

Avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique

- Projet d'arrêté relatif aux modalités de règlement du prix et à l'information du maître d'ouvrage de l'achèvement et de la bonne exécution des éléments préfabriqués en cas de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan et préfabrication

Le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique,

Paris, le 15 octobre 2019

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, notamment son article 65 ;

Vu la saisine du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE) en date du 7 octobre 2019 du projet d'arrêté relatif aux modalités de règlement du prix et à l'information du maître d'ouvrage de l'achèvement et de la bonne exécution des éléments préfabriqués en cas de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan et préfabrication ;

Vu le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 15 octobre 2019 ;

L'article 19 du projet de loi ELAN, actuel article 65 de la loi publiée, habilite le Gouvernement à adapter, par voie d'ordonnance, le régime du CCMI avec fourniture de plan au cas de la réalisation de maisons préfabriquées

Ce projet de décret est pris en application de l'article 2 de l'ordonnance n°2019-395 relative à l'adaptation du contrat de construction d'une maison individuelle (CCMI) avec fourniture de plan dans le cadre de la préfabrication. Ce projet de décret crée un article R.231-7-1 dans le code de la construction et de l'habitation (CCH) afin d'adapter les contrats de construction concernés en intervenant sur deux leviers qui sont :

- l'échéancier de paiement ;
- la rédaction de dispositions spécifiques pour sécuriser la bonne réalisation, l'achèvement et l'identification des éléments préfabriqués ;
- l'adaptation des clauses types prévues par l'article R.231-13 du CCH au cas de la préfabrication en CCMI

Emet les observations suivantes sur ces textes:

- **au titre de l'impact des dispositions du texte sur l'exigence de simplification des réglementations et des normes dans la construction :**

Le régime actuel du CCMI avec fourniture de plans date de 1990 et s'inspire d'un mode de construction calé sur une progressivité du chantier, depuis la pose des fondations jusqu'à la toiture.

Ce dernier n'est pas adapté à la construction préfabriquée, qui présente la spécificité d'être exécutée en atelier par réalisation des éléments constitutifs de la maison, puis pose finale sur le chantier. Le coût de fabrication (main d'oeuvre et matériaux) de ces éléments représente l'essentiel du coût total de la maison. Le projet décret permet de lever cette iniquité de traitement.

- **au titre de l'impact des dispositions du texte sur le coût global de la construction (études, exploitation, construction/rénovation, exploitation/maintenance, fin de vie/destruction) :**

Néant

- **au titre de l'impact économique des dispositions du texte pour la filière bâtiment :**

Cette mesure lève un frein au développement de ce mode de construction qui intéresse toutes les filières, permet des chantiers plus rapides, moins bruyants et plus économes et propres. La construction biosourcée, et notamment en bois, qui préfabrique déjà depuis longtemps, devrait en bénéficier.

Le conseil est favorable à cette disposition dans la mesure où il existe une vraie difficulté de trésorerie en filière sèche.

Néanmoins le projet de décret soumis pour avis nécessite des modifications de rédaction mineures afin de préciser certains termes relatifs à la nature des éléments préfabriqués et à leur qualité de fabrication, soulevés par les membres du CSCEE.

- **au titre de l'impact des dispositions du texte sur le développement de l'offre de bâtiments de qualité et abordable :**

Néant

Après délibération et vote de ses membres,

Le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique émet un avis favorable sous réserve d'apporter les modifications rédactionnelles, au R. 231-7-1 du CCH, ci-dessous :

- Supprimer au I, le terme « hors chantier », afin de s'en tenir à la définition de la préfabrication déjà définie par la loi ELAN ;
- Remplacer au I, « 50% à la fin de la préfabrication des éléments préfabriqués » par « 50% à l'achèvement de la préfabrication des murs de structure » ;
- Au III, permettre au constructeur de transmettre au maître d'ouvrage les éléments permettant d'attester l'achèvement et de la bonne exécution de la fabrication des éléments préfabriqués ;
- Au III, dernier alinéa, compléter le terme « éléments préfabriqués » par « réalisés ».

Pour : Président du CSCEE, USH, FPI, LCA-FFB, CNOA, UNSFA, COPREC, FFB, CAPEB, SCOP-BTP et FNBM
Contre : FFA, UFC-QC et CLCV
Abstention : FIEEC, AIMCC et M. Bertrand Delcambre

Thierry REPENTIN



Président du Conseil Supérieur
de la Construction et de l'Efficacité
Energétique