



05-11-2015

POSITION DE LA FPI SUR LE DECRET ET LA LOI SAVARY

Le Conseil d'Etat a très récemment décidé de transmettre au Conseil Constitutionnel une QPC sur certaines dispositions de la Loi Savary, que la Fédération des Promoteurs Immobiliers estimait inappropriées.

Cette démarche a pu être mal comprise dans certaines régions.

En conséquence, la FPI souhaite expliquer sa démarche.

La Fédération des Promoteurs Immobiliers regroupe la quasi-totalité des maîtres d'ouvrage privés qui construisent en France des logements collectifs, des bâtiments tertiaires et des résidences avec services.

L'objectif de tout maître d'ouvrage responsable, lorsqu'il traite un marché avec une entreprise du bâtiment, est de s'assurer que des travaux de qualité sont réalisés dans les délais convenus et qu'il n'y a pas ou le moins possible de réserves de la part de ses clients.

C'est pourquoi:

- La FPI lutte depuis longtemps avec fermeté contre le travail détaché non déclaré. Plusieurs circulaires ont été adressées en ce sens à tous les adhérents de la fédération. La FPI estime, avec les autres fédérations en charge de la construction, que c'est une responsabilité collective de tous les acteurs du logement de combattre la violation des règles sociales et le logement des travailleurs détachés dans des conditions indignes. La FPI joue et continuera de jouer à l'avenir son rôle dans ce combat ;
- Elle rappelle que derrière la formule de « travailleurs détachés », il y a des hommes et des femmes compétents qui contribuent à la qualité et à la réussite de nos chantiers et qu'il convient d'éviter l'amalgame entre « travail détaché » et « travail dissimulé »;
- Elle est, par principe, favorable à toute mesure qui permet d'identifier les travailleurs sur un chantier et de s'assurer de la régularité de leur présence. C'est pourquoi la FPI soutient la proposition de la FFB qui prévoit que les entreprises équiperont de badges leurs travailleurs pour qu'ils soient identifiés sur les chantiers. C'est une mesure de transparence qui responsabilisera l'ensemble de la chaîne des intervenants à l'acte de construire.

LES LIMITES A L'INTERVENTION DES MAITRES D'OUVRAGE

En revanche, la FPI rappelle qu'elle n'a pas les moyens de contrôler ce qui se passe sur les chantiers :

- Outre l'absence de moyens humains dans la plupart des entreprises de promotion, les maîtres d'ouvrage n'ont, de jurisprudence constante, pas vocation à s'immiscer dans le déroulement des chantiers, une fois les contrats signés avec les entreprises en vue de la construction du bien ;

CONTACTS PRESSE

Franck Thiébaux - FT&Consulting - 06 73 76 74 98 - franckthieboux@ft-consulting.net

Lauren Dell'Agnola - FPI France - 01 47 05 44 36 - l.dellagnola@fpifrance.fr

- Une jurisprudence récente de la Cour de Cassation est venue rappeler que l'entreprise principale n'est pas tenue de présenter au maître d'ouvrage le sous-traitant de son sous-traitant ;
- Le pouvoir de police appartient aux seuls agents publics de l'Etat auxquels la loi le confie (police, douanes, inspection du travail,...) et non aux salariés des maîtres d'ouvrage ;
- Enfin, les maîtres d'ouvrage conçoivent, financent et passent les marchés avec les entreprises du bâtiment pour réaliser la construction d'un bien. En revanche, ils ne sont pas partie prenante dans l'élaboration du prix de l'offre que l'entreprise du bâtiment leur soumet.

LES DISPOSITIONS DES LOIS SAVARY ET MACRON SONT POUR PARTIE INOPERANTES

La Fédération des Promoteurs Immobiliers estime que la Loi Savary complétée par la Loi Macron n'est ni équilibrée ni applicable car elle prévoit des responsabilités et des sanctions disproportionnées contre le maître d'ouvrage alors qu'il n'a pas les moyens d'effectuer quotidiennement les contrôles :

- Le dispositif voté rend le maître d'ouvrage responsable de la régularité de la totalité de la chaîne de sous-traitants, alors qu'il n'a pas nécessairement connaissance de leur existence puisqu'ils peuvent avoir été amenés sur le chantier par un sous-contractant de l'entreprise avec laquelle le maître d'ouvrage a traité, voire un sous-contractant de rang inférieur ;
- La loi prévoit des délais extrêmement courts entre l'information par l'inspection du travail d'une éventuelle irrégularité par une entreprise sur le chantier et les conséquences d'un défaut de mise en conformité par cette dernière, puisque dans plusieurs cas (logement indigne notamment), la responsabilité in fine en retombe sur le maître d'ouvrage et que cette responsabilité n'est pas définie dans le temps notamment ;
- Elle fait peser sur le maître d'ouvrage des risques financiers supérieurs à ceux que courent les entreprises fautives qui ont recouru à du travail détaché de manière abusive (en particulier, l'obligation de loger dans des conditions décentes les salariés sans certitude d'être jamais remboursé par l'entreprise contrevenante);
- Enfin, la loi n'a prévu aucune disposition transitoire et s'est appliquée immédiatement dès sa publication.

Pour ces raisons, la FPI a saisi le Conseil d'Etat et, par voie de QPC, le Conseil Constitutionnel, du décret pris en application de la Loi Savary et de certaines dispositions de la loi.

A PROPOS DE

La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) est l'unique instance professionnelle représentant les promoteurs immobiliers du secteur privé en France. Le chiffre d'affaire de la promotion privée est estimé à 29,4 Mds d'€, elle emploie 25 300 salariés (données Insee 2013) et fournit de l'activité à environ 450 000 entreprises, employant plus d'1 500 000 personnes.

La FPI rassemble plus de 500 sociétés de promotion adhérentes via 18 chambres régionales, en métropole et outre-mer. Interlocuteur privilégié des pouvoirs publics et baromètre référent du besoin immobilier (logement, immobilier d'entreprise et résidences services), la FPI défend l'intérêt général et la profession. Dans cette optique, elle échange avec l'ensemble des acteurs du secteur de l'immobilier et participe activement à l'élaboration des textes législatifs et réglementaires. La FPI met à disposition des décideurs publics son Observatoire Statistique National du logement neuf, élaboré à partir de la production et des ventes de ses adhérents et représentant 82% du marché.

La FPI intervient également auprès des instances européennes via l'Union des Promoteurs-Constructeurs (UEPC). Elle est présidée depuis le 1er juillet 2015 par Alexandra François-Cuxac.