour du maître d'ouvrage, de l'entreprise et du contrôleur technique. Le maître d'ouvrage particulier et le fabricant sont beaucoup moins cités.

### Julien BIGANZOLI

La maîtrise d'œuvre et l'architecte veulent bien porter le chapeau de la responsabilité. Mais, dans ce cas, il faut leur donner toutes les clés. Depuis plusieurs décennies, la mission de la maîtrise d'œuvre est de plus en plus morcelée. Le nombre d'intervenants est important et, bien souvent, la maîtrise d'ouvrage ne les connaît pas, à l'instar du grand public.

Si le maître d'œuvre doit être responsable de la construction, il faut lui redonner les clés du bâtiment. D'ailleurs, un mouvement de jeunes architectes souhaitant revenir sur le chantier s'est créé. Ils veulent assumer leurs responsabilités. Je vous invite à mettre l'accent sur ce point et à nous aider dans cette initiative.

### Alain LE FLOC'H

Le métier de maître d'œuvre, que je respecte beaucoup, s'est un peu perdu ces derniers temps. C'est, du moins, la perception que nous en avons, même si je ne fais pas partie du panel qui a été constitué pour l'enquête. C'est ce que nous vivons.

### Pauline POLGÁR

Ces propos sont durs...

### Alain LE FLOC'H

Un autre point mérite d'être relevé dans cette enquête. Nous voyons que l'utilisateur et le maître d'ouvrage considèrent les trois acteurs de la construction comme un seul et même intervenant, même s'ils ont des responsabilités partagées. Ils ne font pas trop de nuances ou de différences. Reprenons le parallèle avec le secteur de l'automobile. Vous n'allez pas vous rapprocher des équipementiers Bosch ou Valeo en cas de panne d'essuie-glaces. L'entreprise et la maîtrise d'œuvre sont considérées comme les « sachants » et, en tant que constructeurs, il nous revient de nous organiser pour que les bâtiments soient construits et entretenus correctement.

### Pauline POLGÁR

Il vous appartient, en tant que maître d'œuvre, d'imposer vos choix et vos convictions.

### Alain LE FLOC'H

Nous n'allons pas être d'accord. En tant que maître d'œuvre, d'architecte et de bureau d'études, plus le bâtiment évolue techniquement, par exemple vers de la construction passive, plus la conception et son respect tout au long de la réalisation revêtent de l'importance. Lors de cette phase, bien sûr, des remarques, des variantes et des retours d'expérience pertinents peuvent être introduites.

Comme je l'ai indiqué tout à l'heure, tout se mesure et se calcule. Si des éléments sont modifiés et si la conception n'est pas

### **Philippe GUERIN**

Effectivement, le métier de maître d'œuvre s'est perdu. Nous parlions tout à l'heure de prix anormalement bas. Quand un maître d'ouvrage confie à un maître d'œuvre la réalisation d'un bâtiment avec des honoraires tellement bas que nous avons à peine le temps de réaliser un croquis, de facto la maîtrise d'œuvre disparaît. Nous manions alors une arme à double tranchant. Où plaçons-nous le curseur de la rémunération de la maîtrise d'œuvre et quelles missions lui confions-nous ? Il faut trancher cette question dans les contrats confiés aux constructeurs. Aujourd'hui, la mission de la maîtrise d'œuvre s'arrête souvent au permis de construire. C'est ensuite l'entreprise qui prend le relais avec talent.

Que logeons-nous dans le panel des missions confiées au constructeur ? Considérons-nous que les entreprises assument cette responsabilité et qu'elles dirigent la maîtrise d'œuvre ? Privilégions-nous un autre système, qui se rapproche du modèle français actuel ? Ce dispositif sollicite un architecte et une maîtrise d'œuvre, qui se voit confier des missions d'exécution conformément à la loi MOP.

Une nouvelle fois, le numérique va faire bouger les lignes. Quid des données de départ et du DOE à la fin ? Quid des besoins de l'exploitant en « matière numérique » ? Le débat est là.

### **Julien BIGANZOLI**

En tant que membre de l'OGBTP, je me sens qualifié pour répondre à cette question. Cet organisme aide les entrepreneurs et les architectes à mieux travailler ensemble. Je ne mets pas du tout en cause les compétences des entreprises. Ce qui est certain, c'est que nos relations seront meilleures si nous travaillons mieux ensemble. Le BIM est l'un des moyens pour y parvenir.

En tant qu'architecte et maître d'œuvre, je suis au contact du terrain chaque jour. Pour ma part, je sens que le maître d'ouvrage a besoin de nous et qu'il est,

quotidiennement, en demande de conseils. Il veut être guidé. Le maître d'œuvre réalise ses missions pour des coûts de plus en plus bas. Une solidarité doit se mettre en place car l'entrepreneur a aussi des frais. Il faut les respecter. En dessous d'un certain seuil de rémunération, il n'est pas possible de travailler correctement. J'ai une certitude. Aujourd'hui, nous n'avons jamais eu autant besoin de l'architecte et du maître d'œuvre.

### **Pauline POLGÁR**

Selon vous, qui peut le plus vous aider en termes de prévention des risques de construction ? Est-ce le contrôleur technique, l'Agence Qualité Construction, votre fédération professionnelle, votre assureur ou aucun de ces acteurs ? 12 % des répondants ont choisi cette dernière option. Quelle est votre vision du travail du contrôleur technique ?

### **Gilles CHARBONNEL**

Ma vision est positive. Plus le contrôleur technique est présent et professionnel sur une opération, plus nous sommes rassurés. En revanche, nous ne devons pas mélanger les rôles. Chaque intervenant a le sien dans l'acte de construire. Ce professionnel est dédié au contrôle technique. Et la loi Spinetta lui interdit toute mission de maîtrise d'œuvre.

La maîtrise d'œuvre est mal perçue parce qu'elle devrait jouer un rôle en matière de prévention pour les personnes interrogées. Les ingénieurs de mon cabinet sont rassurés par ce contrôle supplémentaire car ils ne sont pas à l'abri d'une erreur ou d'une mauvaise interprétation d'un règlement.

### **Alain LE FLOC'H**

La vérité n'est pas là. Vous décrivez ici un monde parfait. Sans prendre la place du constructeur ou du contrôleur technique, il me semble qu'aujourd'hui on lui achète de moins en moins de prestations. Sa mission me semble amputée au niveau du contrôle, d'un point de vue qualitatif au moins, alors que son rôle dans ce domaine doit être essentiel dans le dispositif.

Dans un contexte de concurrence accrue et de bagarre pour capter des marchés, cette solution n'est pas idéale concernant la prévention des risques et la responsabilité en matière d'assurance décennale. Par le passé, les contrôleurs techniques tenaient leurs missions des assureurs et la situation était satisfaisante. C'est, pour moi, une évidence.

#### Gilles CHARBONNEL

Je sais qu'ils vendent des heures de moins en moins chères mais je ne suis pas sûr que nous leur en achetions moins. Dans tous les cas, nous devons modifier notre comportement vis-à-vis du contrôleur. Il n'est pas le conseiller technique de la maîtrise d'œuvre. Il faut faire notre mea culpa.

#### Pauline POLGÁR

Je crois que vous avez rédigé un livre blanc pour combattre l'image négative du contrôleur technique.

#### Julien BIGANZOLI

Ce n'était pas pour contrer une image négative...

#### Pauline POLGÁR

Vous vouliez lutter contre cette représentation « d'empêcheur de faire ».

#### Julien BIGANZOLI

Au début du siècle, l'OGBTP a fondé le premier bureau de contrôle. L'association Securitas a laissé place, bien après, à Socotec. A travers ce livre blanc, nous voulions rétablir la vérité. Nous pensons que le bureau de contrôle est indispensable et qu'il devrait intervenir davantage en amont. Il ne doit pas prendre les décisions mais un travail collaboratif doit se nouer pour résoudre, ensemble, un certain nombre de problèmes. Ces pistes pourraient permettre de valoriser sa contribution.

Nous voulons en outre que le contrôleur technique soit plus présent sur le chantier car c'est là que beaucoup de choses se passent. Je ne veux pas entrer dans le débat sur le coût des heures ou sur le nombre d'heures achetées. Ce qui est certain, en revanche, c'est que le maître d'ouvrage méconnaît totalement le rôle du bureau de contrôle. La plupart du temps, ils ne savent pas en quoi consistent ses missions. Nous l'avons constaté en auditionnant plusieurs contrôleurs et plusieurs maîtres d'ouvrage à l'OGBTP. Nous gagnerions à expliquer le rôle de cet acteur.

#### Pauline POLGÁR

Nos deux prochains intervenants vont répondre à cette question.

## Selon vous, quelles sont les principales caractéristiques de l'assurance construction ?



**54%**

Elle protège le consommateur



**49%**

Elle coûte cher



**43%**

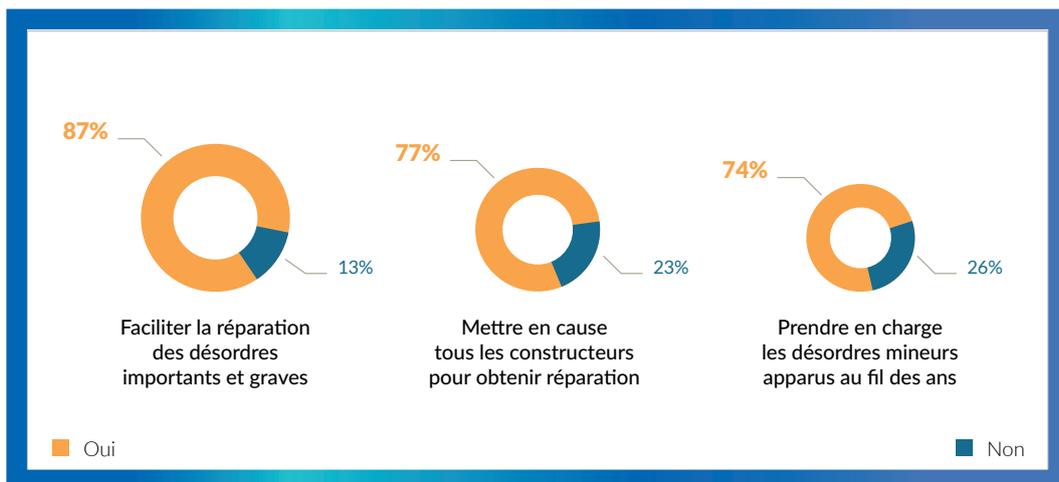
Elle permet de réparer



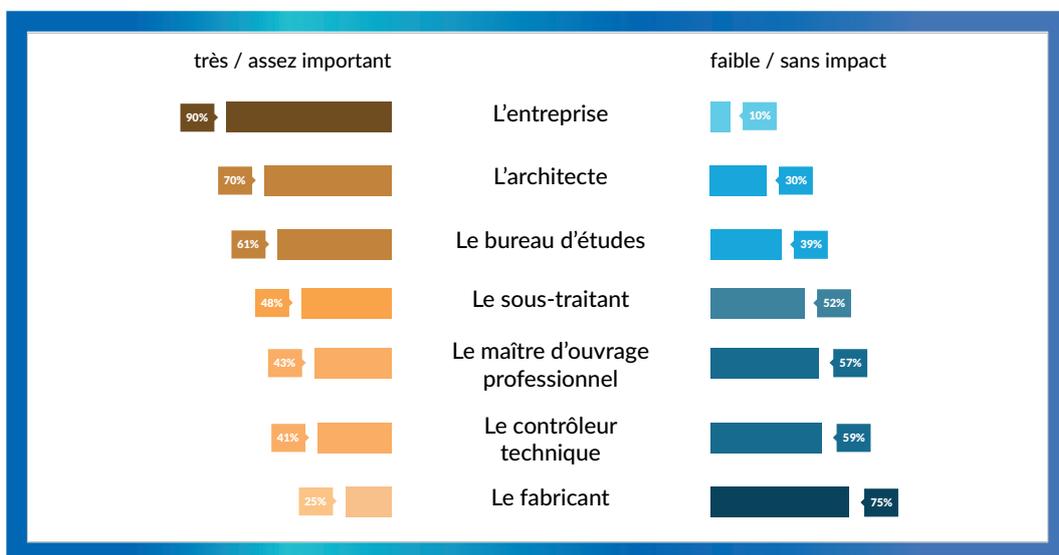
**35%**

Elle engage les constructeurs

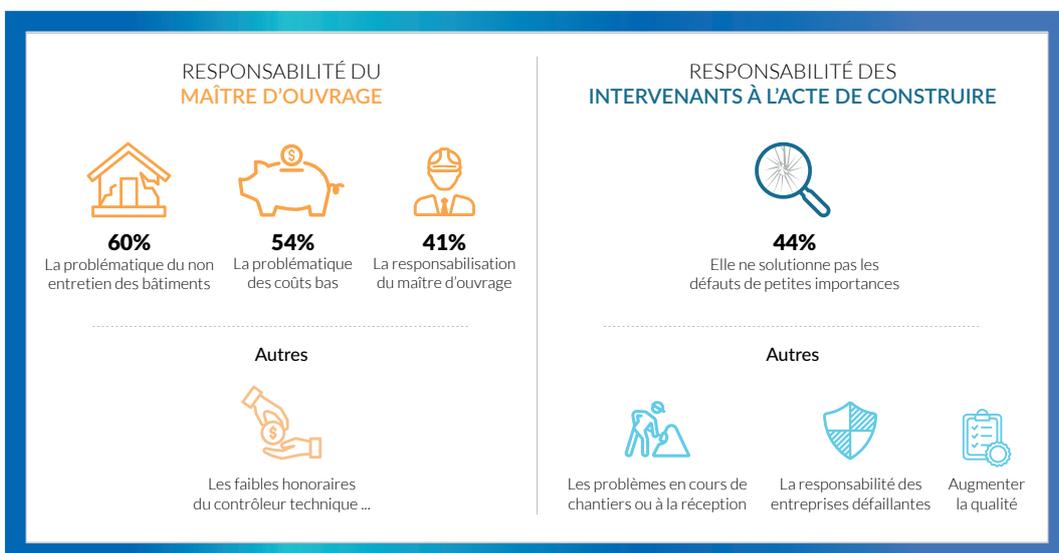
## L'assurance Dommages - Ouvrage a été mise en place pour :



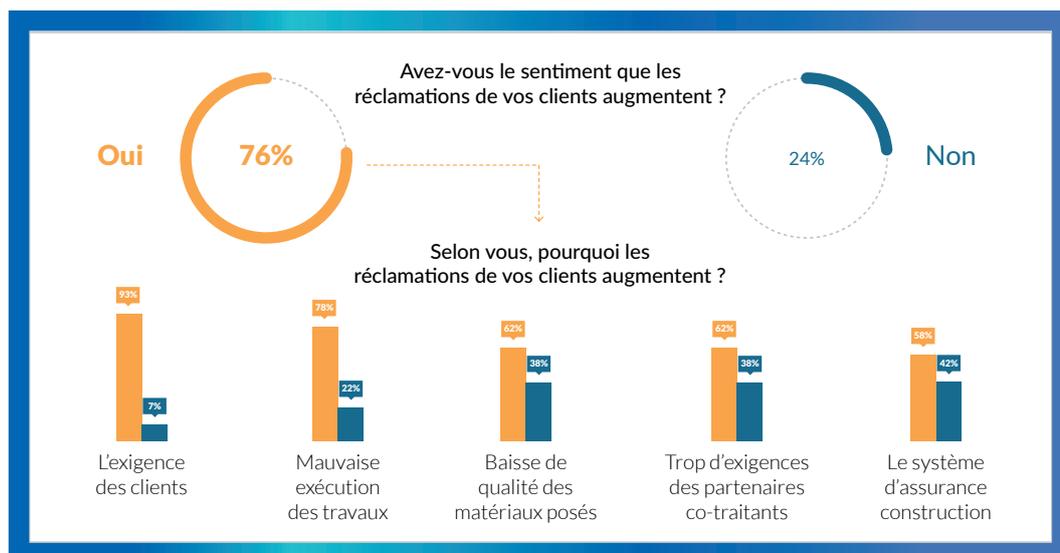
## En cas de sinistre, quel niveau de responsabilité porte le régime Spinetta sur les acteurs suivants ?



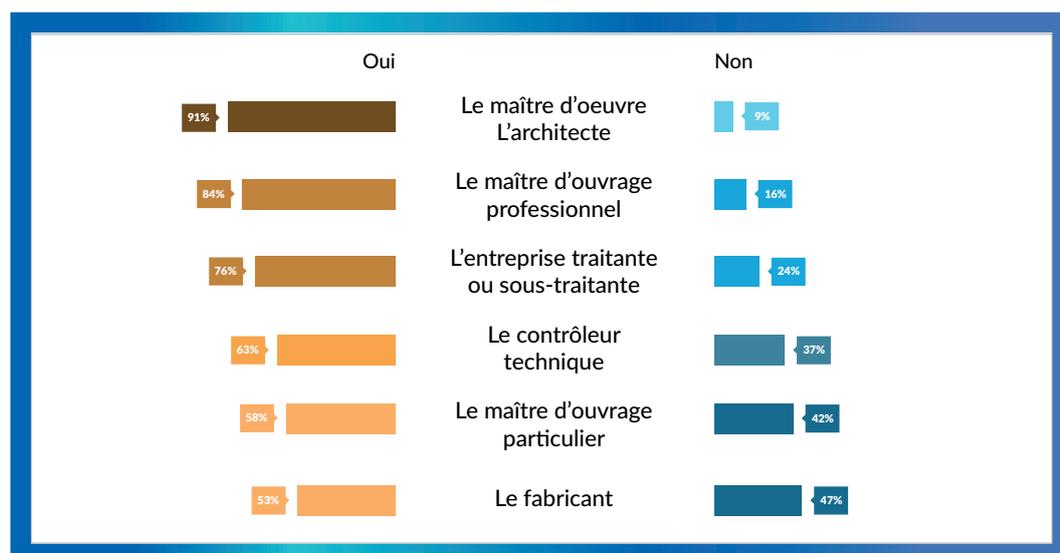
## Quelle(s) problématique(s) le système d'assurance construction n'a-t-il pas traité ?



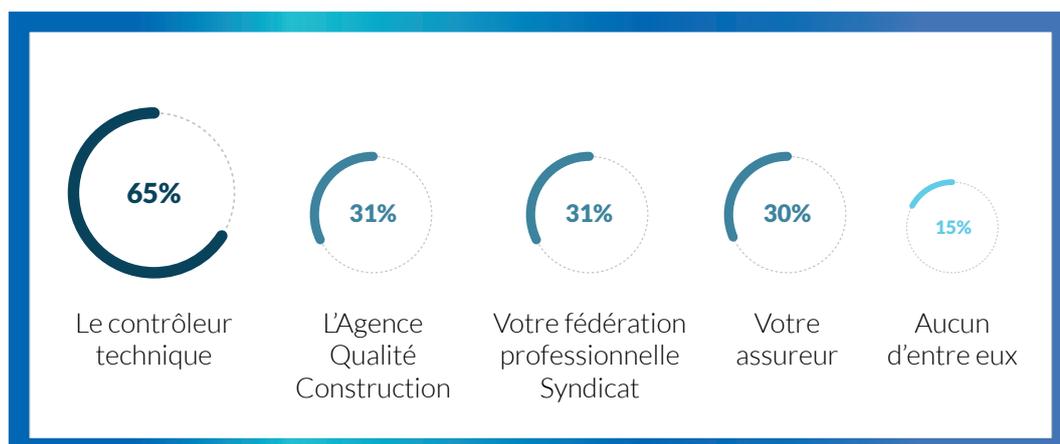
## Réclamations des clients



## Quel(s) acteur(s) influencent selon vous le plus la qualité du bâti ?



## Selon vous, qui peut le plus vous aider en termes de prévention des risques construction ?



Participent à ces échanges :

- **Philippe ESTINGOY**, Directeur Général de l'AQC
- **Pierre-Guillaume LANSIAUX**, Vice-Président du COPREC et Directeur général de QUALICONSULT

## MOMENT II

### LA QUALITÉ AU RENDEZ-VOUS



## PIERRE-GUILLAUME LANSIAUX

VICE-PRÉSIDENT DU COPREC ET DIRECTEUR GÉNÉRAL DE QUALICONSULT

### Pauline POLGÁR

Pierre-Guillaume Lansiaux, pouvez-vous nous parler de la place du contrôleur technique qui a énormément changé depuis quarante ans ? Comment a évolué votre contribution à l'acte de construire ?

### Pierre-Guillaume LANSIAUX

Je tiens en premier lieu à tous vous remercier pour vos propos sur les contrôleurs techniques. Ils me rassurent et rassurent la profession quant à son impact et à l'intérêt des professionnels vis-à-vis de ses missions. Je suis également satisfait du résultat du sondage sur l'influence du contrôleur technique en matière de prévention. Puisque nous parlons de la loi Spinetta, je rappelle que la définition de la mission du contrôleur technique se fonde sur la prévention des aléas techniques. Si nous sommes perçus de cette façon, nous allons dans le sens de la volonté du Législateur et cela me semble très important.

Nos missions ont effectivement beaucoup évolué depuis l'adoption de la loi Spinetta. Comme l'a souligné Gwenaëlle Durand-Pasquier, la loi s'est intéressée de plus en plus fortement à la technique, la définition de l'ouvrage et aux différentes thématiques abordées. Le contrôleur technique a logiquement été amené à suivre ces évolutions qui se sont notamment manifestées à travers les demandes du maître d'ouvrage ou encore dans le contexte de la sinistralité.

Il y a quarante ans, les missions du contrôleur technique portaient principalement sur la

solidité, le clos et le couvert. Aujourd'hui, elles touchent tous les corps d'état. Vous avez ainsi parlé de l'acoustique et de la thermique. Les contrôleurs techniques se sont organisés et ont étoffé leurs effectifs. Aujourd'hui, toutes les directions techniques des bureaux de contrôle comptent des spécialistes en acoustique et en thermique. Les champs de compétence et d'expertise des contrôleurs se sont élargis à l'ensemble des spécialités de la construction.

Comme cela a été dit, le contrôle technique est soumis à la loi du marché. Cela a des conséquences négatives qui ont été évoquées. Mais cela nous conduit également à gagner en performance et en productivité, à améliorer nos méthodes et nos processus. Il y a quarante ans, quand un contrôleur technique arrivait sur un chantier, on lui déroulait le tapis rouge. Il rédigeait sur place un document manuscrit. Quand il rentrait à son bureau, ce texte était remis à un secrétariat. Il était diffusé trois semaines plus tard.

Cette époque est révolue. Les techniques, les processus et les façons de faire des organismes de contrôle ont évolué. Nos processus se sont améliorés sur le plan administratif et en matière de fournitures de documents, mais aussi sur le plan méthodologique, avec de nouvelles analyses de risques, de nouvelles méthodes... Nous avons accumulé l'expérience nécessaire pour cerner les vrais sujets, c'est-à-dire ceux qui méritent une attention particulière dans le contexte de prévention des aléas techniques.

Ces démarches et cette amélioration de la productivité se poursuivent avec l'arrivée du numérique et l'implication des contrôleurs techniques, par exemple dans le cadre du BIM. Bien sûr, comme cela a été proposé lors de la table ronde précédente, je ne serais

*« Aujourd'hui, toutes les directions techniques des bureaux de contrôle comptent des spécialistes en acoustique et en thermique. Les champs de compétence et d'expertise se sont élargis à l'ensemble des spécialités de la construction. »  
Pierre-Guillaume LANSIAUX*

*« Nous avons accumulé l'expérience nécessaire pour cerner les vrais sujets, c'est-à-dire ceux qui méritent une attention particulière dans le contexte de prévention des aléas techniques. »  
Pierre-Guillaume LANSIAUX*

*« Parce qu'il a besoin de documents pour organiser ses interventions, un contrôleur technique oblige les acteurs à faire preuve de traçabilité. C'est à mon sens l'une de ses fortes contributions dans le cadre de la loi Spinetta. »*  
**Pierre-Guillaume LANSIAUX**

*« L'un des objectifs de la loi Spinetta est de construire de manière durable. Pour y arriver, la meilleure façon est d'appliquer des techniques courantes - cela va plaire aux assureurs. Mais ces pratiques ne favorisent pas l'innovation. Le contrôleur technique est l'un des acteurs qui facilitent l'intégration de l'innovation dans un contexte maîtrisé. »*  
**Pierre-Guillaume LANSIAUX**

*« Une réflexion doit sans doute être menée pour améliorer les liens et le niveau d'échanges entre les assureurs et les bureaux de contrôle. »*  
**Pierre-Guillaume LANSIAUX**

pas opposé à la perception d'honoraires plus conséquents et je pense que cette opinion est partagée par mes confrères...

#### **Pauline POLGÁR**

Parce que vous contribuez à la qualité du bâti, nous pouvons parler de traçabilité.

#### **Pierre-Guillaume LANSIAUX**

L'une des premières missions du contrôleur technique est d'exiger une traçabilité de l'ensemble des constructeurs. Pour l'anecdote, il n'est pas rare qu'une entreprise sollicite un maître d'ouvrage avant de chiffrer des travaux pour lui demander s'il a recours à un contrôleur technique en indiquant que, dans l'affirmative, elle sera « obligée » de faire appel à un bureau d'études et de réaliser des plans. Parce que cela « coûte cher », elle reverra son prix en conséquence oubliant qu'il s'agit de prestations qu'elle doit à son client. Nous sommes régulièrement confrontés à ce type de situations.

Parce qu'il a besoin de documents pour organiser ses interventions, un contrôleur technique oblige les acteurs à faire preuve de traçabilité. C'est à mon sens l'une des fortes contributions réalisées dans le cadre de la loi Spinetta. Quand le contrôleur technique et le coordinateur SPS ne sont pas présents, il est encore plus difficile de fournir un DOE et un DIUO.

#### **Pauline POLGÁR**

Vous participez également à l'innovation dans le secteur du bâtiment.

#### **Pierre-Guillaume LANSIAUX**

L'un des objectifs de la loi Spinetta est de construire de manière durable des ouvrages. Pour y arriver, la meilleure façon est d'appliquer des techniques traditionnelles et courantes - cela va plaire aux assureurs. Mais, par nature, ces pratiques ne favorisent pas l'innovation.

L'un des effets pervers de la loi Spinetta aurait pu être de bloquer ce processus, même si la garantie décennale existait auparavant. Le contrôleur technique est l'un des acteurs qui facilitent l'intégration

de l'innovation dans un contexte maîtrisé en apportant des garanties en matière de construction sur une longue durée. L'innovation ne peut pas se déployer à n'importe quel prix. Elle doit prouver qu'elle est durable, qu'elle respecte des processus. En tant que rapporteur d'ATEX (appréciation technique d'expérimentation) au CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment) ou en tant que participant à des comités techniques, le contrôleur technique contribue à l'intégration de l'innovation dans la construction.

#### **Pauline POLGÁR**

Parmi les pistes d'amélioration de la loi Spinetta, vous citez l'amélioration des relations avec les assureurs.

#### **Pierre-Guillaume LANSIAUX**

La confédération des contrôleurs techniques, la COPREC, a diffusé en début d'année un livre blanc sur l'amélioration de la gestion des risques. Elle a formulé des propositions pour atteindre cet objectif. Parmi elles, deux sont très en lien avec la loi Spinetta et son évolution actuelle, déjà évoquée au cours des débats. La première a trait à la responsabilisation de la maîtrise d'ouvrage professionnelle avec la création d'un statut particulier pour cette dernière, lui permettant de se différencier de la maîtrise d'ouvrage des particuliers. La seconde promeut une plus grande proximité avec les assureurs et les contrôleurs techniques. Je remercie d'ailleurs Didier Ridoret pour m'avoir invité à ce colloque.

En ce qui concerne les propos d'Alain Le Floc'h, je dois préciser que j'ai débuté ma carrière dans un contexte antérieur à la loi Spinetta. J'ai commencé à travailler à l'étranger, au Sénégal. A l'époque, les échanges entre le contrôleur technique et l'assureur étaient très fréquents et très réguliers. Cette dimension, qui était systématique dans le cadre précédant la loi Spinetta, est moins présente dans le dispositif actuel. Une réflexion doit sans doute être menée pour améliorer les liens et le niveau d'échanges entre ces deux professionnels.



## PHILIPPE ESTINGOY

DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'AQC

connaissent, eux aussi, des sinistres sur leurs constructions.

Dans les différents pays, la prévention de la pathologie s'exerce de façons différentes. Elle s'adapte au contexte, même si elle rencontre toujours des freins.

L'AQC a été créée car Adrien Spinetta avait compris que sa loi n'était pas porteuse de qualité. Dans les attendus du texte, il a écrit qu'il faudrait créer un dispositif pour contrebalancer la surprotection des acteurs générée par la loi. Pour ce faire, l'Etat a pris l'initiative, quelques années après, de créer l'Agence Qualité Construction qui a vocation à prévenir les sinistres dans le domaine de la construction et à promouvoir la qualité du bâti.

L'Agence s'est structurée avec un Observatoire comprenant plusieurs dispositifs, dont l'un, Sycodés, est consacré aux statistiques. Il recueille les données codifiées des rapports des experts diligentés dans le cadre de l'assurance DO. Ces rapports alimentent aussi le dispositif Alerte qui, avec des éléments issus des systèmes d'information de l'ensemble de nos partenaires, a pour objet de détecter les sinistres sériels afin d'intervenir le plus rapidement possible quand ils surviennent.

Deux autres outils permettent d'anticiper les tendances d'avenir. Les retours d'expérience sur les bâtiments performants (REX BP) se fondent sur des audits de constructions anticipant la réglementation. Nous pouvons ainsi anticiper les désordres que pourraient générer les évolutions de la réglementation concernant la performance énergétique. Le dernier dispositif s'appelle Vigirisc. Il nous permet d'être attentif aux risques pouvant être générés par des innovations lancées par les professionnels ou par des évolutions réglementaires ou normatives.

*« L'évolution de la jurisprudence et de la législation a, elle aussi, un impact considérable sur la comptabilisation et la nature des sinistres. Cela complique d'autant notre lecture des données. »  
Philippe ESTINGOY*

*« Des maîtres d'ouvrage passent volontairement des commandes qui ne correspondent pas au niveau qualitatif qu'ils recherchent. Et ils se disent que les désordres seront couverts par l'assurance. Dans certaines situations, le cynisme l'emporte sur le professionnalisme. »  
Philippe ESTINGOY*

*« Nous voulons que le maître d'ouvrage ne balaie pas d'un revers de main la proposition d'un maître d'ouvrage souhaitant réaliser une étude de sol avant de poser des fondations. »  
Philippe ESTINGOY*

### Pauline POLGÁR

Philippe Estingoy, pouvez-vous nous présenter l'AQC ?

### Philippe ESTINGOY

Je me souviens du monde du bâtiment avant la loi Spinetta. Je l'ai fréquenté. Un élément n'a pas été évoqué dans le propos introductif que j'ai beaucoup apprécié. Je pense au problème des bâtiments « neufs en ruines ». Dans le propos de Spinetta, il fallait régler la question de ces réalisations non utilisables qui jouxtaient les bidonvilles de l'époque.

Spinetta a-t-il apporté des réponses aux objectifs fixés par sa loi ? Assurément, la réponse est oui. Les sinistres ne sont plus réglés après plusieurs années de débats contentieux, parfois plus de 10 ans ! Aujourd'hui les quelques cas qui subsistent concernent des constructions sans assurance DO. La loi Spinetta a donc bien rempli le premier service attendu. Pour le reste, il s'agit d'ajustements.

### Pauline POLGÁR

Nous l'avons bien souligné.

### Philippe ESTINGOY

La qualité de la construction n'est cependant pas meilleure en France qu'en Belgique, Allemagne ou Angleterre. Mes échanges avec plusieurs partenaires étrangers confirment qu'il existe des enjeux en termes de sinistralité dans tous les pays, y compris ceux qui apparaissent comme les plus sérieux, comme le Japon. En mettant de côté les sinistres majeurs, les Japonais

« C'est en partageant que nous pouvons progresser. Une application permettra à chacun de remonter à l'AQC une pathologie particulière et de déposer des commentaires. La banque de données ainsi constituée sera mise à la disposition de tous. » Philippe ESTINGOY

À partir de nos données statistiques, nous tentons de déceler des évolutions en termes de sinistralité. En l'absence d'information exhaustives sur la sinistralité, nos données n'étant pas pleinement représentatives de l'ensemble de la sinistralité, les analyses sont compliquées. Les assureurs et les groupements d'assureurs peuvent suivre l'évolution globale de la dépense dans l'assurance construction, elle n'est pas très réjouissante. Comme nous ne disposons pas de toutes les données, nous ne pouvons pas donner des informations complètes sur les évolutions par type de sinistres. Nous pouvons cependant recueillir quelques constats intéressants. Par exemple, nous constatons que les sinistres concernant les revêtements de sol sont ceux qui évoluent le plus dans le domaine de la construction. Nous observons par ailleurs une légère baisse des sinistres affectant les fondations superficielles des maisons individuelles. Nous pourrions avoir la faiblesse de penser qu'elle est due aux actions pédagogiques de l'AQC en direction des acteurs et des constructeurs de maison individuelle.

L'évolution de la sinistralité est aussi liée aux évolutions de la technique tant pour les maisons individuelles que pour les logements collectifs. Ainsi nous avons constaté une augmentation de la sinistralité liée au système poteau poutre en lien avec l'évolution du marché de cette technique. Si nous analysons la sinistralité des revêtements de sol dans les maisons individuelles, nous relevons que les sauts sont liés à des évolutions de la jurisprudence autour du carrelage. A l'origine, cet équipement n'était pas toujours intégré dans la responsabilité décennale. La jurisprudence s'est durcie, ce qui a augmenté la sinistralité prise en compte par l'assurance.

La sinistralité sur la couverture en petits éléments est stable et récurrente. Nous ne décelons aucune évolution, positive ou négative. Concernant les réseaux d'eau intérieure, nous constatons une augmentation de la pathologie. Elle est liée à l'augmentation des réseaux encastrés alors qu'avec les réseaux visibles cela facilité l'entretien et la détection des problèmes. Ce

sont des habitudes « esthétiques » qui ont généré cette évolution.

En pratique, nous ne pouvons pas retracer de façon exacte la sinistralité mais des éléments comparatifs nous permettent d'agir.

L'analyse des causes se révèle compliquée. Si, nous maîtrisons en partie les évolutions liées aux questions techniques, il faut noter qu'une partie des évolutions de la sinistralité est liée à des enjeux juridiques. En effet, l'évolution de la jurisprudence et de la législation a, elle aussi, un impact considérable sur la comptabilisation et la nature des sinistres. Cela complique d'autant notre lecture des données.

Les changements techniques peuvent, de leur côté, avoir une influence visible. Ainsi, la production des DTU a eu un impact trois, quatre ou cinq ans après sur l'évolution de la sinistralité. Par exemple, nous l'avons constaté pour les carrelages industriels. L'infléchissement de la courbe est tout à fait net.

Les sinistres de demain ne seront pas ceux d'aujourd'hui. Il faut donc les anticiper. Nous ne construisons plus de la même façon qu'il y a quelques années. Les techniques n'évoluent pas à la même vitesse et le rythme de la production normative ne suit pas du tout celui de ce mouvement...

Les acteurs de la construction sont convaincus que dans leur secteur, on innove plus rapidement que dans d'autres. Or, on ne se donne pas le temps de prendre des précautions, comme c'est le cas dans d'autres pays. Au Japon, par exemple, il faut attendre dix ans avant d'obtenir une autorisation de mise sur le marché. En France, au-delà des ATEX, le dispositif d'approbation du produit passe par l'obtention d'Avis techniques, d'un avis de la Commission Prévention Produits (C2P) de l'AQC... Ces instances se voient parfois reprocher de « freiner l'innovation », ce qui pourrait être « catastrophique pour l'industrie et pour l'économie française ». On ne se préoccupe pas des conséquences

économiques directes de la mise sur le marché d'innovations collectives non contrôlées.

Surprotégés, certains « petits maîtres d'ouvrage » ne s'impliquent pas dans la qualité réelle. Permettez-moi de beaucoup insister sur ce point qui est très évident. J'ai eu l'occasion de le constater dans mon passé professionnel. Cette tendance est particulièrement marquée pendant les périodes de crise. Dès lors que l'accès à la commande est tendu, le maître d'ouvrage, professionnel ou pas, est placé dans des situations fondamentalement désagréables. Il peut être obligé d'accepter des prestations à un prix qui ne correspond pas du tout à leur montant réel. Cette responsabilité n'est pas couverte dans le dispositif actuel et cela pose problème, notamment en matière d'entretien. Par exemple, des maîtres d'ouvrage passent volontairement des commandes qui ne correspondent pas au niveau qualitatif qu'ils recherchent effectivement. Et ils se disent que les désordres seront couverts par l'assurance. Dans certaines situations, le cynisme l'emporte sur le professionnalisme.

Certaines de nos productions visent les maîtres d'ouvrage particuliers car les enjeux qui les concernent sont spécifiques. Nous mettons des documents à la disposition des professionnels pour les aider à convaincre ce public de souscrire telle ou telle prestation. De cette façon, nous espérons qu'une relation de confiance se nouera entre ces deux intervenants. Nous voulons que le maître d'ouvrage ne balaie pas d'un

revers de main la proposition d'un maçon souhaitant réaliser une étude de sol avant de poser des fondations. Nous espérons qu'il acceptera la proposition du bureau d'ingénierie souhaitant mener une analyse un peu plus poussée sur le plan thermique pour pouvoir atteindre les performances énergétiques annoncées...

Je signale que plusieurs de ces productions sont mises à la disposition de tous. Nous en sommes fiers et nous partageons cette fierté avec la Fondation EXCELLENCE. Je citerais par exemple les fiches sur les pathologies. Dans le cadre de celles-ci, nous avons réalisé, cette année, un nouveau document qui porte sur l'Outre-Mer. Vous pouvez également retrouver l'ensemble des applications numériques de l'AQC sur notre outil AppliQC. Elles ont été développées avec la volonté d'accroître la prévention des pathologies de la construction.

Un dernier outil se révèle particulièrement important dans ce domaine : la mobilisation de tous. C'est au travers du partage que nous apprenons et que nous pouvons progresser. Une application permettra à chacun de remonter à l'AQC une pathologie donnée et de déposer des commentaires. La banque de données ainsi constituée sera mise à la disposition de tous. Rappelons à ce sujet un point essentiel. Nous garantissons la confidentialité des informations remontées à nos observatoires, l'anonymat de la personne qui dépose ces informations et, autant que possible, celui de la construction ayant subi le désordre.



## **MOMENT III**

**ÉCHANGES AVEC LA SALLE**

## Pauline POLGÁR

Nous avons le temps de prendre une ou deux questions.

### De la salle

Je représente un maître d'ouvrage institutionnel dans le domaine du logement social. Je tiens à répondre car les maîtres d'ouvrage ont été quelque peu attaqués. Je réalise entre 500 et 600 millions d'euros de travaux par an. Ce n'est pas négligeable même si je pourrais en réaliser davantage.

J'entends dire que nous sommes des professionnels. J'en conviens, mais je suis d'abord et avant tout un professionnel de l'immobilier, pas de la construction. Soyons clairs. Il faut bien séparer ces deux secteurs. Nous avons parlé du défaut d'entretien. Effectivement, si je connais des manquements dans ce domaine, je serai rejeté par mon expert, et de façon fort logique. Je dois entretenir mon patrimoine.

Venons-en aux prix anormalement bas. Je vous rejoins sur ce point et j'essaie « d'évangéliser » mon entreprise sur le sujet. Il n'est pas normal, sous prétexte

de mise en concurrence, que des marchés aboutissent à des prix anormalement bas. Dans un tel contexte, en tant que professionnels, vous ne pouvez pas assurer vos prestations. J'y vois un axe de progrès. Nous devons tous agir et réfléchir sur ce point. Je laisse aux acteurs de la construction le soin de toujours améliorer leurs techniques et la façon de bâtir.

## Jean-Claude ROMANET, Directeur de la construction, Marsh (courtier en assurances)

Je partage les propos qui ont été tenus sur les prix anormalement bas et les honoraires. J'ai également été intéressé par l'enquête. Je note qu'une question n'a pas été résolue par la loi Spinetta : celle des honoraires du contrôleur technique. C'est un problème. Cela a été dit. Des assureurs et, surtout, certains réassureurs peuvent bloquer de grands chantiers parce qu'ils estiment que le nombre d'heures du contrôleur technique ne sera pas suffisant. L'enquête montre que la question des honoraires n'est pas résolue et qu'ils ne sont pas suffisants. Ce point a été évoqué par les membres du panel qui a été interrogé.





## DEUXIÈME TEMPS

Tour d'horizon européen



## BENOÎT KOHL

PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ DE LIÈGE ET  
AVOCAT AU BARREAU DE BRUXELLES.  
PROFESSEUR INVITÉ À L'UNIVERSITÉ PARIS 2  
EN DROIT COMPARÉ DE LA CONSTRUCTION

### Comment nos voisins européens ont-ils organisé la réparation et la prise en charge des dommages liés à la construction ?

#### Qu'en est-il de l'obligation d'assurance ?

Je ne veux pas alourdir le débat avec des notions de droit comparé mais nourrir vos réflexions de quelques notions sur les pratiques européennes en matière de responsabilité décennale et d'assurance dans le secteur de la construction. La France n'est pas le seul pays à s'être doté d'un système d'assurance obligatoire. Mais le mécanisme retenu par la loi Spinetta, qui combine une garantie décennale d'ordre public avec une double assurance obligatoire, est original.

Je me propose donc d'effectuer un tour d'horizon de quelques pays européens pour découvrir les différentes manières par lesquelles ceux-ci appréhendent la responsabilité des constructeurs et l'indemnisation des dommages résultant de désordres dans les ouvrages.

De grandes différences sont en effet à souligner concernant l'organisation des responsabilités, des garanties et des assurances. La responsabilité des constructeurs est-elle ailleurs de même nature qu'en France ? L'assurance vise-t-elle la réparation du dommage du maître de l'ouvrage ou la couverture de la responsabilité de l'entrepreneur ? Est-elle ou non obligatoire ?

*« Les clés d'une réforme se trouvent dans les mains des praticiens du secteur. Ils pourront toutefois trouver dans le droit comparé de nombreuses sources d'inspiration »*

Comme nous le verrons, le droit français propose un système quasiment unique. Dès qu'un désordre est constaté, et pour autant que certaines conditions soient réunies, la garantie de l'entrepreneur, qui présente un caractère d'ordre public, va pouvoir être mise en œuvre, et un système d'assurance spécifique va intervenir. En revanche, dans de nombreux pays, l'assurance n'est pas obligatoire et, en tout hypothèse, cette assurance est une assurance de la responsabilité (et non une assurance de dommages), qui n'entrera en jeu que si une responsabilité de l'entrepreneur est établie sur la base d'une faute.

Par ailleurs, il est également important de s'interroger quant aux éventuelles perspectives d'harmonisation sur le plan européen.

#### La responsabilité des constructeurs, sa nature, sa durée

Commençons par la responsabilité. Je me concentrerai ici sur la responsabilité post-réception de l'ouvrage.

La durée de la responsabilité varie fortement selon les pays. La durée de dix années du système français (art. 1792 du Code civil) trouve sa source dans le Code Napoléon, qui a également inspiré le droit belge, le droit italien ou le droit néerlandais, avant que ce dernier soit réformé au début des années 2000. Une telle durée se retrouve aussi en Suède ou en Espagne. En revanche, en Angleterre, cette durée est fixée à six ou douze ans selon que le contrat sera ou non authentifié (un « deed »). En Allemagne, la durée est de cinq ans et aux Pays-Bas,

*« La France n'est pas le seul pays à s'être doté d'un système d'assurance obligatoire. Mais ce système est original »*

*« En France, dès qu'un désordre est constaté en matière de dommages-ouvrage, des responsabilités et des garanties vont jouer et un système d'assurance spécifique va intervenir »*

*« Dans de nombreux pays, le régime de la responsabilité des constructeurs est d'ordre supplétif. Il est possible de l'organiser par convention »*

*« En Angleterre, la loi reste en retrait. C'est également le cas aux Pays-Bas. La pratique prend le dessus et propose des solutions qui sont, de facto, très largement répandues »*

*« Quel est l'avenir de la loi Spinetta ? Après une brève comparaison des différents systèmes et un examen des initiatives européennes, force est de constater que le système français mis en place par la loi Spinetta a encore de très beaux jours devant lui »*

*« Les clés d'une réforme du droit français de l'assurance dans le secteur de la construction se trouvent dans les mains des praticiens du secteur. Ils pourront toutefois trouver dans le droit comparé de nombreuses sources d'inspiration »*

elle peut désormais aller jusqu'à vingt ans, même si certaines réserves doivent être formulées, car cette durée est, comme dans nombre de pays, d'ordre supplétif et peut dès lors être librement aménagée par les parties.

Dans plusieurs pays, examiner la législation et la jurisprudence ne suffit cependant pas pour donner un aperçu fidèle du droit de la responsabilité, des garanties et des assurances dans le domaine de la construction. Il faut en effet se référer également à la pratique contractuelle.

Ainsi, des modèles de contrats (par exemple les UAV - Uniforme Aanbestedingsvoorwaarden - aux Pays-Bas ou les modèles JCT Forms en Angleterre) sont extrêmement répandus et utilisés en pratique. Dans ces contrats modèles, les durées et les régimes de responsabilité peuvent être distincts du régime établi par la loi et/ou par la jurisprudence. En effet, dans de nombreux pays, et à la différence du droit français, belge, espagnol ou italien (pour les zones sismiques et les bâtiments ouverts au public), la responsabilité du constructeur n'est pas d'ordre public. Par exemple, en Angleterre, aux Pays-Bas ou en Allemagne, le régime de la responsabilité des constructeurs est d'ordre supplétif. En d'autres termes, il est parfaitement possible de l'organiser par convention.

Lors des précédentes interventions à l'occasion de ce colloque, un point m'a interpellé concernant la responsabilité (ou garantie) décennale ; il concerne la nature des défauts susceptibles d'engager la responsabilité décennale de l'entreprise. L'on a évoqué, en France, la notion d'atteinte à la stabilité et à la solidité, mais également d'atteinte à la destination, cette notion pouvant englober une grande diversité dans les types de défauts susceptibles d'engager la garantie décennale de l'entrepreneur. Ainsi, lors du débat qui a suivi les exposés précédents, l'on s'est notamment interrogé quant à la possibilité de mettre en œuvre la garantie décennale lorsque l'immeuble est affecté de défauts relatifs à la performance énergétique ou d'ordre acoustique.

Un tel débat serait inconcevable dans les pays attachés à la tradition du Code Napoléon de 1804, par exemple en Italie ou en Belgique. Ainsi, en droit belge, la responsabilité décennale, même si elle est d'ordre public, ne vise que les atteintes à la stabilité et à la solidité. Si un problème acoustique majeur affecte en Belgique une maison de repos ou un hôpital récemment construit, la responsabilité décennale n'est pas pour autant engagée, quand bien même l'immeuble serait-il impropre à sa destination. Face à un tel défaut, c'est la responsabilité contractuelle de droit commun pour vice caché qui sera invoquée. Cette responsabilité qui résulte du contrat d'entreprise est de nature supplétive, et sa durée est celle fixée par le contrat, généralement quelques années suivant la réception. Elle ne se prolonge que très rarement jusqu'à dix années après la réception.

### **L'assurance décennale dans certains pays ou quand la pratique prend le relais du législateur**

Abordons désormais l'assurance de la garantie ou de la responsabilité décennale de l'entrepreneur.

Point n'est besoin de rappeler ici le régime mis en place en France par la loi Spinetta depuis 1978, à savoir un double mécanisme d'assurance (assurance dommages-ouvrage et assurance de responsabilité) dont la souscription est rendue obligatoire par la loi. Ce système de double assurance obligatoire est unique en Europe.

En Belgique, les entrepreneurs n'étaient jusqu'il n'y a peu nullement tenus de souscrire une assurance de leur responsabilité. A compter du 1er juillet 2018, la loi rend toutefois obligatoire la couverture de la responsabilité décennale des entrepreneurs dans le secteur de la construction d'habitations. De leur côté, les architectes doivent également justifier de la couverture de leur responsabilité professionnelle par une assurance. Même si l'assurance est finalement devenue obligatoire en Belgique dans le secteur de

la construction résidentielle, elle demeure toutefois une assurance de responsabilité. En d'autres termes, l'assurance n'interviendra qu'à la condition que soit d'abord rapportée la preuve de la faute de l'entrepreneur en lien causal avec les désordres constatés, et ce généralement au terme d'une longue procédure judiciaire. Ce dispositif s'écarte donc fortement du système dual mise en place par le législateur français, dans lequel l'assurance dommages-ouvrage peut être amenée à intervenir sans que la démonstration d'une faute de l'entrepreneur soit nécessairement requise comme préalable.

Dans le reste de l'Europe, l'assurance est généralement facultative ; la couverture en assurance ne résulte donc que de la pratique contractuelle ; une telle assurance peut être imposée par l'une des parties du contrat à l'autre, notamment dans le cadre de grandes opérations immobilières. Dans certains pays, l'assurance est toutefois rendue obligatoire par la loi dans le secteur de la construction d'habitations uniquement. C'est le cas, par exemple, non seulement en Belgique, mais également en Allemagne, au Danemark ou en Espagne.

Cependant, même dans les pays dans lesquels une telle assurance n'est pas imposée par loi, l'on a vu apparaître, depuis de nombreuses années, des organismes œuvrant pour que l'assurance soit largement répandue dans le secteur du logement.

Ainsi, en Angleterre, ces structures existent depuis 1930, soit depuis presque un siècle. Elles résultent de la création du National House Building Council (NHBC). Cet organisme est composé, de façon paritaire, de représentants des autorités, des entrepreneurs, des promoteurs et des consommateurs. Il vise à l'amélioration de la qualité des logements et contraint les entrepreneurs et promoteurs qui y sont affiliés à souscrire au bénéfice de leurs clients une garantie d'achèvement et une garantie pour les désordres découverts postérieurement à la réception. Si ces acteurs ne le font pas, ils perdent leur

agrément auprès du NHBC et, ainsi, leur label de qualité, ce qui peut présenter de graves conséquences sur le plan commercial. En Angleterre, près de 95% des opérations de constructions dans le secteur du logement bénéficient ainsi des garanties du NHBC. Ceci s'explique notamment par la pratique bancaire : dès qu'un candidat acquéreur ou un maître de l'ouvrage veut faire l'acquisition sur plan d'un bien en recourant au crédit hypothécaire, l'établissement de crédit exigera généralement le recours à un entrepreneur affilié au NHBC et offrant donc les garanties exigées par cet organisme. La garantie offerte par le NHBC est de dix ans pour les dommages affectant la solidité et les défauts structurels. Le NHBC couvre également pendant deux ans les défauts plus légers. Cette garantie intervient en cas de désordre, lorsque l'entrepreneur reste en défaut de se conformer volontairement aux recommandations qui lui sont adressées par l'organisme d'arbitrage mis en place par le NHBC (vers lequel l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage peut se diriger si l'entrepreneur refuse de reconnaître la réalité du désordre dénoncé). En Angleterre, la loi reste donc en retrait.

C'est également le cas aux Pays-Bas, avec le GIW (Garantie Instituut Woningbouw), dont l'activité comme organisme d'auto-régulation et de garantie dans le secteur de la construction d'habitation a, depuis quelques années, été reprise par une institution placée sous les auspices du Conseil économique et social (SEW). Cette institution procure des garanties et assurances dans ce secteur, et impose aux entrepreneurs et promoteurs qui y sont affiliés le recours à un contrat modèle de vente sur plan, qui prévoit certains dispositifs de protection au bénéfice des acquéreurs sur plan.

En d'autres termes, tant en Angleterre qu'aux Pays-Bas, la pratique prend le relais du législateur et propose des solutions d'assurance qui sont, de facto, très largement répandues.

## Une harmonisation européenne sera très difficile

Un autre dispositif pourrait-il se substituer au système Spinetta et, dans l'affirmative, celui-ci pourrait-il être la conséquence d'une initiative des institutions européennes ?

L'Union européenne n'est pas en reste concernant le développement de projets législatifs dans le domaine de la construction.

En 1988, Monsieur Mathurin (ingénieur des Ponts et Chaussées) a rédigé, à la demande de la Commission européenne, un rapport sur les garanties et responsabilités dans le domaine de la construction. Cet ingénieur recommandait la généralisation de l'assurance obligatoire dans le secteur de la construction.

Sur la proposition d'un autre groupe de travail (le groupe d'études « GAIPEC »), un projet de directive a même été préparé par la Commission européenne en 1990. Il portait sur la responsabilité des prestataires de services. Partant du constat qu'il existe des textes réglementaires concernant la garantie des produits de consommation, il suggérait de créer, en miroir, des garanties portant sur la qualité, l'assurance et la responsabilité dans le domaine des services. Ce projet de directive, qui comportait un volant spécifique sur la construction, est toutefois resté lettre morte.

Vous connaissez par ailleurs les incidences de la libre prestation de service, ou « LPS », issue de la directive « Bolkenstein ». Elle n'a certes pas entraîné d'harmonisation dans le domaine de l'assurance mais a réduit les obstacles à la possibilité pour les assureurs étrangers de proposer leurs services en France (et, inversement, pour les assureurs français de développer leurs activités dans d'autres pays de l'Union européenne).

Dans le même temps, plusieurs initiatives ont vu le jour en vue de proposer une harmonisation du droit des contrats. À partir des années 90, l'Union européenne s'est employée à ce que chaque pays

s'appuie sur un même Code de droit des contrats. Ce travail était presque abouti quand de multiples freins se sont élevés de toutes parts. L'ambitieux « Cadre commun de référence » (ou Common Frame of Reference), formalisé suite à un « Livre blanc » de la Commission européenne sur le droit européen des contrats, qui proposait d'établir des principes communs en droit des contrats, s'est en effet dégonflé comme une baudruche. Les travaux académiques qui avaient précédé ce « Cadre commun de référence » comportaient une série de propositions de règles harmonisées spécifiquement applicables au contrat de construction immobilière. Aujourd'hui, une proposition de règlement européen est certes en discussion. Elle ne porte toutefois plus que sur la création d'un cadre juridique uniforme concernant la vente de biens en ligne. D'un grand projet relatif à l'harmonisation des contrats en Europe - présentant notamment un volet « contrat de construction » -, l'on est donc passé à un projet d'ampleur beaucoup plus réduite. Même si cette avancée est à souligner, elle est minimale compte tenu des espoirs qui avaient été placés dans ces travaux.

Enfin, le groupe de travail européen « ELIOS » a publié en 2011 et en 2015 deux études sur certaines perspectives d'harmonisation dans le secteur de la construction. Réalisé à la demande du Parlement européen, le rapport de 2015 émet différentes recommandations, partant du constat que l'harmonisation du secteur de l'assurance au niveau européen est compromise à court terme. Le rapport avançait notamment deux propositions. Il suggérait en premier lieu la mise en place d'un observatoire sur la qualité des écotechnologies. La seconde proposition concernait davantage les acteurs du secteur, car elle consistait à mettre en place un « facilitateur » au niveau européen pour favoriser l'accès à l'assurance dans le domaine de la construction. Les PME pourraient solliciter un point de contact unique par pays pour s'informer sur les contraintes et sur les exigences à appliquer en matière d'assurance. Les assureurs pourraient également se rapprocher de ces points de

contact pour proposer leurs services. Ils pourraient se renseigner sur les obligations assurantielles propres à chaque pays. Pour le moment, ces recommandations n'ont toutefois pas encore été suivies.

Enfin, le Parlement européen vient de publier une nouvelle étude concernant les acquisitions immobilières transfrontalières. Cette étude insiste notamment sur l'importance de promouvoir une assurance qualité et responsabilité dans le secteur du logement dans l'Union européenne.

•

Quelles conclusions peut-on tirer de ce tour d'horizon ? Quel est l'avenir de la loi Spinetta ?

Après une brève comparaison des différents systèmes et un examen des initiatives européennes, force est de constater que le système français mis en place par la loi Spinetta a encore de très beaux jours devant lui.

D'abord, parce que cette loi est très régulièrement citée comme exemple à l'étranger. Ainsi, en Angleterre, un rapport « Latham » proposant différentes réformes dans le secteur de la construction défendait dès 1994 la mise en place d'une assurance dommages-ouvrage et d'une assurance responsabilité à l'image du droit français ; il ne fut toutefois pas suivi sur ce point. De même, la loi Spinetta est citée dans les travaux préparatoires de la législation belge de 2017 relative à l'assurance obligatoire dans le secteur de la construction, même si la loi belge s'est finalement quelque peu départie du système français (en retenant une assurance de responsabilité uniquement, dont le champ d'application est fortement réduit au regard du droit français). Bref, il semble que ce n'est pas de l'étranger que viendront les critiques les plus fondamentales concernant le système français, puisqu'au contraire, ce système y est souvent cité à titre d'exemple.

Ensuite, compte tenu de la frilosité actuelle des autorités européennes, de la montée en

puissance des nationalismes et des critiques souvent soulevées à l'égard des initiatives de l'Union européenne, il est peu probable qu'une harmonisation de l'assurance construction survienne à court ou à moyen terme, par exemple pour la rendre obligatoire. Même si cette uniformisation a lieu, elle ne se traduira pas sans doute pas par un amoindrissement des exigences - si l'on prend le point de vue français. Elle débouchera, au mieux, sur une mise à niveau des pays qui ne connaissent pas de système d'assurance obligatoire, en vue d'offrir dans ces pays une protection accrue des acquéreurs sur plan ou des maîtres de l'ouvrage dans le secteur de la construction d'habitations. En d'autres termes, même si l'Union européenne devait prendre une initiative législative, la France aurait sans doute plusieurs longueurs d'avance dans ce domaine.

Bref, l'évolution du système Spinetta ne résultera certainement pas à court ou moyen terme d'une initiative européenne. Elle ne pourra venir que d'une critique formulée par les Français eux-mêmes à l'égard des éventuelles imperfections du système qui s'est construit depuis 1978.

Il revient donc d'abord aux praticiens d'attirer l'attention du législateur français sur les difficultés pouvant, le cas échéant, résulter de cette loi. Les propositions de réforme pourraient toutefois avantageusement s'appuyer sur une étude du droit comparé. Ce bref tour d'Europe met en effet en lumière le caractère très contraignant et le champ d'application extrêmement large du système français d'assurance dans le secteur de la construction. Or, jusqu'à preuve du contraire, les bâtiments ne sont pas nécessairement moins bien construits et les maîtres de l'ouvrage et acquéreurs sur plans placés dans des situations bien plus inconfortables à l'étranger qu'en France.

Les clés d'une réforme du droit français de l'assurance dans le secteur de la construction se trouvent donc dans les mains des praticiens du secteur. Ils pourront toutefois trouver dans le droit comparé de nombreuses sources d'inspiration.

- Laurent CANU
- François MALAN



## TROISIÈME TEMPS

Et demain ?



## FRANÇOIS MALAN

DIRECTEUR DE LA GESTION ET DU CONTRÔLE DES RISQUES DE NEXITY  
PRÉSIDENT DE LA COMMISSION CONSTRUCTION DE  
L'AMRAE (ASSOCIATION POUR LE MANAGEMENT DES RISQUES DES  
ASSURANCES DE L'ENTREPRISE)

### Quelles perspectives et quelles évolutions pour le bâti en 2030 ? Quels pourraient être les impacts en termes de risques et de responsabilités ?

#### Pauline POLGÁR

Pour préparer ce colloque, plusieurs grands professionnels du bâtiment ont été interrogés sur leur vision du devenir du secteur. Deux questions leur ont été posées : « Comment définiriez-vous en un mot l'évolution du secteur du bâtiment en matière d'innovation technologique et sociétale ? » et « Quelles évolutions majeures et impactantes voyez-vous pour la construction d'ici 2030 ? ». Voici leurs réponses.

**Diffusion d'une vidéo présentant les réponses de : Pascal Asselin (Président de l'UNTEC), Jacques Chanut (Président de la FFB), Denis Dessus (Président du CNOA), Alain Goujon (Directeur chez Nexity), Alain Maugard (Président de Qualibat) et Charles-Henri Montaut (Président de la Fédération des SCOP).**

#### Pauline POLGÁR

Merci à ces personnalités d'avoir répondu à nos deux questions. L'enquête que nous avons réalisée conforte leurs propos. Quand nous avons posé la question suivante - « Le régime actuel d'assurance construction est-il adapté aux évolutions à venir ? » - la réponse a été sans appel : 68% des répondants considèrent que ce n'est pas le cas.

Les causes évoquées sont connues. Les normes sont plus contraignantes. La réglementation est plus sévère et complexe. Les matériaux ou les procédés nouveaux sont moins bien maîtrisés et les exigences en termes de respect de l'environnement (déchets, amiante, réemploi des matériaux...) sont plus difficiles à respecter.

Quelles évolutions affecteront le secteur du bâtiment, qu'elles soient positives ou négatives ? À quoi ressemblera le bâti en 2030 susceptible d'impacter le régime Spinetta ? 94% des professionnels interrogés citent la performance énergétique parmi les désordres concernés par leur domaine d'activité à l'avenir. Ils évoquent par ailleurs les dysfonctionnements des objets connectés, la qualité de l'air, les problèmes acoustiques, les impacts environnementaux, les nouveaux filtres à eau...

Pour en parler, j'appelle nos deux intervenants.

François Malan, pouvez-vous nous présenter votre métier de risk manager ?

#### François MALAN

Avant de vous répondre, j'aimerais parler du maître d'ouvrage - ce méchant maître d'ouvrage qui est responsable de tout. Certes, certains d'entre eux sont limites quand ils construisent. Mais il ne faut pas généraliser. Il ne faut jamais oublier qu'un client final va utiliser un logement. Je n'ai pas envie qu'il harcèle pendant dix ans mon service client. Ce n'est pas du tout l'objectif d'une société comme Nexity.

*« Le risk manager établit une cartographie des risques, les identifie et les hiérarchise. A partir de là, des plans d'actions sont déployés pour réduire et maîtriser les risques. Ceux restants sont transférés à l'assureur. »*  
François MALAN

*« Nous échangeons avec d'autres maîtres d'ouvrage, entreprises, bureaux d'études, architectes, avocats... Nous ne sommes pas toujours d'accord mais nous avançons ensemble. Nous nous posons les mêmes questions. »*  
François MALAN

*« Puisque nous parlons de l'avenir, je précise que SARETEC développe son innovation au travers d'une marque dédiée et que nous nous appuyons de plus en plus sur les data. »*  
Laurent CANU

« En matière de performance énergétique, il faut faire attention au discours que nous tenons lors de la vente. Il faut avertir le client de l'importance de son ressenti et de l'usage des équipements. »  
François MALAN

« Avec la domotique, le client bénéficie d'une meilleure connaissance de ses consommations. Les installations sont un peu plus complexes à mettre en place et exigent de faire appel à des professionnels spécialisés notamment pour les entretenir. »  
François MALAN

« Parmi les tendances que nous observons, la plus importante est, à mon avis, celle de la notion de propriété chez les particuliers. Sa perception va profondément changer dans les vingt à trente années. »  
Laurent CANU

« Un glissement s'opère entre la propriété et l'usage. Les clients ne paieront plus uniquement la propriété. »  
Laurent CANU

Le maître d'ouvrage doit remplir des obligations. Il doit en premier lieu entretenir ses biens. Pour ce faire, il doit en avoir les moyens. Nous ne pouvons pas tous comprendre le fonctionnement d'un immeuble connecté. Nous ne sommes pas tous ingénieurs en informatique, il faut des objets/applications simples à utiliser.

De plus, force est de constater que des abus existent. De nombreuses déclarations de sinistres sont rédigées pour des dommages qui ne concernent pas la décennale. Dans ce cas, un expert est désigné. Des coûts sont générés et aucune prise en charge n'est assurée. Des efforts doivent donc être réalisés de ce côté.

Mais des efforts doivent également être réalisés du côté des particuliers, qui déclarent des sinistres même si est en place une police d'assurance équilibrée. La sinistralité n'est pas maîtrisée alors qu'aucun problème d'exécution ou de conception n'est repéré. C'est un problème de ressenti, qui, au final, n'entraîne aucune indemnisation.

Un partage du risque pourrait être instauré. Pourquoi ne pas imaginer une franchise ? Après tout envoyer une déclaration de sinistre ne coûte rien, hormis le coût des timbres. L'intéressé tente le coup... Je ne parle même pas des syndicats qui envoient des déclarations de sinistres non fondées car ils ont peur de perdre leur mandat de gestion avec le conseil syndical.

La construction est un écosystème fragile dont tous les acteurs sont dans le même bateau. S'il n'y a pas de maître d'ouvrage, il n'y a pas d'intervenants et pas de chantier...

#### **Pauline POLGÁR**

Parlez-nous de votre métier de risk manager...

#### **François MALAN**

Dans les entreprises, le risk manager joue le rôle d'un aiguillon. Il apporte de la méthodologie pour que la culture

du risque se développe de manière harmonieuse et soit comprise par tous. Je considère que les 7 000 collaborateurs de Nexity sont des risk managers car ils doivent être capables de prendre une décision éclairée.

Le risk manager établit une cartographie des risques. Il les identifie et les hiérarchise. Certains vont se produire, d'autres non. Des risques sont graves, d'autres non. A partir de cette cartographie, des plans d'actions sont déployés pour réduire et maîtriser les risques, par exemple à travers des initiatives en matière de prévention. Les risques restants sont transférés à l'assureur.

Le risk manager se heurte à une difficulté : être au courant de tout ce qui se passe au sein de l'entreprise. En la matière, le maître-mot est accélération et le risk manager peine à se positionner sur tous les sujets. Il doit se construire un circuit d'information interne pour prendre les bonnes décisions au bon moment. Il doit de surcroît démontrer sa plus-value car il ne doit pas être considéré comme un empêcheur de tourner en rond et un castrateur d'idées.

#### **Pauline POLGÁR**

Un risque est une opportunité.

#### **François MALAN**

Oui, un risque peut créer une opportunité. Nous sommes là pour aider les opérationnels, voire pour encourager la créativité. Le risk manager joue ce rôle au sein des entreprises. Il agit également par l'intermédiaire de l'association des risk managers français, ou AMRAE. Nous commençons déjà à privilégier la co-construction, la co-conception et le partage, qui sont des valeurs d'avenir. Nous échangeons avec les maîtres d'ouvrage, entreprises, bureaux d'études, architectes, avocats... Nous ne sommes pas toujours d'accord mais nous avançons ensemble. Nous nous posons les mêmes questions.



## LAURENT CANU

DIRECTEUR DÉVELOPPEMENT CONSTRUCTION, SARETEC

### Laurent CANU

SARETEC réalise des expertises de tous les types, à l'exception des expertises automobiles. Elle compte 1 400 collaborateurs et réalise un chiffre d'affaires de 140 millions d'euros par an. Puisque nous parlons de l'avenir, je précise que nous développons notre innovation au travers d'une marque dédiée et que nous nous appuyons de plus en plus sur les data collectées. Nous disposons d'une base de données significative avec 200 000 expertises par an et d'une expertise dans le domaine de l'intelligence artificielle et des objets connectés, en matière de modélisation notamment.

### Pauline POLGÁR

Parlons de l'avenir. Les interviews ont montré l'importance de la performance énergétique.

### François MALAN

Cet enjeu sociétal n'est pas nouveau. Il nous arrive par différents canaux, en premier lieu par les normes, la RT 2012 et, bientôt, la RT 2020. L'attente de la population, les nouveaux usages font également figure d'aimants.

Aujourd'hui, on nous demande d'atteindre un certain niveau de performance énergétique avec des installations de plus en plus petites et de moins en moins consommatrices pour que l'utilisateur ne voit pas la différence. Ce n'est pas facile. En tant que maître d'ouvrage, je m'appuie sur des bureaux d'études. Je mets en place des équipements de plus

en plus complexes, informatisés et qui sont difficiles à maintenir dans le temps. Après l'installation et la mise en service, la maintenance et l'usage constituent un troisième temps clé.

Le premier risque est lié au ressenti des consommateurs. Certains rédigent des déclarations de sinistre parce qu'ils ont froid quand l'installation a été poussée à son maximum. Nous avons mis en œuvre tous les outils nécessaires pour que la température atteigne 19 °C, conformément à ce que nous nous étions engagés à produire, mais la personne souhaite qu'elle monte jusqu'à 23 °C. Elle est frustrée parce qu'elle n'a pas le confort qu'elle attendait.

Il y a quelques années, nous avons fait la promotion du BBC en promettant des performances énergétiques. Il faut faire attention au discours que nous tenons lors de la vente et à l'usage réel du bien par l'occupant. Il faut avertir le client de l'importance de son ressenti et de l'usage des équipements. Il n'est pas non plus facile de garantir la même température dans tous les endroits d'un bâtiment et de façon continue. Cet équilibre demande de faire appel à des professionnels compétents à la fois dans le domaine de la conception, de l'installation et de la maintenance dans la durée.

### Pauline POLGÁR

Ce n'est pas le propriétaire qui va se charger de cette maintenance.

### Laurent CANU

Non. Projetons-nous dans l'avenir. Les bâtiments pourraient devenir des machines de production avec un bilan à énergie positive. Cela demande beaucoup de technologie et de pilotage. Les particuliers ne peuvent pas gérer ce type d'installation. L'exploitation de ces bâtiments contribuera à la

*« Nous affichons notre volonté de livrer des bâtiments sains et donnons de plus en plus d'informations à l'utilisateur. S'il peut mesurer sa performance énergétique, pourquoi ne pourrait-il pas apprécier sa qualité de vie intérieure ? »*

*François MALAN*

*« En une vie, les personnes peuvent investir cinq logements. Elles peuvent le partager avec une autre personne ou à cinq. Elles peuvent également vivre seules. »*

*François MALAN*

*« Le bâtiment doit s'adapter aux besoins et aux envies de la population. Il faudra bien les intégrer et satisfaire la volonté des clients. »*

*Laurent CANU*

*« Nos métiers évolueront vers davantage de conseil et de prévention. L'exploitation des technologies embarquées et des datas nécessitera des compétences très pointues et à renouveler. »*  
Laurent CANU

*« La loi Spinetta a de l'avenir. Mais elle doit être adaptée à certains sujets. La question des travaux relatifs à des éléments d'équipement sur l'existant devra être tranchée. »*  
François MALAN

professionnalisation du secteur. Cette évolution nous semble inéluctable.

### **Pauline POLGÁR**

Les bâtiments seront également de plus en plus connectés. Un nouveau risque apparaît.

### **François MALAN**

Cet aspect est de plus en plus présent dans l'entreprise, mais aussi dans nos vies. Avec le bâtiment connecté, nous apportons du service au client. Avec la domotique, il bénéficie d'une meilleure connaissance de ses consommations. Les installations sont un peu plus complexes à mettre en place et doivent être coordonnées avec l'existant, y compris avec des bâtiments traditionnels. Ces opérations exigent de faire appel à des professionnels spécialisés dans ce domaine.

Le deuxième sujet est celui de l'interface entre l'ensemble de ces dispositifs. Plus les points de contact et les intervenants sont nombreux, plus les risques d'anomalies augmentent. C'est d'autant plus vrai après livraison. Le risque est d'installer de nouveaux équipements qui ne sont pas toujours compatibles.

### **Pauline POLGÁR**

Vous parlez des assistants personnels.

### **François MALAN**

Oui ou des alarmes. Nous sommes dépendants des algorithmes, comme les constructeurs automobiles qui conçoivent des véhicules connectés. Mais en cas de problème, qui est responsable ? Les équipements doivent de plus être réversibles. En cas de difficulté, je dois pouvoir ouvrir un volet et rentrer chez moi.

Il faut enfin tenir compte de la problématique de la cybersécurité et des attaques. Si un pirate prend le contrôle de votre maison et pousse le volume de la télévision à fond toute la journée, vous paierez la rançon qu'il vous réclame quand vous serez à bout. De plus, que se passera-t-il, dans le cadre du BIM, si un virus vient

crypter une maquette numérique lors d'une phase de lancement importante ?

Ces évolutions sont positives mais il faut être vigilant et travailler avec des professionnels qui maîtrisent bien ces risques.

### **Pauline POLGÁR**

Comment vous préparez-vous chez Nexity ? Sélectionnez-vous vos partenaires ?

### **François MALAN**

Oui, nous sélectionnons des partenaires et nous choisissons ceux qui sont capables de nous proposer plusieurs services et plusieurs outils. De cette façon, nous avons au moins la certitude de disposer d'une interface, d'une interdépendance entre les systèmes. Nous travaillons avec des entreprises qui possèdent déjà une expérience. Si nous faisons appel à des start-up, c'est dans la phase de conception et pas d'exécution. Il nous importe enfin de nous adjoindre les services de sociétés qui sont correctement assurées.

### **Laurent CANU**

Quand nous nous projetons vers l'avenir du bâtiment, nous constatons que nous sommes à la croisée de deux évolutions - pour ne pas dire révolutions. Nous ne sommes qu'aux prémices de ces transformations sociétales. Elles concerneront peu notre génération, ni celle qui l'a précédée.

Parmi les tendances que nous voyons émerger, la plus importante est, à mon avis, l'évolution de la notion de propriété chez les particuliers. Cette notion et sa perception vont profondément changer dans les vingt à trente années qui viennent. Nous en voyons des prémices dans l'habitation et la construction, par exemple avec l'arrivée en France d'Airbnb. Dans les pays anglo-saxons, il est depuis fort longtemps courant d'échanger sa maison. En France, la population reste attachée à son chez-soi, à ses objets... L'habitat est ressenti comme un sanctuaire privatif au sein duquel l'accès est limité.

Mais les mentalités commencent à changer. Nous les voyons également évoluer dans le domaine de l'industrie automobile. Un glissement majeur s'opère entre la propriété et l'usage. C'est l'usage qui déterminera véritablement la vocation des bâtiments, des habitations et des objets que nous utilisons au quotidien. Les clients paieront un usage. Ils ne paieront plus systématiquement la propriété.

Parmi ces évolutions sociétales, citons l'importance accordée au bien-être et au collectif. Les habitants se préoccupent de la température idéale, mais également de la qualité de l'air, qui posera sans doute un problème crucial pendant les années à venir. Dans la perspective de la loi Spinetta, nous ajoutons des équipements et des installations industrielles par petites couches. Demain, nous devons inclure ces technologies et leurs fonctions dans le champ assurantiel. Sans ces évolutions, nous ne pourrions pas répondre à ces nouvelles attentes.

Une chose est certaine. Nous sommes à l'orée d'une révolution des mentalités.

### **Pauline POLGÁR**

Nexity travaille sur l'acoustique et la qualité de l'air.

### **François MALAN**

Quand nous sommes passés au BBC et à la RT 2012, nous avons conçu des bâtiments comme des boîtes beaucoup plus fermées que par le passé. Elles autorisent donc moins de circulation d'air. Même si elles sont équipées d'une VMC, les usagers ne les utilisent pas toujours car cet équipement fait du bruit et doit être entretenu.

Nous devons être vigilants. Des études ont été réalisées pour surveiller l'éventuelle apparition de sinistres (ex : champignons ou moisissure) ou pour éviter des impacts sur la santé, par exemple pour des personnes asthmatiques. Ces analyses révèlent que cette incidence est limitée sauf si l'utilisateur modifie l'équipement. Nous affichons notre volonté de livrer

des bâtiments sains et nous donnons de plus en plus d'informations à l'utilisateur à travers les outils que nous mettons à sa disposition. S'il peut déjà mesurer sa performance énergétique, pourquoi ne pourrait-il pas apprécier sa qualité de vie intérieure ? Encore une fois, les outils existent.

Les désordres acoustiques sont connus et peuvent rendre un immeuble impropre à sa destination. Nous nous apercevons qu'avec les nouveaux modes de construction, nous n'avons pas toujours le recul et le temps nécessaires. Avec les assureurs, nous apprécions de pouvoir définir les risques. Avec ces nouvelles opérations, nous n'avons pas toujours cette possibilité. Nous avons par exemple constaté qu'avec du bois ou certains matériaux, le son ne se propage pas du tout selon le modèle que nous avons imaginé. Il n'est pas simple de trouver des solutions pour réparer ces désagréments car ils ne sont pas simples à expliquer.

### **Pauline POLGÁR**

Travaillez-vous également sur la préfabrication ? Nous n'avons pas encore évoqué le sujet.

### **François MALAN**

On nous demande aujourd'hui de ne pas augmenter les prix de vente. Parce que nous voulons conserver nos marges et parce que les terrains sont de plus en plus chers, nous devons trouver d'autres leviers. Le coût de production est l'un d'entre eux. Nous avons déjà construit des bâtiments préfabriqués et cette tendance va se répandre à une échelle industrielle. Le chantier sera par conséquent déporté sur un site de fabrication et les dommages se déplaceront dans le même mouvement. Les usines devront changer et les délais d'assemblage seront beaucoup plus courts que sur les chantiers. De plus, la mise en œuvre pourra être plus précise grâce au BIM et aux technologies.

Oui, nous croyons à la préfabrication qui constitue un moyen de baisser les coûts de production.

### **Pauline POLGÁR**

Développement du high tech, des imprimantes 3D, des objets connectés et de l'intelligence artificielle, arrivée des GAFAs (Google, Apple, Facebook, Amazon) sur ces marchés... Considérez-vous ces évolutions comme des risques ou des opportunités ?

### **François MALAN**

Je mets de côté certains intervenants, comme les assureurs. Des acteurs étrangers, et en particulier européens, travaillent déjà sur des chantiers français. Leur présence génère des risques, comme celui du travail détaché ou du travail illégal. Il est du reste difficile d'obtenir de leur part des attestations d'assurance RC décennale.

D'autres acteurs, perturbants, pourraient investir le marché. Les Chinois pourraient arriver en France avec leurs bateaux et leurs technologies. Je suis surpris par leur capacité d'innovation quand je consulte les actualités sur BATIACTU ou sur LinkedIn. Ils peuvent bâtir une tour en trois mois quand nous avons besoin de deux ans pour réaliser le même ouvrage. Ils introduisent un nouveau modèle dans le secteur du bâtiment, celui de l'obsolescence programmée. Qu'importe si cette tour n'est plus opérationnelle après quelques années puisqu'une autre la remplacera.

Une autre évolution est à l'œuvre. Par le passé, la population achetait un bien et ne changeait pas de région. Aujourd'hui, nous sommes amenés à occuper sept domiciles dans une vie.

### **Pauline POLGÁR**

Puisque nous changeons de logement fréquemment et qu'il n'y a plus de propriétaires, l'habitat devient un objet de consommation comme un autre.

### **Laurent CANU**

Oui, c'est une vraie tendance. Quand on dilue la notion de propriété, celle de mobilité devient essentielle. Les structures familiales changent plus fréquemment et

les configurations de l'habitat évoluent au cours de la vie. En une vie, les personnes peuvent investir cinq logements. Elles peuvent le partager avec une autre personne ou à cinq. Elles peuvent également vivre seules.

### **Pauline POLGÁR**

Le bâtiment devra s'adapter...

### **Laurent CANU**

Oui, le bâtiment doit s'adapter aux besoins et aux envies de la population. Il n'est pas la question de débattre du caractère positif ou négatif de ces évolutions. Elles existeront. Il faudra donc les intégrer et satisfaire la volonté des clients. Nous commençons à le voir dans l'immobilier d'entreprise. Dans les plateaux, les postes de travail ne sont pas toujours affectés. Après avoir renseigné ses identifiants, le collaborateur retrouve son environnement de travail, ses photos numériques personnelles, ses configurations...

### **François MALAN**

Le bâtiment doit être évolutif dès sa conception. Un deux pièces devrait pouvoir se transformer en trois pièces quand je me marie et en une pièce quand je divorce. Quid, également, de la réversibilité entre un bâtiment d'habitation et des bureaux ? Elle doit être possible pendant la période décennale, sans travaux et sous réserve de souscrire une nouvelle assurance dommages-ouvrage. Les usages transformeront les besoins et les risques associés.

### **Pauline POLGÁR**

L'entreprise Nexity s'oriente de plus en plus vers les services. Elle se présente même en tant que plateforme de services.

### **François MALAN**

Nous accompagnons nos clients tout au long de leur vie immobilière. S'ils souhaitent émettre des réclamations, ils peuvent le faire. Nous ne les abandonnons pas après la livraison du bien. Nous raisonnons davantage à partir du client que des métiers et nous tenons compte de la maintenance, que nous avons peu

abordée. Pourtant, le BIM concerne à la fois la conception et l'exploitation.

Lors d'une réorganisation de l'entreprise centrée autour du client, nous avons conjugué la promotion immobilière et l'administration de biens. Nous prenons donc en considération la vie du bâtiment et nous le faisons évoluer lors de sa conception pour s'adapter à de futurs usages possibles.

Nous travaillons également en mode projet pour éviter les silos. Nous mobilisons des task-forces pluridisciplinaires en embarquant la direction juridique, la direction qualité au moment de la conception.

#### **Pauline POLGÁR**

Les collaborateurs montent donc en compétences. Comment se préparer à des risques de plus en plus globaux ? Nous avons parlé de pédagogie, de formation...

#### **François MALAN**

Oui, nous accompagnons les collaborateurs. Leur remise à niveau sur le plan technologique est plus ou moins nécessaire selon les cas. Il faut également les sensibiliser à des méthodes de travail différentes. Il faut apprendre à co-construire, à travailler avec des concurrents et des partenaires et à ne pas rester dans son coin. Nous travaillons par ailleurs sur les nouveaux outils de formation, comme les e-learning et les Mooc, pour former les salariés au changement et faire en sorte qu'ils en soient les acteurs.

#### **Pauline POLGÁR**

Avec les data, nous pourrions anticiper les risques et les désordres. Nous entrerons dans un mode prédictif.

#### **Laurent CANU**

Le bâtiment intégrera des capteurs et des objets connectés. Ils permettront de bénéficier d'une vision prédictive de son évolution. Nous privilégierons ainsi l'anticipation et plus seulement la réparation des dommages. Nos métiers

évolueront vers davantage de conseil et de prévention. L'exploitation des technologies embarquées et des datas nécessitera des compétences très pointues et à renouveler.

Aujourd'hui, le fantasme de la monétisation des data n'est pas le sujet. L'enjeu réside dans notre capacité à exploiter ces data collectées. Dans le bâtiment de demain, comment capter ces données et les analyser ? Les constructions seront pilotées et certaines d'entre elles seront monitorées. C'est tout à fait prévisible. Il faudra l'anticiper.

#### **Pauline POLGÁR**

Cette tendance prédictive investira-t-elle l'assurance avec la loi Spinetta ?

#### **Laurent CANU**

Des ajustements sont à prévoir car les caractéristiques des ouvrages vont beaucoup évoluer. Nous ne serons plus en présence de simples éléments d'équipement dissociables. Ce n'est plus la question. Nous apportons de la technologie et elle sera incorporée dans les ouvrages, dans le gros œuvre. Nous ajoutons de nombreux équipements et des capteurs. Les objets connectés généreront leur lot de transformations à leur tour. Nous vivons un moment de convergence des technologies. La loi Spinetta devra s'adapter à ces transformations pour maintenir sa sécurisation originelle.

#### **François MALAN**

Il faut le dire. La loi Spinetta est un fantastique outil de sécurisation pour les clients et pour les maîtres d'ouvrage. Obtenir des garanties quand on a acheté le bien de sa vie et que l'on s'est endetté sur quinze, vingt ou trente ans est essentiel pour bien utiliser un bâtiment. Il est normal d'avoir des assurances pendant dix ans quant à la solidité de l'ouvrage. Cela permet de se lancer dans ce type de projet.

Ces assurances ne sont pas seulement importantes pour les particuliers. Les banquiers et les investisseurs étrangers y

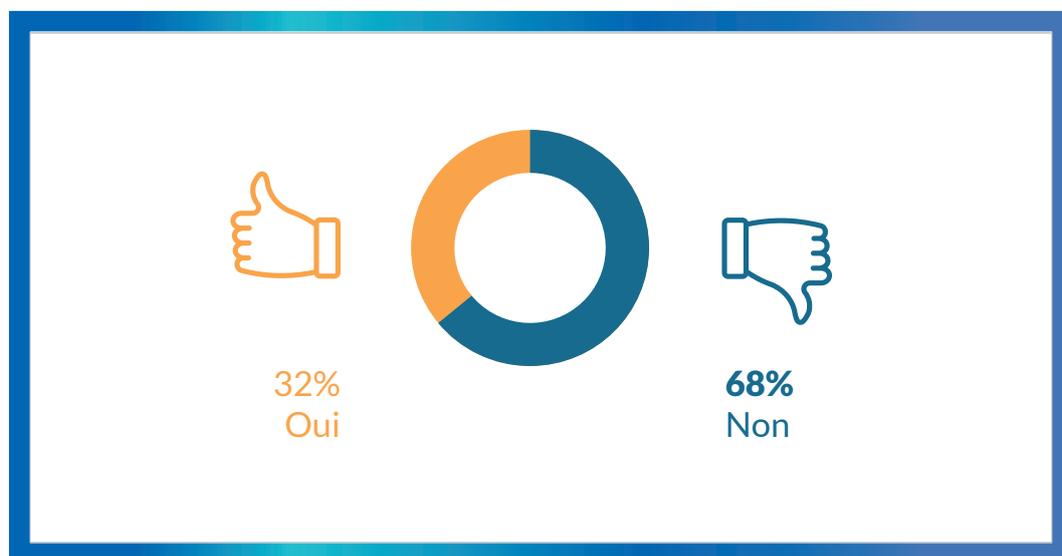
accordent eux aussi du crédit. Ces derniers sont heureux de l'existence de la DO et d'être assuré en cas de difficulté.

Oui, la loi Spinetta a de l'avenir. Mais elle doit être adaptée à certains sujets. Et, surtout, son interprétation est trop versatile. Les acteurs subissent une réelle insécurité juridique. Quand ils déposent un permis de construire et qu'ils débutent une opération, un projet au temps long débute. Des normes peuvent changer entre-temps. Les constructeurs ne connaissent pas toujours le régime en cours et si les intervenants sont assurés. De plus, la question des travaux relatifs à des éléments d'équipement sur l'existant devra être tranchée. Il n'est pas normal que cette épée de Damoclès soit toujours au-dessus de nos têtes.

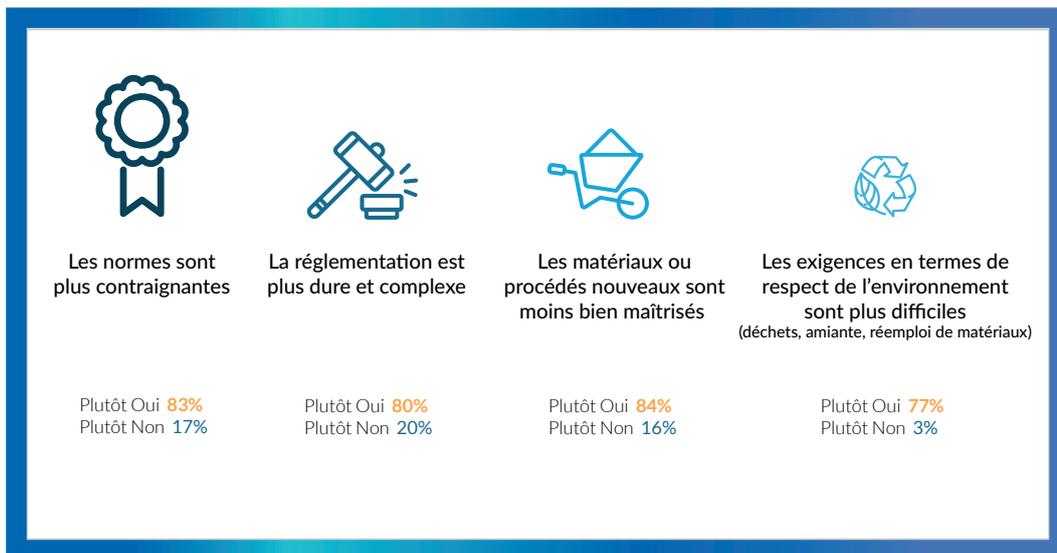
### Pauline POLGAR

Avant de conclure, tournons-nous une dernière fois vers notre enquête. L'ultime question résume assez bien les propos de ce colloque : « 40 ans après son entrée en vigueur, quel bilan faites-vous de la loi Spinetta sur l'assurance construction ? ». Pour 57% des répondants, la loi doit être encore consolidée. Pour 23% des sondés, la loi doit être entièrement revue. 9% tirent un bilan plutôt négatif de la loi Spinetta et seules 11% des personnes interrogées évoquent un bilan « très positif ».

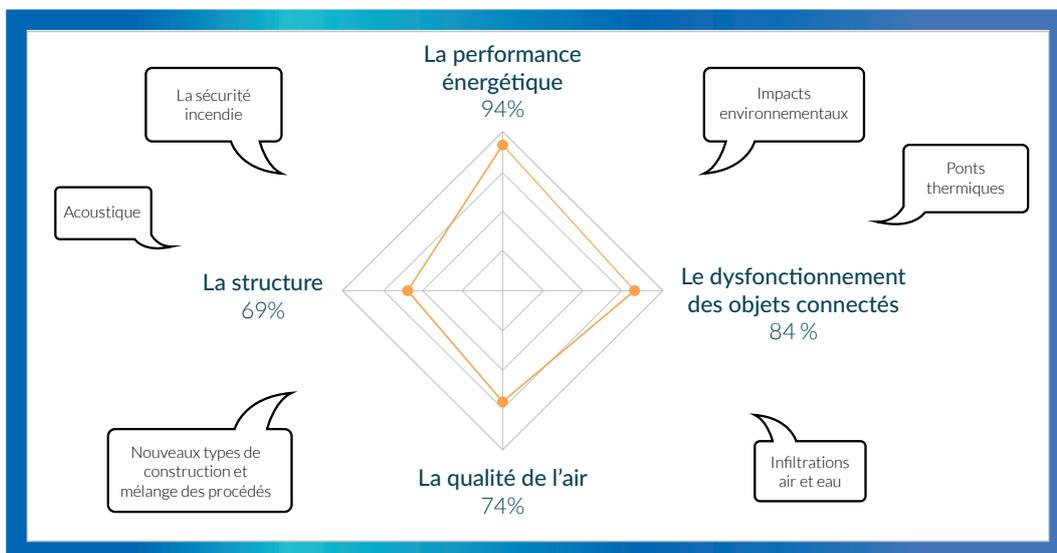
## Le régime actuel d'assurance construction est-il adapté aux évolutions à venir ?



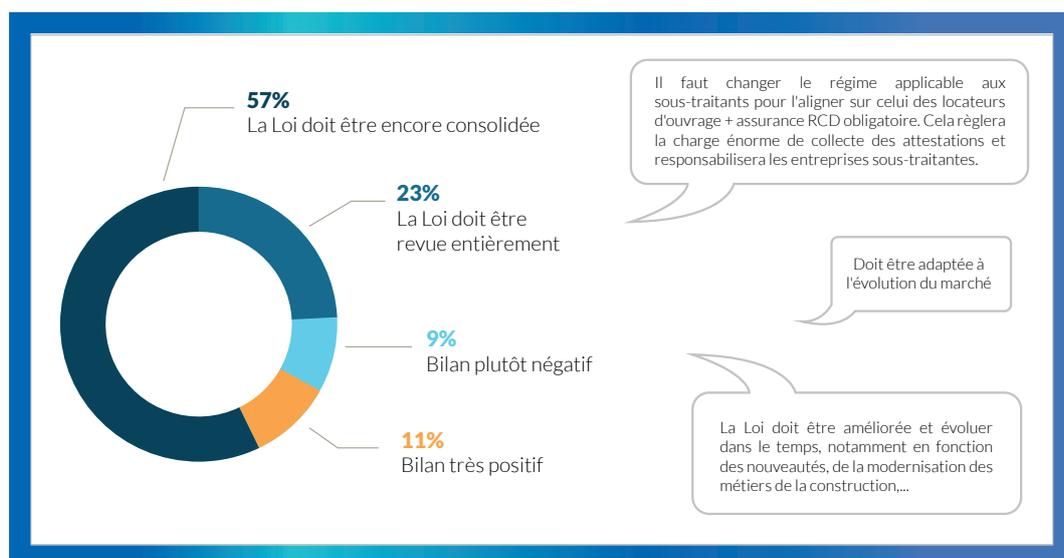
## Selon vous, pour quelles raisons, le régime actuel de construction n'est pas adapté aux évolutions à venir ?



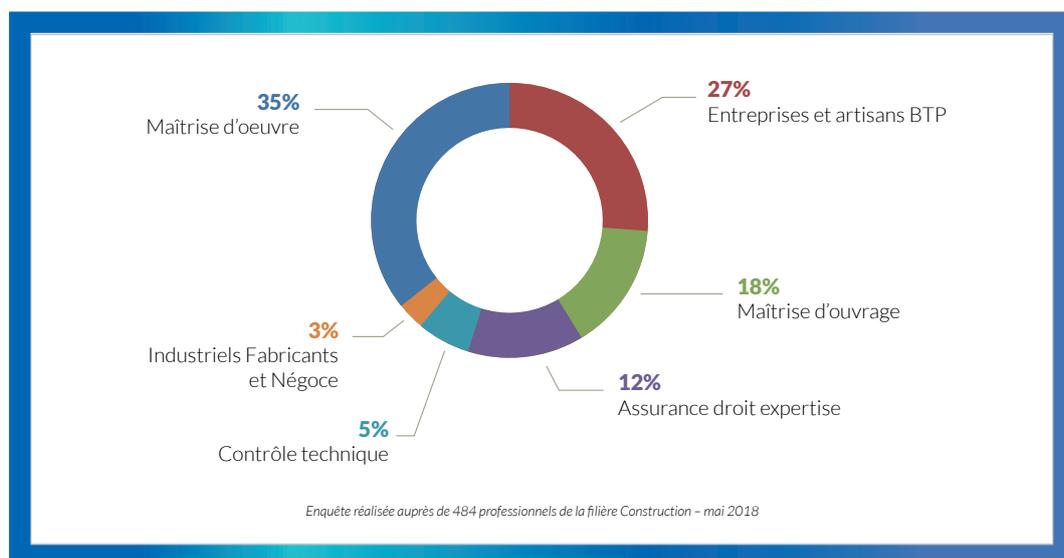
## Selon vous, quels seront les désordres qui impacteront les constructions à l'avenir ?



## 40 ans après son entrée en vigueur, quel bilan faites-vous de la loi Spinetta sur l'assurance construction ?



## Profils des répondants



## TOUR D'HORIZON EUROPÉEN

### ASSURANCE & Responsabilité



Et pourquoi pas un **FACILITATEUR?**

JE SUIS EXPERTE **CONSTRUCTION**  
 pour : la FRANCE la BELGIQUE l'ITALIE  
 l'ESTONIE l'ESPAGNE Royaume-Uni  
 la SUISSE l'Allemagne  
 Finlande l'Angleterre ...

### un OBSERVATOIRE de la CONSTRUCTION?

↑ GÉNÉRALISER une ASSURANCE CONSTRUCTION? ↓

## ET DEMAIN ?

**LE BIM**  
 BUILDING INFORMATION MODELING

ÉNERGIE  
 BUDGET  
 COÛTS  
 MAÎTRISE DES COÛTS  
 ÉCHANGES DE DONNÉES  
 CONTRÔLE  
 SIMULATIONS

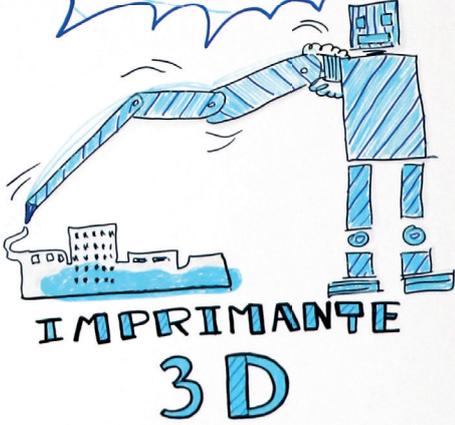
LE LOGEMENT :  
 UN BIEN DE CONSUMMATION  
 COMME UN AUTRE !

analyse des **DATAS**

- Cyber sécurité
- SURVEILLER les CONSOMMATIONS
- LE NUMÉRIQUE

LE BÂTIMENT A UN **Cerveau**

LE LOGEMENT intelligent & CONNECTÉ

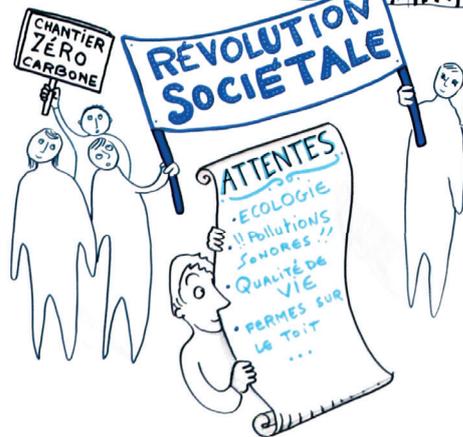
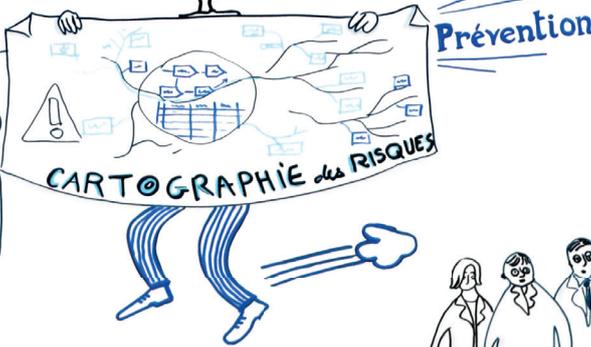


CHANTIER BAS CARBONE !



ET MAINTENANCE!

JE SUIS LE RISK MANAGER



### TRAVAILLER ENSEMBLE!

SMABTP

[batiactu]





# CONCLUSION

La parole à Pierre ESPARBES



## PIERRE ESPARBES

DIRECTEUR GÉNÉRAL DE SMABTP  
PRÉSIDENT DU COMITÉ CONSTRUCTION DE LA FFA

*« Les acteurs de la construction doivent engager une discussion pour amender le dispositif, le faire évoluer ou lui donner plus de visibilité »*

*« Le public ne comprend plus l'accumulation de jurisprudence pendant quarante ans et, notamment, l'évolution récente de celle sur les éléments d'équipement. »*

*« L'équilibre entre les assureurs DO et les assureurs en responsabilité décennale s'est inversé. Alors qu'il penchait en défaveur de la DO, le mouvement du balancier s'est rétabli après dix ans. »*

*« D'aucuns pensent que, lorsqu'ils sont assurés, ils ne sont plus responsables. C'est un pousse-au-crime. »*

*« Si les assurés n'étaient pas responsabilisés et s'il n'existait pas de politique en matière de souscription, nous irions droit dans le mur. »*

Quand nous avons décidé de réaliser cette enquête avec BATACTU, nombreux ont craint que les sondés ne se déchaînent contre la loi Spinetta et disent qu'elle doit être intégralement changée. En fin de compte, les retours sont raisonnables. Deux tiers des professionnels interrogés dressent un bilan relativement positif du système Spinetta. Ils plaident pour son aménagement sans en remettre en cause les fondations. Nous étions inquiets. Nous sommes maintenant rassurés. Cette enquête démontre l'attachement des Français à ce dispositif même si chacun est conscient qu'il comporte quelques limites.

Certes, pour revenir aux propos d'Alain Le Floc'h, nous aurions pu formuler le même constat il y a dix ans. Mais les éléments de convergence que nous observons nous poussent à agir davantage. Le public ne comprend plus l'accumulation de jurisprudence pendant quarante ans et, notamment, l'évolution récente de celle sur les éléments d'équipement. En tant que professionnels, nous parvenons à nous repérer, en distinguant les éléments inertes ou détachables. Mais les clients - les sociétaires de SMABTP - et les maîtres d'ouvrage ne saisissent pas le sens de cette jurisprudence. A titre personnel, je n'ai même pas compris la dernière décision en la matière. Cela nous pousse à redonner de la lisibilité et du sens. Par exemple, nous ne pouvons plus parler de la même façon des équipements parce qu'ils évoluent.

Quand l'eau se retire, on voit apparaître des choses que l'on ne voyait pas. Dans une période normale, le système fonctionne. Pendant des crises, nous décelons les limites du dispositif. Je pourrais vous raconter l'histoire de plusieurs dossiers...

Il y a dix ans, l'Etat nous a signifié que l'assurance DO était trop chère et qu'il fallait en baisser le coût. Nous avons pris des mesures très fortes, comme le gel du ticket modérateur pendant plusieurs années. Parallèlement, des assurances ont exonéré de leurs responsabilités leurs assureurs DO lorsqu'ils géraient mal leurs dossiers et qu'ils ne les clôturaient pas. L'équilibre entre les assureurs DO et les assureurs responsabilité décennale s'est inversé. Alors qu'il penchait en défaveur de la DO, le mouvement de balancier s'est rétabli après dix ans. Cette jurisprudence n'est pas connue par nos sociétaires car elle concerne les liens entre les assureurs DO et les assureurs responsabilité décennale.

Cher Alain Le Floc'h, il est temps de se mettre autour d'une table, d'échanger autour des thématiques abordées aujourd'hui et de dégager des perspectives.

### Pauline POLGÁR

Abordons le sujet de la responsabilisation des acteurs.

### Pierre ESPARBES

Je ne stigmatise pas les maîtres d'ouvrage, d'autant que ceux qui sont présents aujourd'hui font partie du « haut du panier ». Au-delà de leur qualité professionnelle, ils

*« Il appartient aux assureurs d'alléger les frais et de faire en sorte que le dispositif fonctionne de façon plus fluide, en lien avec les experts et les collaborateurs extérieurs. »*

*« Je plaide pour que les assureurs DO jouent vraiment leur rôle de pré-financeurs. Il faut pénaliser les assureurs qui ne remplissent pas cette mission. »*

sont responsables. Ils construisent comme si c'était pour eux. Ce n'est pas le cas de tous les maîtres d'ouvrage.

Le gros travers de l'assurance construction est apparu dans les réponses à l'enquête. D'aucuns pensent que, lorsqu'ils sont assurés, ils ne sont plus responsables. C'est un pousse-au-crime. Cette attitude est ancrée alors que, paradoxalement, chacun a conscience de l'impact de ses sinistres sur sa prime d'assurance. Chacun sait que, même s'il reste assuré, son montant sera revu à la hausse à la fin de l'année. Les assureurs indemnisent dans un premier temps. Mais, dans un second temps, ils jouent leur rôle en matière de responsabilisation du public.

Ce point est crucial. Si les assurés n'étaient pas responsabilisés et s'il n'existait pas de politique en matière de souscription, nous irions droit dans le mur. Des critères de souscription existent, même s'ils ont été malmenés. Ils ont subi le phénomène conjoncturel de la libre prestation de services. Des maîtres d'ouvrage non responsables ont souscrit des assurances mais elles étaient très larges. En matière de DO, elles couvraient tout. La responsabilisation est essentielle car elle constitue le principal reproche formulé à l'encontre du dispositif assurantiel.

### **Pauline POLGÁR**

Résumons votre propos. Le système existe. Il a des défauts mais il a le mérite d'exister.

### **Pierre ESPARBES**

Oui, le système existe et il a le mérite d'exister. Il répond en outre à des enjeux et à des problématiques centrés autour des exigences du maître d'ouvrage. C'était d'ailleurs sa finalité.

Chacun doit balayer devant sa porte. Les assureurs doivent, en particulier, formuler deux propositions.

L'assurance construction ne fonctionne pas toujours bien. On lui reproche en premier lieu d'être chère en raison d'une sinistralité importante qui représente

une fois la prime. Ce coût s'explique également par celui du système de fonctionnement assurantiel. Le dispositif conventionnel coûte un peu d'argent, les frais sont importants... Il appartient aux assureurs d'alléger ces frais et de faire en sorte que le dispositif fonctionne de façon plus fluide, en lien avec les experts et les collaborateurs extérieurs. Je me bats notamment au sein de la FFA pour faire aboutir le projet de dématérialisation de la Convention de l'assurance construction qui a vocation à faciliter les relations entre les experts et les assureurs. Au global, les assureurs doivent démontrer que le système est efficient. Cela pourrait être leur première proposition.

J'en arrive à la seconde proposition. Je l'ai dit. Le dispositif a produit un déséquilibre au détriment de l'assurance responsabilité décennale et la jurisprudence se prononce généralement en faveur de l'assureur DO. Le secteur se judiciaire et les assureurs DO ont tendance à ne plus jouer le jeu du préfinancement. Dès que le dossier devient compliqué et qu'il faut s'engager, ils se retirent. C'est d'autant plus curieux que les contentieux sont de plus en plus nombreux. Je plaide pour que les assureurs DO jouent vraiment leur rôle de pré-financeurs. Pour les y aider, des forces de rappel doivent être actionnées. Il faut pénaliser les assureurs qui ne remplissent pas cette mission. Ce n'est pas le cas de SMABTP car nous voulons que les projets avancent rapidement pour éviter les immobilisations immatérielles.

Ces deux propositions concrètes concernent les assureurs. Elles ne résoudront pas l'intégralité des difficultés. Le secteur de la construction compte des acteurs très responsables. Il faut qu'ils engagent une discussion pour amender le dispositif actuel, le faire évoluer ou lui donner plus de visibilité. Ils pourraient également enlever certains biais.

Cela a été dit, le projet de loi ELAN comprend un article relatif à l'assurance construction. Quelle que soit son origine, nous tenons à rappeler qu'un dommage

sur existant ne relève pas de la garantie obligatoire. Nous voulons l'affirmer car cette situation n'est pas gérable. Certes, nous acceptons ces sinistres en RC. Mais cela a des conséquences sur notre exposition aux risques, sur notre maîtrise de ceux-ci.

Si un artisan intervient au château de Versailles et qu'il y met le feu, le coût estimé de ce sinistre avoisine les 700 ou 800 millions d'euros. Puisque la garantie obligatoire est illimitée, vous payez à hauteur du coût total de réparation. Un assureur de taille modeste ne pourrait pas supporter un tel sinistre.

Rassurons-nous. Ce sujet n'est qu'un volet de la loi ELAN. Il faut nous mettre

autour de la table pour aborder les autres thématiques.

### Pauline POLGÁR

Je vous propose de nous retrouver dans dix ans puisque ce colloque se répète toutes les décennies.

### Pierre ESPARBES

Ce serait avec grand plaisir.

### Pauline POLGÁR

Je remercie l'ensemble des intervenants. Je vous invite à retrouver toute l'enquête et les infographies. Je vous recommande également de lire BATACTU car nous traitons très régulièrement tous les sujets qui nous ont réunis aujourd'hui.

## Influence et Responsabilité





CLÔTURE



## GÉRARD LAURENT

PRÉSIDENT DE LA FONDATION EXCELLENCE SMA

*« Nous serons toujours là pour susciter les débats, avancer des propositions structurantes et responsables »*

temps pour préparer ce colloque et être présents aujourd'hui. Un grand bravo à Pauline Polgár, Directrice des rédactions de BATIOACTU, pour son investissement, son énergie communicative et son professionnalisme.

Il me revient l'honneur de conclure ce colloque. Avant tout, je vous remercie d'être venus si nombreux dans notre nouveau siège et dans ce si bel amphithéâtre. J'espère que cette après-midi de débat aura été enrichissante et que vous avez apprécié la qualité des échanges sur ce sujet important de la loi Spinetta.

Notre mutuelle a toujours été à la pointe des réflexions portées sur le système d'assurance construction français, qui est au cœur du dispositif. Nous serons toujours là pour susciter les débats, avancer des propositions structurantes et responsables. C'est notre devoir en tant que mutuelle leader de l'assurance construction et la Fondation EXCELLENCE SMA est fière de pouvoir traiter de tels sujets.

Je tiens à remercier l'ensemble de nos intervenants qui ont consacré du

Je veux également féliciter toutes les équipes de SMABTP et de la Fondation EXCELLENCE SMA qui ont œuvré en coulisse pour organiser cet événement et assurer sa réussite sous la houlette de notre Directeur général Pierre Esparbès. Je remercie tout particulièrement notre Déléguée générale Fabienne Tiercelin qui s'est beaucoup investie.

Je salue tous les collaborateurs de SMABTP qui nous ont suivis tout au long de ce colloque depuis leur Direction régionale ou même en dehors de cet amphithéâtre. Tout le monde n'a pas pu entrer dans la salle pour assister à cet événement...

À la rentrée, en septembre, nous publierons les actes intégraux de ce colloque. Ils seront publiés sur notre site internet. Vous pourrez également les commander gratuitement.

## POUR ALLER PLUS LOIN...

B. KOHL, « Droit de la construction et de la promotion immobilière en Europe. Vers une harmonisation de la protection du consommateur en droit de la construction ? » (préface de H. PERINET-MARQUET), Bruxelles et Paris, Bruylant et LGDJ, 2008.

B. KOHL, « Towards a European Consumer Construction Law ? », ICLR, 2010 (vol. 27, part 2), pp. 211-241.

B. KOHL, « European Construction Law. Principles of European Law on Service Contracts (PELSC), Belgian Law and Consumer Protection : Selected Topics », REDP/ERPL, 2009, pp. 675-702.

B. KOHL, B. MALLET-BRICOUT, H. PERINET-MARQUET et J. SENECHAL, « Le secteur immobilier face au développement du droit européen des contrats », in M. BEHAR-TOUCHAIS et M. CHAGNY (éd.) ; « Livre vert sur le droit européen des contrats. Réponses du réseau Trans Europe Expert », coll. « Trans Europe Experts », vol. 1, Paris, éd. Société de législation comparée, 2011, pp. 213-233.

B. KOHL, « European Contract Law and the Building Industry in the Light of the 2011 Proposal for a Regulation on a Common European Sales Law », ICLR, 2012, vol. 29, pp. 253-272.

B. KOHL, « Développements récents de l'assurance construction en droit européen », Revue Trimestrielle de Droit Immobilier (fr.), 2015/1, pp. 1-4.





*Actes rédigés avec la collaboration de **Michel LEVRON***  
*Document transcrit par : **UBIQUIS** ([www.ubiquis.fr](http://www.ubiquis.fr))*  
*Crédit photos : **Alain KERNEVEZ***

*Maquette et mise en page :*  
***Émerick BURCKARD, Laure ARQUEMBOURG***

*Avec la participation de*  
***Daphné BENAROUS, Fatiha BOUSEBHA, Dounia***  
***GHELLAM et Fabienne TIERCELIN***



8 rue Louis Armand - CS71201  
75738 Paris Cedex 15

Retrouvez nous sur  
[www.groupe-sma.fr](http://www.groupe-sma.fr)

