

Promotion immobilière et métiersmorphose

Michel Huet,

Docteur en Droit, Avocat de l'Architecture et de l'Urbain,
Spécialiste en Droit Immobilier et Propriété Intellectuelle



Michel Huet

Les acteurs du monde des bâtiments et travaux publics ne peuvent échapper au contexte politique, économique, social et culturel de la société française. Au lendemain de la seconde guerre mondiale, les statuts des professionnels, personnes physiques ou morales, à travers les contrats, définissaient, d'une façon presque intangible, les missions de chacun (promoteurs, architectes, ingénieurs). Le changement radical, depuis quelques années, des rapports entre les acteurs, ébranle les statuts et transforme les relations contractuelles. C'est dans ce contexte qu'il convient de saisir les métamorphoses des métiers de l'immobilier en réfléchissant à leurs impacts sur la promotion immobilière.

Un préalable : quelques mots clés

Les **mots clés des politiques** sont liés à la prise de conscience des temporalités différentes : le temps de l'élu, le temps des prestations, le temps des usagers : comment les articuler ?

Par une coordination différente des jonctions : aménagement, maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, maîtrise d'usage, insufflés et accompagnés par les politiques, notamment les élus locaux.

Les **mots clés des professionnels** sont liés aux obstacles et contraintes.

Pour le promoteur, difficulté à capter les financements. Comment libérer le foncier ?

Supprimer les contraintes normatives et abaisser les charges :

- en demandant au politique de simplifier les règles (code du travail, loi sur le travail)
- en améliorant les coûts de production, en accélérant la fabrication des logements.

Pour l'architecte, faut-il rappeler que la profession d'architecte est réglementée et que la loi sur l'architecture de 1977, et surtout la loi du 11 mars 1957, insérée désormais dans le code de la propriété intellectuelle, est d'ordre public.

Les **mots clés de l'architecte** particulièrement fragilisés sont d'abord **indépendance** vis-à-vis du politique, du

maître d'ouvrage, des tiers, des entrepreneurs. Mais reviennent de plus en plus souvent : **prestation de service, vision** et **gestion** du projet, dès la phase d'aménagement et jusqu'après la réception des travaux. Enfin et surtout : **responsabilité** juridique assumée et assurée / responsabilité sociale et culturelle. L'éthique, la déontologie, la déontique sont les garanties morales indispensables pour servir l'habitant. Le mot **imagination** est l'essence de la pratique de l'architecte-auteur.

Pour l'ingénieur, tout dépend de sa posture. Est-il l'ingénieur du projet de l'architecte sous-traitant ou cotraitant de celui-ci ? Est-il l'ingénieur du maître d'ouvrage contractant directement avec lui en dehors de l'architecte ?

Pour l'économiste de la construction, la métamorphose s'est faite historiquement, en France, par le passage du métier vérificateur, à économiste de la construction puis à ingénieur.

Son rôle est essentiel et sa responsabilité commence juridiquement à être reconnue.

Le souffle de l'écologie

La fin de cycle que nous vivons, nous rend parfois timorés et plutôt que de nous ouvrir aux nouvelles pratiques émergentes, nous nous raccrochons à nos vieilles habitudes. Pourtant, sur tout le territoire, la réconciliation entre l'Homme et la Nature est en train de s'opérer. C'est l'écologie.

Comment permettre à tous un développement économique légitime sans accroître la destruction de la planète ? S'interrogent les hommes et femmes de bonne volonté qui ne supportent plus le dérèglement climatique, la pollution et qui luttent contre la famine, l'entassement des déchets.

La Présidente de l'Ordre des Architectes, Catherine Jacquot, s'appuyant sur la loi de programmation sur la transition énergétique de juillet 2015, la COP21, 22 et suivantes, trace la voie, désormais empruntée par de plus en plus d'architectes. « *Rénover le patrimoine existant mais d'une manière ouverte* », en évitant de réduire la ville à une ville musée et en développant des éco-musées, des éco-

quartiers « *Recycler le bâti et intégrer le patrimoine dans une économie circulaire* ». Intégrer aux constructions une nature vivante, faune et flore respectées dans leur biodiversité et mettre des limites claires à l'extension des villes.

Ils sont en marche les architectes avec leur maître d'ouvrage et des équipes enthousiastes, en valorisant certains matériaux comme le bois, en développant une architecture éco-responsable, à Paris avec le Grand Paris, où des architectes connus ou méconnus dessinent déjà les projets présents de notre futur destin. Bordeaux, c'est la mobilisation réconciliant construction et biodiversité. Nantes-Métropole à Carquefou en conception-réalisation, Eiffage pour Vilogia, avec les architectes nantais, PADW, livre leur première opération certifiée « Passivhaus » pour 4 bâtiments de 110 logements. On joue avec de nouvelles méthodes d'ateliers collaboratifs misant sur l'intelligence collective. Marseille, bien sûr c'est Rudy Ricciotti, avec son Musée des Civilisations (MUCEM), mais c'est aussi Corinne Vezzoni abritée, dans la Maison du Fada, auteur du projet « The Camp » à Aix-en-Provence. On se joue aussi de nos déchets, grâce au maître d'ouvrage Lannion-Tregor Communauté avec la maîtrise d'œuvre DLW où on joue avec les éléments, comme à Venise les « Mécènes » français associés à Jean-Michel Wilmotte, où à l'équipe des architectes, Catherine Parant et Jean-Robert Mazaud.

Le maître d'ouvrage est parfois un particulier. C'est le cas de Colette Tournier qui, dans l'Isère, a mis en concours la construction d'un atelier de 100 m². Odile Decq l'emporte par un projet remarquable qui a su d'abord répondre au désir de la propriétaire : être à proximité de la Tour Saint Ange. Il souffle sur les Terres de Bretagne et dans les cheveux d'Odile Decq une énergie nouvelle.

La force de l'énergétique

Elle prend sa source dans la convergence entre les échanges des chercheurs et ceux des acteurs de la production immobilière. Le rapport de recherches menées par une équipe de disciplines différentes avec Franck Boutté, Jean Attali, Isabelle Chesneau, Florent Le Néchet, Jacques Teller, Michel Huet est significatif. Il se nomme « Figures intégrées de performance énergétique, pour prescrire et concevoir la performance en projet ». L'énergie déployée par le Président Michel Zulberty et le Délégué Général, Michel Jouvent, sous la bannière d'Apogée, permet de réunir les acteurs de la promotion immobilière qui échangent leur savoir et leur savoir-faire dans des groupes de travail qui, fabriquent des documents guides, comme le contrat de performance énergétique simplifié pour les copropriétés, que moi-même en tant qu'avocat et Michel Jouvent, Ingénieur des Ponts et Chaussées élaborent et enrichissent par l'apport de toutes les idées des participants. L'enthousiasme, que provoquent ces rencontres surmontent les difficultés des outils du numérique.

Les calculs du numérique

Qui aujourd'hui peut faire l'impasse sur la dimension numérique des pratiques des métiers de l'immobilier ?

La révolution numérique est une révolution culturelle, qui élargit notre cadre spatio-temporel et reconfigure nos usages énonce Rémy Rieffel, commenté par la philosophe Cynthia Fleury : « *Être connecté devient l'antichambre de tout mode d'être et d'existence (...) loin de n'être qu'un dispositif instrumental, il est devenu un milieu de vie* ».

Michel Serres avec « La Petite Poucette » sous-titre le dialogue avec sa petite fille : « *Le monde a tellement changé que les jeunes doivent tout réinventer : une manière de vivre ensemble (...)* ». Ces enfants habitent le virtuel et « *Les sciences cognitives montrent que l'usage de la toile, la lecture ou l'écriture au pouce des messages, la consultation de Wikipédia ou de Facebook n'excitent pas les mêmes neurones, ni les mêmes zones corticales que l'usage du livre, de l'ardoise ou du cahier. Ils ne connaissent, ni intègrent, ni se synthétisent, comme nous, leurs ascendants. Ils n'ont plus la même tête... Ils n'habitent plus le même espace* ». L'ambassadeur du numérique dans le bâtiment, (Bertrand Delambre, Président du comité de pilotage du Plan Transition Numérique dans le Bâtiment) veut éviter l'apparition d'une fracture numérique qui réduirait le numérique à la seule maquette numérique (BIM) : « *La transition numérique touche à des champs beaucoup plus larges (capteurs, objets connectés, big data, imprimantes, C3D, réalité virtuelle etc...)* ».

Or malgré les efforts d'information, de communication, de publicité pour vendre le BIM, les commis voyageurs de cette marque se sont heurtés à la réalité du terrain (manque de temps et de moyens pour s'équiper et se former) et à une résistance des concepteurs, artisans et ouvriers des métiers d'art, inquiets d'être aspirés dans une robotisation de leurs pratiques, ignorantes de la création et de l'imagination. Il y a aussi la crainte de la disparition de certaines professions littéralement « ubérisées » qui revendiquent leur statut de profession réglementée. Ils n'ignorent pas, comme Sébastien Mathy, que l'heure est à la digitalisation des pratiques : « *Nous ne faisons pas que des mètres carrés, nous concevons des lieux de vie et de travail connectés* ».

Notre confrère, Pascal Alix, plaide pour les bâtiments connectés qui doivent être sécurisés et énonce que la réglementation va entraîner un changement total de paradigme pour les acteurs du BTP.

Le Conseil National de l'Ordre des Architectes a conduit un recensement des pratiques nouvelles observées dans le secteur où émergent des questionnements sur l'impact de la mise en œuvre du BIM sur les mécanismes classiques de l'ingénierie de l'Architecture.

La stratégie du juridique

L'accompagnement juridique que j'offre avec le Cabinet Michel Huet - Bellenger & Blandin est pédagogique et méthodologique. Il prend les formes que souhaitent nos

clients, maîtres d'ouvrages publics, promoteurs, architectes, ingénieurs, paysagistes, urbanistes. L'avocat, en habit civil, ou en robe, mène un combat où il faut définir, comme un diplomate ou un soldat, la meilleure solution pour que, dans les délais impartis, l'opération réussisse dans le cadre du programme, du projet et du coût.

La stratégie conduit d'ailleurs parfois à interpeller les spécialistes en informatique sur le sens de leurs calculs totalement inaccessibles et parfaitement incompréhensibles. Comme le soulignait Benoit Georges, les algorithmes sont à l'origine des progrès extraordinaires de l'intelligence artificielle : « *Ils ont un point faible : impossible d'expliquer leur fonctionnement* », c'est « l'effet boîte noire ».

Dans un programme informatique classique, si on connaît le code, on est capable de savoir ce qui se passe et de prévoir le résultat. Avec, les réseaux profonds, on ne sait pas ce qui se passe : quand un algorithme donne une réponse : « *c'est comme ça !* » L'humain serait-il dispensé par la technique ?

C'est l'ère de l'ingénierie et du management qui métamorphose tous les métiers de la construction et impacte, en profondeur, la promotion immobilière et qui rend, avec d'autres disciplines, irrésistible l'ascension du droit.

L'irrésistible ascension du juridique

Le droit est toujours invoqué, même lorsqu'on prétend qu'il y a des vides juridiques, mais le juriste agace. Il donne l'impression d'empêcher de faire, au point qu'il a fallu inventer « le permis de faire ». Il doit donc, surtout s'il s'agit d'un juriste d'entreprise être managé. C'est le propos décapant de Laurent Di Meglio, lorsqu'il souhaite des « juristes agiles » dans le sens où ils doivent développer une capacité de réactivité beaucoup plus rapide et une souplesse beaucoup plus grande. Ce qui fait l'objet, à l'Université de Paris 2, de l'enseignement remarqué en France et l'International du Professeur Hugues Périnet-Marquet.

Pourtant comme le souligne Michel Peisse, avocat-auteur, il y a « incertitudes à tous les étages », car le droit est loin d'être stable avec l'inflation des lois, des lois sans décrets d'application, le millefeuille de textes avec des jurisprudences contradictoires, une doctrine consternée. Autant de facteurs qui pourraient entraîner au pessimisme ou à la nostalgie. Heureusement, face à l'irrésistible ascension du juridique, les professions du droit empruntent les chemins de la numérisation.

Le risque immense est de perdre l'essentiel, la distance aux faits et la proximité « corporelle » avec les clients. J'ai pu mettre en œuvre, avec mon cabinet, une méthodologie originale basée sur l'anticipation des problèmes et la vision des objectifs d'une opération. Dépasser les contradictions, entendre les intérêts divergents des parties et trouver un consensus donne aussi une dimension européenne à notre travail. Encore faut-il y ajouter la pédagogie et le poids du verbe qui impose, en cas de conflit incontournable, de plaider et la résistance aux actes judiciaires numériques.

La beauté de l'éthique et le bien de l'esthétique

Ce qui fédère les acteurs, c'est l'intérêt commun qu'ils portent au projet en tout désintéret individuel. Certes, on peut déplorer que l'Éthique soigne mieux que le droit, faute par ce dernier de répondre aux besoins. Les professionnels signent des chartes, s'engagent à la loyauté, démontrent leur capacité par une obligation de résultat.

Il est beau de voir les professionnels engager leur responsabilité en recherchant à améliorer les conditions de travail des personnels et ouvriers. C'était le cas, lors de la construction de la fameuse chapelle de Florence, de l'architecte Philippe Brunelleschi qui inventa les échafaudages en aménageant une des premières « cafet » de l'histoire pour que les ouvriers puissent avoir une pause. C'est ce que nous nommons la déontologie. En même temps il est bien de voir les architectes reconquérir le beau dont ils s'étaient écartés depuis 1968, de peur d'être réduits au rôle d'artiste que consacrait la notion de « Beaux-Arts ».

Le droit s'est emparé du beau. Le doyen de la faculté de Lille, Paul Duez, en 1927 avec « Police et esthétique de la rue » dénonce tout ce qui dans la rue porte atteinte au vieil art français : les panneaux-réclames, les affiches lumineuses, les kiosques, les cabines téléphoniques, les bancs, les pompes à essence et la fantaisie des constructeurs édifiant, en bordure de la voie publique, des immeubles qui déshonorent une perspective. Alors, il en appelle à l'État pour faire la police du beau dans la rue.

La querelle s'est amplifiée depuis quelques années avec la destruction de quartiers à l'encontre d'une politique de réhabilitation patrimoniale. Sachant que le juge a le pouvoir non pas de dire le Beau mais de trancher au nom de l'intérêt général, un différent de ce type, je tente toujours de trouver un juste équilibre, rappelant que l'architecture est aussi d'intérêt public.

Conclusion

La violence est criante, bien au-delà des métiers qui souffrent. Famines, terrorisme, catastrophes naturelles et humaines doivent être combattus à l'échelle de nos territoires, de l'Europe et du monde.

La résistance se manifeste au cœur même de métiers en cours de mutations. Nous sommes dans une période de changements rapides et de transition. La métamorphose des métiers, particulièrement stimulante, ouvre des perspectives aux générations nouvelles. La promotion immobilière n'ignore pas cette vague qui la porte à mieux comprendre, à mieux agir dans les relations avec les architectes, les ingénieurs, les urbanistes, les économistes, les paysagistes, et surtout les habitants.

Michel Huet