



5^{èmes} Rencontres de la Technique Au Droit

La Maîtrise d’Ouvrage au centre des épreuves

Sous la présidence de Monsieur Yves LAFFOUCRIERE
Président du BIM 2022

*Directeur Général du groupe 3F 2005-2017
Directeur Général de Paris Habitat 1993-2001*

- ✚ 8h15 : Accueil des participants avec collation matinale
- ✚ 9h : Allocutions d’ouverture :
 - Me Firas RABHI, *Président de T@D*
 - M. Lionnel LUCA, *Maire de Villeneuve-Loubet*
 - Me Thierry TROIN , *Bâtonnier de l’ordre des avocats du barreau de Nice*
 - Mme Laure CARLADOUS, *Président de la Fédération BTP06*
- ✚ **9h20 : Ouverture du colloque par M. Yves LAFFOUCRIERE, Président du BIM 2022**
- ✚ **9h30 : Table Ronde 1 : Avant le chantier : Documents d’urbanisme, autorisations d’urbanisme, études de sols, constats préventifs...**

Animée par Me Philippe DAN, Avocat au Barreau de GRASSE

 - *Maître d’Ouvrage* : M. Serge YAZMACIAN (Riviera Promotion)
 - *Architecte* : Mme Sandrine GRELEAU (Secrétaire Générale du SACA)
 - *Géotechnicien/Expert de justice* : M. Jean- Marc VERDIER
 - *Expert de justice* : M. Michel CENCIARINI-BARRAL
- ✚ 10h30 : Questions réponses
- ✚ 10h45 : Pause (boissons chaudes et rafraîchissantes)
- ✚ **11h15 : Table Ronde 2 : Pendant le chantier : Gestion des aléas en cours de chantier**

Animée par Me Frédéric DEVOT, Avocat au Barreau de NICE

 - *Maître d’Ouvrage (AMO/Expert de justice)* : M. Philippe PISSARELLO
 - *Architecte* : M. Matthieu MARIN (Président du SACA)
 - *Avocat* : Me Georges GOMEZ (Avocat au Barreau d’Aix-en-Provence)
 - *Assureur* : M. Samuel CLAUDEL (Inspecteur Indemnisation construction AVIVA ASSURANCES)
 - *Expert spécialiste* : M. Jean-Marc OGGIANO (EURISK)
- ✚ 12h45 : Questions réponses
- ✚ 13h00 : Buffet repas

✚ **14h30 : Table Ronde 3 : Après le chantier : Effets de la réception, Responsabilités et garanties après réception, règlement des marchés...**

Animée par Me Romain TOESCA, Avocat au Barreau de NICE

- *Maître d'Ouvrage* : M. Jean GRATALOUP (Direction Juridique du Département des Bouches du Rhône)
- *Maitre d'œuvre* : M. Gilles FACCIN
- *Avocat* : Me Jean-Baptiste TAILLAN (Avocat au Barreau de TOULON)
- *Bureau de Contrôle* : M. Marc GRANIER (Directeur technique APAVE)
- *Assureur* : M. Rémi PORTE (Responsable CSI Sinistres Majeurs - ALLIANZ)
- *Géotechnicien/Expert de Justice* : M. FAURIEL (SOL ESSAIS)

✚ **16h00 : Questions réponses**

✚ **16h15 : Allocution de M. Rémi PORTE**

- *Responsable en charge des sinistres majeurs construction d'Allianz France*

- *Président de la commission expertise CRAC*

- *Chargé d'enseignement au Master 218 « Assurance et Gestion du risque » de l'Université Paris Dauphine*

- *Co-auteur des ouvrages « L'assurance construction » et « Traité de la responsabilité des constructeurs »*

✚ **16h30 : Synthèse et clôture du colloque par M. Yves LAFFOUCRIERE**

- *Ingénieur Civil Ponts et Chaussées*
- *Diplômé architecte DPLG*
- *Ancien Directeur Général de la SEMAEST*
- *Ancien Directeur Général de l'OPAC de Paris*
- *Ancien Directeur Général de la SIEMP, en charge de l'éradication de l'habitat insalubre à Paris*
- *Ancien Directeur Interrégional Ile-de-France à la Caisse des Dépôts et Consignations*
- *Ancien Directeur Général du Groupe 3F*
- *Conseiller du Président d'ALG 2017 - 2018*
- *Président du plan BIM 2022*

remerciements au comité de pilotage 2019 de

Firas RABHI, Avocat au barreau de Nice , Président de [T@D](#)

Philippe DAN, Avocat au barreau de Grasse

Vice-président de [T@D](#)

Benjamin DERSY, Avocat au barreau de Nice , Trésorier de [T@D](#)

Frédéric DEVOT , Avocat au barreau de Nice

Serge ESCAICH , Expert de Justice,

Alfred GALLINELLI , Expert de Justice, Secrétaire de [T@D](#)

Hadrien LARRIBEAU, Avocat au barreau de Grasse secrétaire adjoint de [T@D](#)

Jean-Marc RADIGOIS , Expert de Justice,

Denis RIBAT , Expert de Justice,

Marie-Eve ROUSSEAU , Expert de Justice,

Romain TOESCA , Avocat au barreau de Nice

5èmes Rencontres de la Technique Au Droit

La Maîtrise d’Ouvrage au centre des épreuves

Sous la présidence de Monsieur Yves LAFFOUCRIERE

Président du BIM 2022

Directeur Général du groupe 3F 2005-2017

Directeur Général de Paris Habitat 1993-2001

Me Firas RABHI : Je vais commencer par une allocution de bienvenue et je passerai la parole après à l’ensemble des personnes que vous pouvez voir ici derrière moi pour qu’ils puissent après s’exprimer.

Je tenais à remercier tout d’abord Monsieur le MAIRE... Monsieur le MAIRE pour son assistance et son accueil chaleureux.

C’est la cinquième année qu’il nous reçoit dans cette superbe salle et je tenais ici à le remercier vivement.

Alors bienvenus à la 5^{ème} rencontre de la Technique au Droit.

C’est un plaisir et un honneur de vous recevoir. Nous avons avec l’ensemble des participants concocté une journée placée sous le prisme de la Maîtrise d’Ouvrages au centre des épreuves avec un fil conducteur qui est celui du chantier.

Avant, pendant et après la réception du chantier.

Nous avons voulu avoir ce canevas car l’essence de l’Association de la Technique au Droit, vous l’avez entendu, c’est finalement allié à chacun des instants, à chacun des exposés, à chacune des tables rondes, la technique et le droit pour essayer d’avoir une interaction et que les Experts que vous êtes ici présents puissiez recueillir des informations d’ordre juridique et que nous les juristes, nous puissions également nous nourrir des informations techniques, car dans notre matière qui est celle du droit de la construction, de l’assurance construction, nous avons besoin d’avoir un complément et d’avoir une complémentarité entre la technique et le droit.

Aujourd'hui le thème qui nous retient c'est la Maîtrise d'Ouvrages au centre des épreuves. Alors vous allez me dire pourquoi la Maîtrise d'Ouvrages au centre des épreuves ?

Et bien d'une part le Comité de Pilotage lorsqu'il s'est posé la question, nous avons voulu maintenir notre ligne de conduite, c'est-à-dire avoir un thème d'actualité, et l'actualité législative aujourd'hui porte sur des modifications issues de la Loi ELAN issue de la Loi ESSOC et issue de la Loi PACTE et ces dispositions législatives viennent modifier notre avancement juridique en bien ou en mal.

Il y a différents exemples qui pourront être cités, ce n'est pas mon rôle en qualité de Président d'empiéter sur les interventions mais vous verrez que la journée sera très riche.

Alors j'ai des questions à vous poser et vous avez peut-être vous-même des questions ?

Qu'est-ce qu'un Maître d'Ouvrages ? La réponse pourrait être très simple, je vous dirais que c'est celui qui est titulaire des droits à construire.

Mais dans l'esprit de tout le monde, le Maître d'Ouvrages c'est peut-être un promoteur. Alors est ce qu'un promoteur est un Maître d'Ouvrages ? C'est une belle question sur laquelle on devra répondre !

On sait que c'est un mandataire, on sait qu'il peut être constructeur, mais est-ce que c'est un Maître d'Ouvrages ?

Quelle est la différence entre un Maître d'Ouvrages Public et un Maître d'Ouvrages Privé ? Quelles sont les conséquences juridiques qui peuvent impacter l'intervention ou non d'un Maître d'Ouvrages ? Est-ce qu'un Maître d'Ouvrages peut voir sa responsabilité engagée ? Comment et pourquoi ? Qu'est-ce que la prise du risque du Maître d'Ouvrage ? Quelle est la responsabilité du locateur d'Ouvrages ? Quelles sont les types d'assurances que le Maître d'Ouvrages doit souscrire ? Comment met-on en œuvre l'assurance dommages-ouvrages ? Qui peut maîtriser ou nous dire aujourd'hui, comment fonctionne une Police CNR, une police TRC ?

Voilà toutes les questions que nous avons aujourd'hui, que nous allons soumettre à votre sagacité au fil de ces trois tables rondes avec également un fil conducteur avant, pendant, après...

Donc je vous remercie de votre présence et je passe tout de suite la parole à Monsieur le MAIRE.

Lionel LUCA : Bien... Mesdames et Messieurs, il m'appartient de vous saluer, de vous accueillir dans cette salle dont la Maîtrise de l'Ouvrage a été confiée à la Municipalité précédente puisqu'il y a aussi une part intercommunale avec la médiathèque, donc il fallait bien un Maître d'Ouvrages et en l'occurrence ce fût la Municipalité.

Je suis très heureux que vous ayez choisis VILLENEUVE-LOUBET pour ces travaux ce matin.

Je salue tous ceux qui sont les professionnels, les Experts, les Techniciens, les Juristes, les Avocats et cela en dit long sur l'état de notre Pays sur le fait que l'on soit obligé de travailler ensemble à ce point-là, pour mieux se connaître et pour mieux connaître toutes les arcanes de tout ce que l'on peut aujourd'hui faire dans notre pays.

Il y manque ce matin les Élus, c'est-à-dire les chefs de services municipaux, non pas qu'ils n'aient pas été invités mais que le quotidien l'emporte sur la réflexion. On peut toujours faire des séminaires, on peut toujours organiser des tables rondes de travail, c'est assez compliqué dans une commune comme la nôtre qui n'a que 15 000 habitants, contrairement à ce que pense le grand public, l'accablement de travail est tel que l'on ne lève jamais la tête du guidon.

Qu'on est prisonnier du quotidien et que les Chefs de Services qui devraient prendre le temps pour se détacher, etc.... ne le feront pas parce que nous sommes à flux tendu de tout.

L'image qui veut qu'on ait du temps de disponible, que les services municipaux ne sont pas forcément là où l'on travaille, c'est une invraisemblance pour notre commune.

Déjà organiser à côté comme nous l'avons fait ce matin avec quelques agents qui ont réussi à se rendre libres sur la sécurité en cas de risques, cette fois-ci risque attentat avec les pompiers, c'est déjà une performance.

Je vais vous donner un exemple : la commune à décider de revenir à la production d'eau chaude de ses cantines dans l'école juste à côté.

Cette école date de 2007, c'est la plus récente de la Commune, et il faut retravailler le secteur cantine pour le redéployer de la production eau froide à la production eau chaude.

Pour éviter un coût, ce sont nos propres services qui font le travail de démolition premier, et qu'est-ce qu'on découvre ? de l'eau dans la cantine.

On découvre que lorsqu'on a enlevé la dalle, on a la nappe phréatique en direct.

On peut supposer que tout le reste de l'école est également bâti de la même manière.

Cela a commencé il y a 8 jours, l'école a été construite il y a 12 ans donc la garantie décennale est terminée et qu'est-ce qu'on fait maintenant ? Voilà un cas de figure pour une petite commune pour ses propres services.

Il faudra donc diligenter des Experts pour savoir si toute l'école a été bâtie sans vide sanitaire, on est dans une zone inondable ici, il paraît que là non, c'est zone blanche et la zone bleue à côté. Le loup est quand même pas très loin.

Donc nous on est quand même un peu pieds et mains liés donc on va se retourner bien-sûr vers l'architecte.

Me Firas RABHI : C'est la difficulté de la Maîtrise d'Ouvrages Publique... Monsieur le MAIRE, dans ce colloque, vous allez peut-être avoir des réponses...

Lionel LUCA : J'espère car je vais envoyer un papier ce matin à mon Chef du Bâtiment Service Énergie qui bien sûr a considéré qu'il n'avait pas le temps de venir, etc. Je lui dis qu'il devrait regarder ce qu'il se passe à l'Ordre du Jour plus précisément parce que ça pourrait l'intéresser vu ce qu'il vient de se passer.

Me Firas RABHI : Il faudrait qu'il vienne aux tables rondes n°2, on va discuter de cela.

Lionel LUCA : C'est ce que j'ai vu, on discutera de cela... Je vais vous souhaiter une bonne journée de travail et je vous ai donné juste le point de vue de ceux qui grâce à vous peuvent espérer avoir des procédés pour ne pas rester dans le vide et dans les recours. Quels recours ? Quelles possibilités ? Etc....

Me Firas RABHI : On fera le nécessaire et encore une fois je vous remercie encore une fois de votre présence.

Lionel LUCA : Bonne journée

Me Firas RABHI : Je passe la parole maintenant à Messieurs les Bâtonniers, Bâtonnier du Barreau de GRASSE, **Monsieur Roland RODRIGUEZ** et du Barreau de NICE, **Me Thierry TROIN**.

Roland RODRIGUEZ : Monsieur le Maire, Madame le Président, Messieurs et Mesdames les Magistrats, Monsieur le Bâtonnier de NICE, Mesdames et Messieurs les Compagnies d'Experts, Mes Chers Experts, Mesdames et Messieurs les Experts, Techniciens, Monsieur le Président, merci de nous inviter à prendre la parole au cours de ce colloque. Je n'avais pas pu venir l'année dernière malheureusement et je tenais véritablement à honorer au moins un des deux colloques de l'Association de la Technique au Droit parce qu'en quelques années, ce colloque est devenu une référence par sa qualité et par les intervenants prestigieux qui viennent nous apporter leur savoir.

Je tenais aussi à vous saluer parce que depuis un an et demi, mon action à ouvrir le Barreau de GRASSE vers les autres professions et vers l'extérieur. Je crois donc que votre Association dynamique est particulièrement représentative de cela avec ses regards croisés entre les Avocats, les Experts, les Techniciens sur les matières sur lesquelles vous avez à travailler et puis aussi parce que c'est une Association qui enjambe le VAR et qui nourrit autant le Barreau de NICE que de GRASSE et c'est important pour moi aussi d'intervenir aux côtés du Bâtonnier de NICE qui est beaucoup plus compétent que moi sur la matière que vous allez aborder et à qui je cède immédiatement la parole.

Me Thierry TROIN : Merci beaucoup, bonjour à tous... Merci Monsieur le Bâtonnier **Roland RODRIGUEZ**. Effectivement c'est une Association qui enjambe le VAR pour réunir le Barreau de GRASSE et la Barreau de NICE et j'ai promis de faire court. On m'a dit : « c'est ta matière le Droit de l'immobilier et le Droit de la construction, n'abordes pas tous les sujets car on va les aborder dans la journée ».

Je voulais simplement indiquer que l'Article 1779 du Code Civil dispose qu'il y a trois types de louages-ouvrages dont celui des Architectes, Entrepreneurs d'Ouvrages et des Techniciens par suite d'études, devis ou marchés.

L'article 1787 du Code Civil fournit une définition indirecte du Maître d'Ouvrages, c'est celui qui charge quelqu'un de faire un ouvrage et qui convient de le faire réaliser par une personne qui fournira son travail et/ou la matière.

Le thème du jour est « La Maîtrise d'Ouvrages au centre des épreuves ». Or ce Maître d'Ouvrages sera au centre des épreuves, ce qui d'emblée fait penser aux 12 travaux d'Hercule.

Vous allez donc aborder juridiquement et techniquement ces épreuves. J'ai fait la liste des 12 travaux d'Hercule et je vous les livre télégraphiquement :

Il y a d'abord le financement du projet, le permis de construire, le choix des entreprises et Maîtres d'œuvres, les Couvertures d'Assurances décennales des dommages-ouvrages, le respect des normes constructives, le suivi et les aléas du chantier, la réception de l'ouvrage, la levée des réserves, les sinistres de nature contractuelles ou décennales, l'expertise amiable ou judiciaire, la procédure judiciaire puis la procédure des exécutions de justice.

Les sujets sont donc riches de réflexion et je vous souhaite une bonne journée de formation et d'échanges sur tous ces thèmes. Merci.

Me Firas RABHI : La parole est au Vice-Président de la Fédération Française du Bâtiment 06, **Monsieur MARIO**.

Monsieur MARIO : Bonjour à tous et à toutes, Monsieur le MAIRE, Mesdames, Messieurs, Chers Collègues, c'est avec grand plaisir que la Fédération du BTP a répondu favorablement ce jour à votre invitation d'ouvrir ce colloque de la Technique au Droit.

En tant que Vice-Président de la fédération du BTP des Alpes Maritimes et Président particulièrement des travaux publics, je tiens à affirmer ici solennellement le soutien de notre syndicat professionnel à l'organisation de ce colloque annuel.

Au programme de cette 5^{ème} édition suscite vraiment notre intérêt, le sujet de la Maîtrise d'Ouvrage au centre des épreuves sera traité au cours des trois tables suivantes avant, pendant et après le chantier.

Pour ma part je vais essayer d'être bref, seulement vous dire que pour nous c'est relativement important de traiter la partie avant chantier parce que la plupart du temps, c'est celle qui va générer des soucis par la suite. Nous serons très attentifs aux tables rondes et essaieront d'apporter notre concours afin que l'on fasse un vrai échange constructif et que cette journée de colloque soit intéressante pour tout le monde.

Bonne journée à tous.

Me Firas RABHI : Et maintenant, **Monsieur LAFFOUCRIERE** va vous présenter et ouvrir le colloque pour débiter cette journée très attendue.

Monsieur LAFFOUCRIERE : Merci bien... Monsieur le MAIRE, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, je voudrais d'abord vous dire l'immense plaisir que j'ai à être avec vous aujourd'hui et remercier le Président Firas de

m'avoir fait cette proposition à l'occasion d'un autre colloque qui avait eu lieu à PARIS sur la normalisation au mois de décembre 2018.

Pourquoi je suis tout à fait ravi d'être là ? Parce que sans être trop long, ma vie professionnelle a été 35 ans de Maîtrise d'Ouvrages, 7 ans de Maîtrise d'œuvres et même lorsque j'ai terminé mes études après l'école des ponts d'Architectes, je travaillais dans un Bureau de Contrôles.

Donc vous voyez j'ai eu l'occasion de pratiquer sur le terrain toutes les facettes du métier de constructeur. Et donc le titre de notre colloque de notre journée « La Maîtrise d'Ouvrages au cœur, au centre des épreuves » est pour moi quelque chose que j'ai vraiment vécu, avec passion, pendant toute ma carrière et je dirais Monsieur Le Maire, ce qui est rassurant pour le Maître d'Ouvrage, c'est qu'il est au centre des épreuves mais c'est lui qui tient le manche, ce qui n'est quand même pas rien.

Quand on tient le manche, ça permet d'aller sur l'eau, un peu difficile mais c'est quand même un élément extrêmement important si on donne les moyens de bien équiper le manche.

Je ne voudrais pas être trop long, je voudrais présider cette journée en tant que généraliste, je ne suis pas Expert, je ne suis pas Avocat, je ne suis pas un hyper Technicien, je suis un généraliste et je m'efforcerais notamment cette après-midi de dégager non pas une synthèse, ce serait ambitieux par rapport aux débats que l'on va avoir mais tout simplement les lignes de force qui me paraîtront les plus importantes, alors ce sera peut-être un peu partial parce que ce sera filtré par mon propre regard mais sachez que j'essaierai de le faire avec la plus grande rigueur possible.

Sur les points importants, je voudrais attirer votre attention avant que l'on rentre dans les débats à travers les trois tables rondes sur deux sujets d'actualités qui vont quelque part marquer nos débats et qui en tout cas influenceront ces sujets dans les années qui viennent. Le premier point qui me paraît important c'est la volonté du Gouvernement de simplifier.

Honnêtement, j'ai l'occasion de rencontrer **Julien DE NORMANDIE** au début lorsqu'il avait été nommé Ministre et il n'était pas spécialiste mais il parlait avec une profonde volonté qui avait l'air tout à fait sincère qui disait qu'il fallait qu'on libère le secteur, il y a trop d'accumulations de réglementations et pour ceux qui ont travaillé dans le secteur, on a pu constater ces 15 dernières années comment l'appareil réglementaire, l'appareil de normalisation, des labels, des certifications à complexifié le système pour des tas de raisons, je ne vais pas être trop long mais principes de précautions, de préoccupations environnementales,

on voit qu'il y a une accumulation de réglementations et donc le Gouvernement a marqué cette volonté notamment avec les premières avancées.

Alors c'est pour les juristes la recherche d'un Droit un peu plus souple, mais cela me paraît tout à fait intéressant, les premiers résultats sont là, la semaine prochaine Julien DE NORMANDIE, le 16 juillet, réunira les conseillers de la Construction d'Efficacité Environnementale avec une réunion élargie de tous les acteurs du secteur pour faire le point justement sur les avancées en matière de simplification.

J'avais eu l'occasion de la demande du *Ministre MEZARD* à l'époque de faire un rapport en préconisant un certain nombre de mesures de simplification, ce rapport a été remis en février, présenté au Ministre en avril et donc le 16 juillet, *Julien de NORMANDIE* fera le point sur les mesures qu'il veut retenir, il fera le point également sur la réécriture du Code de la Construction et de l'habitation, sur lequel ont été engagés. Il y a eu une présentation il y a 10 jours de toute la réécriture de la partie législative du Code.

Je ne l'ai pas lu dans le détail mais on était dans un document qui faisait avant je crois une réécriture d'une centaine de pages et il arriverait maintenant à une soixantaine de pages donc ça va déjà dans le bon sens, une meilleure réduction des textes législatifs, évidemment derrière tout le travail réglementaire et au-delà de cela on sera amené à en reparler dans la journée, il n'y a pas que les aspects législatifs et réglementaires, il y a tous les aspects normatifs, les labels et certifications.

Donc c'est concrètement un certain nombre d'avancées avec également le permis de faire qui était prévu par l'Ordonnance qui va être généralisé par la réécriture du CCH et qui va ouvrir normalement un espace de liberté plus grand à l'ensemble des acteurs Maîtres d'Ouvrages, Maîtres d'œuvres, Entreprises et qui posent des questions sur les positionnements du contrôle.

Vous savez que dans la première ordonnance on a une distinction entre les bureaux d'études qui donnent les agréments sur les solutions innovantes et derrière le Bureau de Contrôle qui doit s'assurer de l'exécution qui permet d'avoir un effet qui va dans une phase intermédiaire mais voilà, premier élément de fond de décor que je vais vous signaler que l'on est dans une phase où il y a une volonté politique qui n'est pas qu'une incantation générale mais qui est en train de se mettre en œuvre de volonté de simplifier donc de repositionner un petit peu les acteurs et donc c'est au cœur des discussions que nous allons avoir et tout ça permettrait d'avancer sur des relations qui seraient plus...

L'exemple que je donne souvent c'est un Maître d'Ouvrages qui signe un contrat avec un Maître d'œuvre et des entreprises. A l'heure actuelle, après 15

de sur-règlementation, on a tendance à mettre dans les textes tous les textes législatifs, réglementaires, les normes...

Or, sur plus de 4000 normes qui concernent ces secteurs du bâtiment, il n'y en a qu'une centaine à caractère obligatoire. Les 3900 autres ne sont pas obligatoires donc devraient relever d'un choix de la Maîtrise d'Ouvrages et de la Maîtrise d'œuvres du cadre contractuel dans lequel ils veulent développer leur projet immobilier. Mais ça renvoi à une question d'assurance, un sujet dont nous parlerons aujourd'hui ;

Ce premier focus que je vais vous indiquer et ensuite le deuxième point que je voulais vous signaler également c'est que je suis également Président BIM 2022 et donc je voudrais vous dire quelques mots sans être trop long sur ce que cela veut dire.

BIM 2022, c'est la conjonction d'une volonté politique du Gouvernement de faire en sorte que la transformation numérique s'accélère dans le secteur du bâtiment. A ce titre, il a débloqué 10 millions d'euros sur la période 2019, 2020, 2021 et que nous affectons dans le cadre de ce plan BIM 2022 un certain nombre d'actions.

La deuxième caractéristique de ce plan c'est qu'il est mené sous le contrôle des organisations professionnelles et c'est très important, c'est pas l'administration d'État à, qui décide à quoi on va affecter les millions d'euros, c'est les Organisations Professionnelles et quand je dis les Organisations Professionnelles de la filière c'est aussi bien les Architectes, les Géomètres Experts, la CAPEB, La Fédération Française du Bâtiment, la Maîtrise d'Ouvrages Publique, Les promoteurs, les Maîtrises d'Ouvrages des HLM, l'ensemble de ces acteurs font partis d'un Comité stratégique que je préside et qui nous permet de mener un certain nombre d'actions comme objectif N°1 de permettre à tous les acteurs de la filière de s'acculturer à la pratique du BIM.

Le sujet sur le BIM on en parle tous les jours, on lit des revues dessus, des articles en permanence, et bien souvent quand on va vous parler du BIM on va vous parler du MUSEM à Marseille, de la fondation à PARIS mais la réalité de la construction en France est faite essentiellement par des petites entreprises, des cabinets d'architectes qui sont souvent une ou deux personnes et donc il faut embarquer toute la profession si on veut que le système soit efficace.

Donc c'est un travail de fond qui avait commencé avec ce que l'on appelle le programme national de transition numérique avec **Bertrand DELCAMBRE** qui le présidait et ce programme qui a permis de sensibiliser les acteurs de la filière

maintenant avec le plan BIM 2022, notre objectif est de professionnaliser la chaîne des acteurs.

J'évoque cela parce je pense que là encore c'est important, la transformation numérique va amener à travailler de façon beaucoup plus collaborative aux différents acteurs mais là, en même temps, cela pose toute une série de questions...

Toutes les dates, si vous voulez, lorsque l'on est un Maître d'Ouvrages Privé ou Public, et Monsieur le MAIRE, c'est ce que vous évoquiez tout à l'heure, on aimerait bien quand on est propriétaire d'une école, d'une crèche, ou de HLM, savoir comment ça a été construit 5 ans, voir 10 ans plus tôt et ce que vous avez vécu, on le vit partout, on ne retrouve plus les plans, il y a eu une inondation, il y a eu un déménagement, etc....

Grâce à la transformation numérique, on peut espérer que la chaîne des datas que ce soit les chiffres, que ce soit les plans puissent être stockés de façon plus sûre et qu'on puisse avoir une meilleure optimisation et moins perdre de temps pour travailler sur les actifs immobiliers.

Donc, c'est une évolution incontournable, c'est une évolution qui peut créer de la valeur à condition qu'elle soit bien maîtrisée mais elle pose un certain nombre de questions de fond qui vont regrouper nos débats d'aujourd'hui notamment qui est propriétaire des datas ?

Dans la phase conception/réalisation, Qui met à jour les plans ? Qui est responsable de la mise à jour ? Quelles sont les responsabilités ? Comment se repositionne l'Architecte, le bureau d'étude ? Comment se positionne l'entreprise ? On sait tous les gains qu'on va faire par exemple dans la partie réalisation, la meilleure coordination, entre les réseaux, les structures en béton pour éviter les arrêts de chantier en gros.

On voit qu'il y a des tas de gains que l'on peut faire grâce à cela mais il y a tout un travail d'organisation, de professionnalisation, et également un certain nombre de question juridique qui se poseront et donc je voulais également attirer votre attention là-dessus, parce que ce sont des choses qu'il faut avoir en perspective.

Plus il va y avoir ce travail collaboratif, plus on devra repositionner clairement le rôle des uns et des autres qui sera le BIM Manager ? Tout cela, petit à petit va s'accélérer et je pense que ça va partir notamment des Maîtres d'Ouvrages car ils seront également au centre des épreuves parce que c'est bien eux qui vont définir le cadre juridique dans lesquels se font les développements de projets.

Voilà, je ne serais pas plus long pour cette introduction et je pense qu'il faut maintenant que l'on commence les travaux mais je tenterai de dégager les forces les plus importantes cette après-midi, de tout ce que l'on aura échangé sur ces différents sujets.

Si vous êtes d'accord, Monsieur le Président, je propose que l'on passe directement à la table ronde N°1, c'est-à-dire avant, pendant la partie conception.

TABLE RONDE N°1 :

Me Philippe DAN : Bonjour à toutes et à tous, **Philippe DAN**, Avocat au Barreau de GRASSE et membre de la **SCP DELAGE-DAN-LARRIBEAU**, j'ai le plaisir et l'immense honneur d'animer cette première table ronde de la journée, qui donc va aborder les problématiques qui sont propres à la phase préparatoires au chantier, et pour se faire je suis entouré d'intervenants de grande qualité, que je tiens à remercier encore une fois bien vivement pour les échanges préparatoires que nous avons eu et le travail qui a été accompli pour concrétiser notre exposé aujourd'hui.

Je procède immédiatement à la présentation. Vous aurez donc le plaisir d'entendre **Madame Sandrine GRELEAU**, qui est Architecte associée au sein du cabinet **DOT Architectes** et qui est secrétaire générale du Syndicat des Architectes de la Côte d'Azur.

Notre intervenant principal, central, qui va incarner cette journée, **Monsieur Serge YAZMACIAN**, qui a la particularité d'être un ancien confrère, ancien Avocat inscrit au Barreau de NICE et qui a fait le choix professionnel d'intégrer une société de promotion immobilière qui est **RIVIERA PROMOTION**, et il nous fera partager de cette expérience particulière qui lui a permis d'aborder les choses de manière très intéressantes.

Par la suite également, nous aurons le plaisir d'entendre **Monsieur l'Expert Michel CENCIARINI-BARRAL**, qui est Expert inscrit Près la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE, et qui nous permettra d'avoir un aperçu, un rappel qui est important sur les obligations, la mission de l'expert en matière d'expertises préventives.

Enfin, j'ai l'honneur également de présenter **Monsieur Jean-Marc VERDIER**, qui est Expert Judiciaire inscrit Près la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE et la Cour Administrative d'Appel de MARSEILLE, qui est Expert Géotechnicien associé au sein du **cabinet GEOLITHE** et qui nous permettra aussi d'aborder la question, en tout cas c'était une demande un peu égoïste de l'Avocat non

technicien pour avoir un rappel clair de l'ensemble des études de sols qui sont nécessaires ou qui peuvent être engagés dans la phase préparatoire du chantier.

Pour aborder la table ronde, je vais tout d'abord vous présenter la structure que nous avons pu dégager par ce travail.

Bien évidemment c'est un sujet qui est très riche, très vaste. Nous avons dégagé trois principales problématiques par les échanges que nous avons eu collectivement avec notre Maître d'Ouvrages, qui sont les problématiques propres au terrain. Les problématiques qui sont inhérentes à la préparation de la demande d'autorisation d'urbanisme à l'obtention mais aussi et surtout à sa sauvegarde, à son maintien et enfin les problématiques qui peuvent se présenter ou qui doivent être anticipées sur les sujets avoisinants et les immeubles avoisinants avec Monsieur l'Expert *Monsieur CENCIARINI-BARRAL*.

Donc pour démarrer la table ronde, je me dois de poser cette première question à *Monsieur Serge YAZMACIAN*, quel est le point de départ de votre projet immobilier ? D'un projet immobilier... Quelles en sont les étapes principales ? Et quel est l'objectif poursuivi par le Maître d'Ouvrages qui lorsqu'il est atteint, va pouvoir lui permettre de prendre la décision de lancer son programme ?

Serge YAZMACIAN : Avant tout propos,