

Écrit par le 1 avril 2025

Vices cachés dans la construction : comment les éviter?



Avis d'expert avec [Álvaro Vega](#), manager régional France, Espagne, Italie et Amérique Latine au sein de [Plan radar](#), plateforme numérique de documentation, gestion des tâches et communication dédiée aux projets de construction, de gestion des installations et immobiliers.

La qualité d'une construction est essentielle, car elle impacte à la fois la sécurité, la durabilité du bien immobilier et la satisfaction du client. Des défauts, tels que des erreurs structurelles, des problèmes d'installation ou l'utilisation de matériaux inappropriés, peuvent entraîner de graves problèmes. Des travaux correctifs peuvent s'avérer nécessaires, ce qui aura un impact négatif non seulement la rentabilité du projet, mais aussi sur la confiance des clients dans l'entreprise responsable de la construction.

Il est alors essentiel de prévenir ces vices cachés notamment grâce à l'utilisation d'outils numériques.

Ecrit par le 1 avril 2025

Des plateformes aident ainsi les entrepreneurs généraux, les promoteurs immobiliers et les chefs de projet à obtenir la meilleure qualité de construction possible.

Anatomie d'un vice caché : classification, origine et responsabilité

Les vices de construction peuvent être divisés en plusieurs catégories :

Les vices structurels : il s'agit de problèmes liés à la capacité portante de la structure, tels que des fissures dans les fondations, des assemblages mal réalisés ou des matériaux inadéquats. Ces problèmes peuvent entraîner des risques graves pour la stabilité du bâtiment.

Les vices d'installations : cela concerne des installations électriques, de plomberie, de drainage et de CVC (chauffage, ventilation, climatisation). Des installations mal réalisées qui peuvent entraîner des défaillances, des fuites et des risques d'incendie accrus.

Les vices de matériaux : est ciblée l'utilisation de matériaux de mauvaise qualité qui ne répondent pas aux normes de construction. Il peut s'agir d'un béton de mauvaise qualité, d'une armature rouillée ou de fenêtres et de portes qui fuient.

L'origine de ces vices est variée allant de la simple erreur de conception ou de calcul dans la documentation jusqu'au véritable manquement dans l'exécution, autrement appelés « facteur humain ». Par exemple, une mauvaise coulée de béton ou une mauvaise installation de l'armature peut affaiblir la structure du bâtiment.

Lors de l'achat d'un bien immobilier, l'acheteur dispose d'un certain nombre de droits au titre de la garantie pour les défauts physiques du bien. Le vendeur est responsable de l'état du bien immobilier vis-à-vis de l'acheteur. Lorsque l'acheteur avait connaissance du défaut au moment de la conclusion du contrat, la responsabilité du vendeur n'est pas engagée. En revanche, si le vice caché a été découvert après la conclusion du contrat, le vendeur en est responsable et est tenu de le réparer ou de réduire le prix du bien. La garantie des vices protège ainsi l'acheteur contre les pratiques d'un vendeur malhonnête.

Écrit par le 1 avril 2025



[Álvaro Vega](#), manager régional France, Espagne, Italie et Amérique Latine au sein de [Plan radar](#).

De l'importance de l'inspection...

Les vices cachés, tels que les fuites de toiture ou d'autres défauts structurels, sont ceux qui sont difficiles à détecter lors d'une inspection visuelle du bien. La détection précoce des vices cachés dans la construction est cruciale à la fois pour assurer la continuité des travaux de construction et pour minimiser le coût des réparations futures. Des inspections régulières et l'utilisation de technologies permettent de détecter rapidement les problèmes potentiels, alors qu'ils sont encore relativement faciles à réparer.

Les inspections régulières et la supervision de la construction sont le fondement d'une gestion efficace de la qualité dans le secteur de la construction. La supervision de la construction comprend la vérification de la qualité des matériaux utilisés, l'inspection des techniques d'exécution et la conformité avec la conception, ce qui garantit le respect des normes de construction. L'emploi d'inspecteurs expérimentés pour vérifier systématiquement la qualité de l'exécution et la conformité avec la conception permet de réagir rapidement à toute irrégularité.

Les nouvelles technologies jouent un rôle clef dans le processus de détection des défauts de construction.

Ecrit par le 1 avril 2025

L'utilisation de logiciels de gestion de projet avancés permet d'analyser les données de manière rapide et précise et de suivre l'avancement de la construction. Les problèmes peuvent ainsi être signalés et résolus immédiatement, ce qui permet d'éviter les problèmes et de maintenir une qualité de construction optimale.

... à la nécessité de la formation et de la communication

La formation et la supervision des talents sont essentielles au maintien de normes de qualité élevées dans la construction. Les entreprises de travaux généraux doivent s'assurer que tous les employés sont correctement formés et conscients des exigences qui leur sont imposées. Une formation et une supervision régulières des travailleurs permettent d'éviter les erreurs dues à l'ignorance ou à la négligence.

Les plateformes numériques soutiennent le processus de formation et de supervision des employés en leur donnant accès à des procédures et des normes de qualité actualisées.

Le maintien d'une documentation précise et une communication régulière avec le constructeur et les sous-traitants sont essentiels pour prévenir efficacement les vices cachés. Une documentation bien tenue permet de réagir rapidement à tout problème survenant au cours du projet et d'informer toutes les parties des changements en temps réel. C'est cet échange instantané d'informations qui est crucial - sans lui, les équipes agissent de manière non coordonnée, ce qui rend le travail des uns et des autres plus difficile.

Les utilisateurs peuvent rapidement télécharger des rapports, des photos et des notes, ce qui garantit la transparence et la cohérence des informations. Les notifications et les mises à jour automatiques permettent à toutes les équipes de rester informées, minimisant ainsi le risque de malentendus et de retards.

Une gestion efficace de la qualité sur un projet de construction est essentielle pour éviter les défauts cachés et garantir la durabilité et la sécurité de la structure. L'analyse minutieuse des conceptions, la sélection rigoureuse des matériaux, les inspections régulières, la formation appropriée du personnel et la tenue de dossiers détaillés sont des éléments fondamentaux de ce processus. L'utilisation d'une plateforme numérique de pointe soutient ces activités, permettant un suivi précis de l'avancement et une réponse rapide aux problèmes - et par là même, la prévention des vices cachés.

Christopher Caplane prend la direction technique de l'avignonnais Fondasol

Ecrit par le 1 avril 2025



Après la récente nomination de [Caroline Notre Dame](#) en tant que directrice générale de Fondasol, [Christopher Caplane](#) gèrera l'équipe en tant que directeur technique dès le 1er avril. Il succède ainsi à [Catherine Jacquard](#), désormais retraitée.

Présent dans l'entreprise depuis 2005, Christopher Caplane a consacré la plus grande part de sa carrière à [Fondasol](#). Depuis son entrée dans l'agence de Biarritz en 2005 jusqu'à sa nomination au nouveau poste de directeur technique en avril prochain. Il est par ailleurs expert judiciaire des sols depuis 2019, apportant un regard unique sur ses missions de direction.

Valoriser les talents internes

Rattaché au président du groupe Fondasol, Christopher Caplane intégrera également le comité de direction.

« Sa nomination répond à notre volonté de valoriser les talents internes et de renforcer toujours plus une vision technique où l'innovation se conjugue avec une connaissance intime des besoins opérationnels », explique [Olivier Sorin](#), le président de la société vauclusienne basée à Montfavet.

Ecrit par le 1 avril 2025

[Caroline Notre Dame est la nouvelle directrice générale du groupe avignonnais Fondasol](#)

Pour le groupe expert en études et ingénierie conseil de la construction depuis 1958, ce renforcement de la gouvernance doit permettre à l'entreprise de développer notamment ses ambitions et ses actions à l'international.

Organisation, processus, collaboration inter-équipes, qualité, formation... : le rôle de Christopher Caplane sera ainsi « de poursuivre l'identification et l'animation des actions pour l'ensemble des domaines de compétences du groupe (sols, structures, matériaux) et de ses géographies (Europe, Amérique du Nord, Afrique) », complète la direction de Fondasol.

100M€ de CA en 2025 ?

Avec un chiffre d'affaires prévisionnel de 100 millions d'euros en 2025, le groupe Fondasol compte sur ses 850 collaborateurs implantés en Europe, Nord Afrique et Nord Amérique. Ces derniers représentent 75% des actionnaires du groupe. Des défis plus grands se profilent face au nouveau directeur technique, qui célébrera dans quelques mois ses 20 années dans le Groupe.

Amy Rouméjon Cros

Christopher Caplane : une expertise développée depuis 25 ans

1999 : Maîtrise de Génie Civil à l'Université de Bordeaux

2000 : DESS Géosciences appliquées à l'Université de Bordeaux (major de promotion)

2001-2002 : navigateur chez Stolt Offshore

2002-2003 : ingénieur d'études à l'agence bordelaise de Fondasol

2003-2004 : ingénieur en recherche et développement à Asr Ltd

2004-2005 : ingénieur géotechnique à Fugro GeoServices

2005-2019 : chef d'agence de Fondasol à Biarritz

2019-2025 : référent technique région Ouest à Fondasol

A partir du 1^{er} avril 2025 : directeur technique à Fondasol

(Vidéo) Le Vaucluse, une terre de gypse pour Etex

Ecrit par le 1 avril 2025



Le groupe [Etex](#), leader mondial de la construction légère, propose des solutions légères pour une construction facile avec des matériaux à base de gypse. De l'extraction de ce dernier à la conception de plaques de plâtre innovantes, Etex a façonné sa propre route du gypse, et elle est en Vaucluse.

Elle donnerait presque le vertige tant elle est impressionnante. La plus grande carrière de gypse à ciel ouvert d'Europe, exploitée par le groupe Etex, se situe à Mazan. Avec ses 156 hectares de superficie, elle a d'abord été exploitée en souterrain à partir de 1924 avant de devenir à ciel ouvert en 1967 dû à l'accroissement de la demande. La fosse actuelle, qui elle fait 73 hectares, permet l'extraction de 350 000 tonnes de gypse par an, dont 75% sont dédiés à la fabrication de plaques de plâtre. Les 25% restant servent à retarder la prise des ciments.

Des carrières comme celle en Vaucluse, Etex en compte trois autres, dont une autre dans le Sud, entre Pau et Biarritz, et deux en région parisienne. Pour le moment, le groupe peut exploiter la carrière de Mazan jusqu'en 2047 d'après l'arrêt préfectoral, qui devrait être renouvelé ensuite. « Nous avons beaucoup de réserve sur le site de Mazan, explique [Frédéric Guetin](#), directeur général d'Etex France. Une carrière naît, elle vie et un jour elle meurt, mais elle peut être réhabilitée, celle de Mazan a énormément de potentiel. »

Ecrit par le 1 avril 2025



Ecrit par le 1 avril 2025



©Vanessa Arnal / L'Echo du Mardi

L'extraction du gypse

Pour le moment, la question de la réhabilitation de se pose pas. Etex exploite progressivement les plis de gypse dans la carrière, qui a une structure géologique anticlinal. Avant de pouvoir exploiter le gypse avec les camions et chargeuses, il y a une phase de minage. À Mazan, un à deux tirs sont effectués chaque semaine. Pour ce faire, une perforatrice fore des trous pour permettre ensuite le tir et l'exploitation du gisement.

« Tout est chronométré et millimétré au sein de la fosse, tout ce qui entoure le tir constitue un vrai métier à part entière. »

Clément Marcaillou, directeur Carrières d'Etex France

Ecrit par le 1 avril 2025

Une fois que les engins et les collaborateurs ont quitté la fosse, Etex peut procéder au tir. Mais avant, pour des raisons de sécurité, l'alarme sonne afin d'indiquer qu'il va y avoir un tir. « Un bon tir, c'est un tir qui est assez concentré en termes d'espace », ajoute [Clément Marcaillou](#). C'est après au tour des camions et chargeuses de rentrer en piste pour la suite des opérations pour qu'ensuite le gypse soit stocké, broyé, puis transformé en plaque de plâtre pour les constructions.

Une carrière respectueuse de l'environnement

Etex place la préservation de l'environnement au premier plan, que ce soit au sein de sa carrière à Mazan, ou de manière plus globale, dans la façon dont le groupe conçoit ses produits. À Mazan, la biodiversité du site fait l'objet d'un suivi régulier, comprenant des études sur la flore et la faune afin de garantir la protection des différentes espèces animales et végétales comme les écureuils roux, les chauves-souris, les plantes-hôtes des papillons, et bien d'autres. En extrayant le gypse, le groupe remet le site en état en revégétalisant notamment les terrassements pour reconstituer le paysage d'origine.

Sur le site de Mazan, Etex procède également à la récupération des eaux usées et estime sauver l'équivalent d'environ 50 piscines olympiques chaque année. Le groupe travaille sur les énergies non fossiles pour ses différents procédés et tend à réduire les ressources utilisées pour ses produits. « Ça nous permet d'avoir une vision à long terme et une vision claire sur l'avenir du métier, on n'est pas du tout dans la vision d'une crise du bâtiment », affirme le directeur général.

La première plaque à partir de gypse 100% recyclé

Toujours dans une démarche environnementale et innovante, Etex vient de développer la première plaque de plâtre composée à 100% de gypse recyclé, fabriquée en France, avec une technologie brevetée, qui a été élaborée sur la ligne pilote du groupe à Carpentras. Cette ligne pilote, qui a requis un investissement de 5M€ et a été inauguré en septembre 2022, est dédiée spécifiquement à la recherche et au développement et permet de fabriquer des prototypes à taille réelle, entre les étapes de laboratoire et celles de fabrication.

Ainsi, c'est un équipe de sept personnes qui se compose autour de cette ligne pilote qui permet d'accélérer de manière significative le développement des projets de [Siniat](#), filiale d'Etex, leader technique de la plaque de plâtre & des solutions innovantes pour cloison-plafond-isolation. Chaque année, 120 essais sont réalisés pour la recherche et le développement à Carpentras.

L'engagement de Siniat ne s'arrête pas là puisqu'une plaque de plâtre ne se résume pas au gypse. Une majorité des autres composantes provient également de matière recyclée. Ce qui permet d'atteindre un contenu circulaire de 99% pour cette nouvelle plaque de plâtre. Généralement en France, les plaques sont recyclées à environ 20%, contre environ 40% chez nos voisins britanniques. L'objectif à l'avenir est d'augmenter la part de « recyclé » dans les produits qui se vendent le plus comme la plaque BA13.

Ecrit par le 1 avril 2025



Ecrit par le 1 avril 2025



La ligne pilote de Carpentras. ©Vanessa Arnal / L'Echo du Mardi

Conception et test des produits

La recherche et le développement ne s'arrêtent pas à la ligne pilote de Carpentras. C'est à l'Innovation Technology Center (ITC) d'Avignon que sont ensuite conçues et testées depuis plus de 20 ans les différentes plaques de plâtre, dont, dernièrement, celle faite à partir de gypse 100% recyclé. Le groupe Etex dispose de sept ITC dans le monde (un en France, deux en Belgique, un en Allemagne, un au Danemark un en Espagne et un en Australie) qui emploient 160 collaborateurs pour la recherche et le développement, dont 48 à Avignon.

« Des journées clients sont organisées fréquemment avec des clients du monde entier pour leur présenter les produits, avoir leurs retours, etc. »

Ecrit par le 1 avril 2025

[Eric Bertrand](#), directeur Innovation – R&D d'Etex

Ces différents ITC ont permis 59 lancements entre 2019 et 2024, huit lancements seulement en 2024 dont trois en France à Avignon. Ce sont 28M€ qui sont investis annuellement pour la recherche et le développement. Le travail de recherche s'articule autour de cinq axes :

- La decarbonation : Etex fabrique des produits légers qui ont une empreinte carbone basse, le groupe émet 3M de tonnes de CO2 chaque année.
- L'économie circulaire : Etex utilise 7M de tonnes de matière première toutes confondues par an et ambition d'ici 2030 d'atteindre 20% de matières premières circulaires.
- L'excellence industrielle
- L'innovation
- Le leadership au niveau du portefeuille de produits

Recyclage, acoustique et allègement, mécanique et robustesse, produits extérieurs

L'ITC d'Avignon est constitué de différents 'pôles' permettant l'innovation, la conception et le test des différents produits du groupe. Cela passe d'abord par le laboratoire, où le gypse recyclé est travaillé pour avoir le même rendu que le gypse non recyclé (le recyclé étant plus compact à cause des fibres du papier notamment), grâce à un procédé sans additif qu'Etex garde pour le moment secret. « D'ici 2-3 ans, tout le gypse recyclé proviendra d'un rayon de 100km », affirme [Nathalie Pétigny](#), responsable du Site ITC Avignon. Etex vient d'ailleurs de signer un partenariat avec Véolia dans la région pour aller dans ce sens.

Etex développe des plaques de plâtre plus légères (-25% de poids), mais qui présentent les mêmes performances que les plaques classiques. Leur acoustique, robustesse, facilité d'installation, résistance au feu, aux chocs et à l'humidité sont toutes testées à Avignon. L'ITC vauclusien a d'ailleurs été précurseur il y a une quinzaine d'années au niveau des plaques pour extérieur, notamment pour environnement humide. Le groupe Etex promet donc encore de belles innovations à l'avenir et va continuer de contribuer au rayonnement du Vaucluse en matière d'innovation dans le domaine de la construction.

Écrit par le 1 avril 2025



Ecrit par le 1 avril 2025



Ecrit par le 1 avril 2025



©Etex

Ecrit par le 1 avril 2025

Caroline Notre Dame est la nouvelle directrice générale du groupe avignonnais Fondasol



Le groupe avignonnais [Fondasol](#), expert en études et ingénierie conseil de la construction, vient de nommer [Caroline Notre Dame](#) en tant que directrice générale.

Le groupe vauclusien Fondasol a récemment créé sa direction générale et a décidé de nommer Caroline Notre Dame à sa tête. En distinguant la présidence de la direction générale, le Groupe souhaite renforcer sa gouvernance afin d'accélérer la construction d'un groupe d'ingénierie international, opérant en Europe, en Afrique et en Amérique du Nord.

« Notre Groupe ne cesse d'évoluer, de grandir. Dans un tel contexte de transformation et d'accélération continue, une gouvernance renforcée est essentielle pour maintenir l'équilibre

Ecrit par le 1 avril 2025

entre ambition stratégique et efficacité opérationnelle, et transformer les possibles en actions concrètes. »

[Olivier Sorin](#), président du groupe Fondasol

Si les directions technique et scientifique et la Recherche & Développement restent sous la responsabilité directe du président, Caroline Notre Dame a quant à elle pour mission de piloter la stratégie définie par Olivier Sorin, et de renforcer l'excellence du Groupe qui se caractérise par la cohésion des équipes et l'évolution des talents, l'innovation et la digitalisation d'une offre de service multi-experte et la performance économique du Groupe.

Pour ce faire, la nouvelle directrice générale va s'appuyer sur ses diverses expériences professionnelles et sur son parcours au sein-même du groupe Fondasol. Diplômée de l'école de commerce EDHEC Business School et titulaire d'un master de Sciences Po, Caroline Notre Dame s'est d'abord orienté vers l'audit, puis vers le contrôle de gestion. En 2014, elle rejoint le groupe Fondasol où elle exerce la fonction de directrice Administrative et Financière et est membre du comité de direction. Ainsi, elle a longtemps contribué aux orientations stratégiques du Groupe. Des atouts qu'elle va encore mobiliser à l'avenir en tant que directrice générale.

Ecrit par le 1 avril 2025



Olivier Sorin et Caroline Notre Dame, président et directrice générale du groupe Fondasol.
©Fondasol

Quand le logement social l'emporte sur les espèces protégées

Ecrit par le 1 avril 2025



Maître Rémi Benoit, intervenant en droit de la construction, nous explique que par une décision rendue au début de l'année 2025, le Conseil d'Etat, sous des conditions très spécifiques, a reconnu qu'un projet de construction de logements sociaux pouvait relever d'une raison impérative d'intérêt public majeur et ainsi justifier d'une dérogation au principe de protection et de préservation du patrimoine naturel.

Le cadre réglementaire dense auquel sont confrontés les porteurs de projets d'ampleur a vu ces dernières années les questions environnementales prendre une importance prépondérante dans la sélection des sites, l'instruction des diverses autorisations et enfin les recours contentieux.

L'exemple local récent de l'annulation d'un permis de construire octroyé pour la réalisation d'une déchèterie en raison, notamment, de l'absence d'étude environnementale, démontre l'importance de ces sujets et les précautions devant être adoptées par les porteurs de projets, dès la sélection des sites d'installation.

La récente décision du Conseil d'Etat rendue le 29 janvier dernier apporte un rééquilibrage, justifié par des motifs propres à l'espèce.

Dans cette affaire, deux sociétés issues du groupe Batigère, intervenant notamment dans le secteur logement social, avaient obtenu plusieurs permis de construire pour édifier des bâtiments pour la création de soixante logements sociaux et dix-huit logements en accession sociale à la propriété.

Ecrit par le 1 avril 2025

Une dérogation au régime de protection des espèces prévue à l'[article L.411-2 du Code de l'environnement](#) avait été délivrée par le Préfet du département. Cette demande avait été sollicitée en raison de la présence d'une espèce protégée, [la salamandre tachetée \(*Salamandra salamandra*\)](#) à proximité du site envisagé.

L'octroi de cette dérogation a été annulée par le Tribunal administratif de Nancy, ce qui a été confirmé en appel. L'affaire a été portée devant le Conseil d'Etat qui a apporté un tempérament.

Les juges du Palais Royal rappellent tout d'abord qu'une telle dérogation ne peut être délivrée que si le projet satisfait à trois conditions cumulatives.

Le projet doit ainsi répondre « *par sa nature et compte tenu des intérêts économiques et sociaux en jeu, à une raison impérative d'intérêt public majeur* » (RIIPM) ; et la dérogation ne peut être accordée que si « *il n'existe pas d'autre solution satisfaisante* » et « *si cette dérogation ne nuit pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle* ».

La première condition n'est pas évidente à satisfaire. A titre d'exemple, [le juge administratif a refusé cette reconnaissance à un projet de stockage de déchets](#) ou bien encore [très récemment à un projet d'EHPAD, d'un centre de santé et d'une crèche](#).

Dans le cas présent, le juge a estimé cette condition satisfaite dès lors que « *d'une part que la construction de ces logements est destinée soit à permettre à une population modeste d'accéder à la propriété, soit à assurer le logement des populations les plus fragiles, et, d'autre part, que le taux de logements sociaux de la commune, observé sur une période significative de dix ans, était structurellement inférieur à l'objectif de 20 % fixé par le législateur et l'un des plus faibles de la métropole du Grand-Nancy* ».

En d'autres termes, et en se basant sur les éléments de contexte de l'affaire, le juge a considéré que la construction de logement sociaux relevait bien d'une raison impérative d'intérêt public majeur dès lors qu'elle visait à permettre le logement et l'accession à la propriété d'une population modeste dans un secteur donné et qu'elle allait permettre à la commune de relever son pourcentage de logement sociaux structurellement inférieur aux exigences de la loi dite SRU relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Le Conseil d'Etat profite d'ailleurs incidemment de cette décision pour rappeler que l'objectif de 20% de logements sociaux ne constitue pas un plafond mais bien un seuil à atteindre.

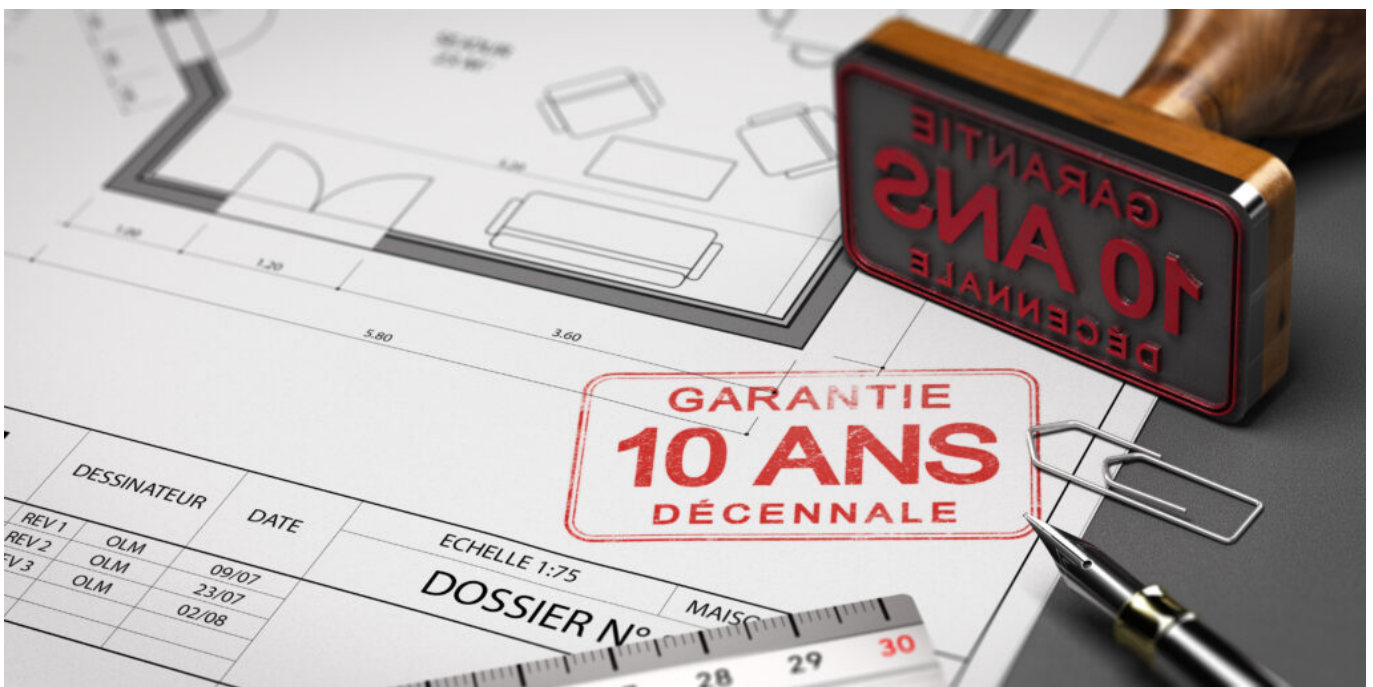
Doit-on voir dans cette décision des juges du Palais Royal une inflexion définitive dans la balance entre les projets dits d'intérêt général et la protection du patrimoine naturel ?

Une réponse affirmative serait prématurée, ce d'autant plus que la décision est clairement motivée par des considérations d'espèce et, qu'en optant pour une cassation avec renvoi devant le Cour administrative d'appel de Nancy, le sort des logements envisagés sera de nouveau mis dans la main des

Ecrit par le 1 avril 2025

juges du fond. Leur sortie de terre n'est donc pas pour tout de suite.

La garantie décennale redéfinie par la Cour de Cassation : extension au « risque sanitaire potentiel »



[Me Solène Arguillat](#) nous rappelle que dans le secteur de la construction, la garantie décennale est un pilier de responsabilité qui assure la pérennité des ouvrages en garantissant la stabilité et la performance des ouvrages pendant une décennie après leur achèvement. Récemment, la Cour de cassation a rendu une décision qui apporte une perspective novatrice sur cette garantie cruciale. Examinons cette décision et son impact significatif sur l'industrie de la construction.

La Caisse régionale d'assurances mutuelles agricoles Paris Val de Loire était en litige avec plusieurs

Ecrit par le 1 avril 2025

acteurs du secteur de la construction concernant des désordres affectant une installation d'eau chaude sanitaire dans un bâtiment résidentiel, exposant les résidents à un risque de contamination par légionnelle du fait de la non-conformité de la longueur (excessive) des canalisations.

Ce qui rend cette décision de la Cour de cassation si remarquable, c'est sa perspective novatrice sur l'acceptation d'un risque potentiel. Traditionnellement, la garantie décennale était appliquée **uniquement aux désordres manifestement apparents**. Cependant, cette décision élargit cette interprétation, **en incluant les risques seulement potentiels dès lors qu'ils portent sur des atteintes graves aux personnes**.

Ainsi, la Cour a conclu que pour assurer la pleine protection des parties prenantes dans le domaine de la construction, il était impératif d'élargir la portée de la garantie décennale. Pour cela, elle a clairement établi que même un risque potentiel doit être pris en considération dans le cadre de la garantie décennale. Cela signifie que les constructeurs peuvent être tenus responsables des défauts qui ne sont pas encore manifestes, mais qui pourraient compromettre la stabilité ou la destination de l'ouvrage à l'avenir de manière importante.

Cette décision de la Cour de cassation représente un tournant dans l'interprétation de la garantie décennale.

Les professionnels du secteur de la construction doivent désormais redoubler de vigilance quant à la qualité de leurs ouvrages. Les consommateurs peuvent également trouver du réconfort dans le fait que cette décision renforce la protection de leurs investissements immobiliers, tout en restant vigilant sur ce qui est visible à la réception.

L'explosion urbaine dans le monde

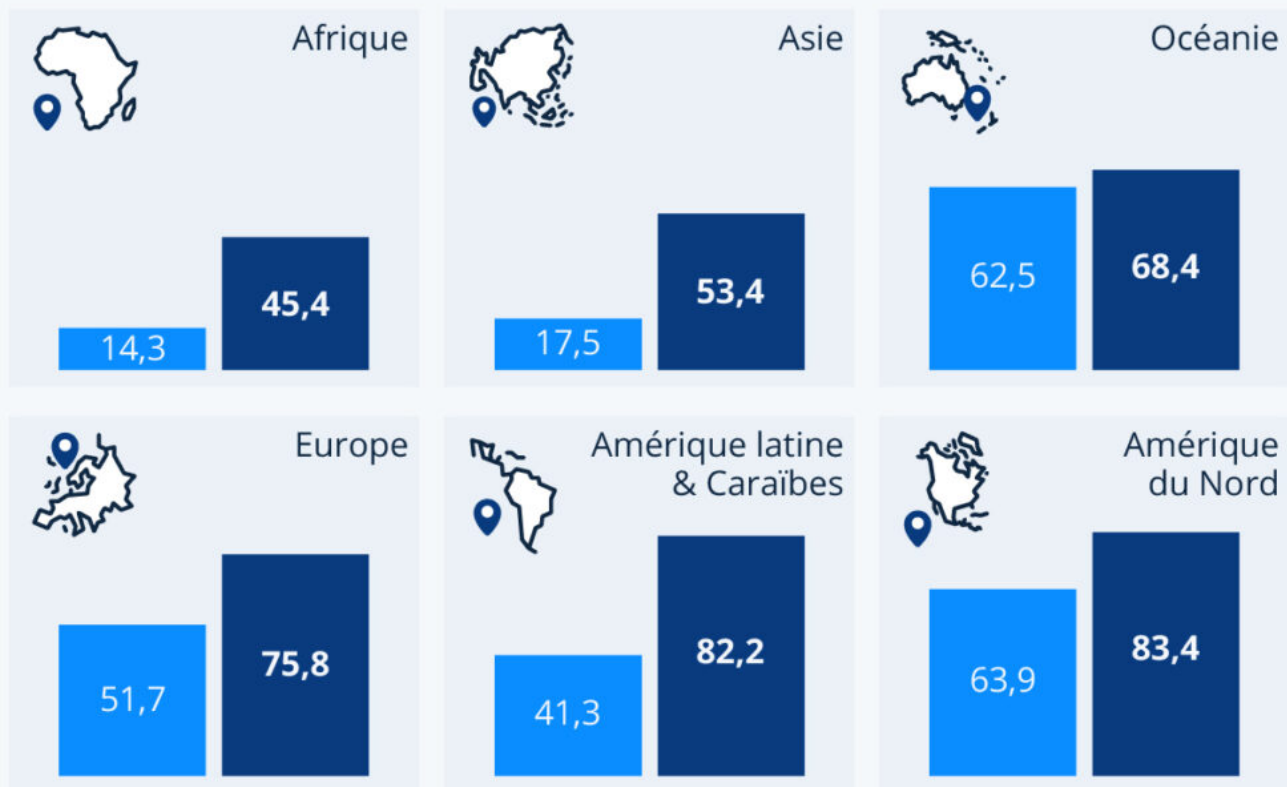
Ecrit par le 1 avril 2025

L'urbanisation de la planète

Part de la population urbaine par continent, en %



■ 1950 ■ 2024



Source : Nations unies (DAES)



statista

Les [données](#) de la Division de la population des Nations unies donnent un aperçu de l'ampleur de l'[urbanisation](#) dans le monde ces dernières décennies. L'Afrique et l'Asie - dont les populations urbaines sont déjà respectivement plus importantes que celles d'Europe, d'Amérique latine ou d'Amérique du Nord - sont les continents où la part de citoyens a le plus augmenté depuis le milieu du 20ème siècle.

Ecrit par le 1 avril 2025

Alors qu'en 1950, moins d'un Africain et d'un Asiatique sur cinq vivait en ville, ce chiffre est passé à respectivement 45,4 % et 53,4 % en 2024. L'Amérique latine et les Caraïbes ont également connu une forte croissance urbaine au cours de cette période : la part de citadins y a presque doublé pour atteindre plus de 80 %, soit un taux supérieur à celui de l'Europe (75,8 %). C'est en Amérique du Nord que la part de la population vivant en ville est actuellement la plus élevée : 83,4 %.

À l'échelle du globe, depuis 2010, le nombre de citadins a dépassé celui des personnes habitant en milieu rural. En 2024, il est estimé que plus de 57 % de la population mondiale vit en ville. Selon les [projections démographiques](#), ce chiffre pourrait grimper à plus de 68 % à l'horizon 2050, principalement porté par la poursuite du développement urbain en Afrique et en Asie.

De Valentine Fourreau pour [Statista](#)

Vaucluse Provence Attractivité : Construction & Economie circulaire, la révolution des éco-matériaux

Ecrit par le 1 avril 2025



Vaucluse Provence Attractivité a organisé, à l'Université d'Avignon, une réunion d'information auprès des prescripteurs de matériaux dans le cadre de projets de construction ou de rénovation. Des responsables des entreprises **Batipac** et **Le Pavé** ont présenté leurs activités et produits. **Le Pavé** a d'ailleurs récemment été mis en vedette pour avoir fabriqué les sièges du stade nautique et les podiums de remise de médailles des jeux Olympiques de Paris. Les deux entreprises envisagent de se développer dans le Grand Est.

Ecrit par le 1 avril 2025



Ecrit par le 1 avril 2025

Pierre Gonzalvez, Président de Vaucluse Provence Attractivité

Lors de cette demi-journée de présentation, Vaucluse Provence Attractivité a invité les responsables de deux entreprises [Batipac](#) et [Le Pavé](#) à venir présenter leur activité, démarche et produits devant des donneurs d'ordre publics, des architectes, des promoteurs, des prescripteurs tels que le [CAUE](#) 84 (Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement), la [Chambre des métiers](#) 84, la [Fédération du Bâtiment et des Travaux publics 84](#), le contractant général [GSE](#). Près de 40 personnes étaient présentes.

L'entreprise [Batipac](#) est entreprise installée à Saint-Aignan de Grand Lieu (44) et développe, notamment, des panneaux autoportants et isolants thermique, phonique, acoustique pour constituer les murs, le toit, les planchers et les cloisons de distribution d'un bâtiment des matériaux à partir de carton recyclés et de l'entreprise.

Le Pavé, installée à Aubervilliers -et dotée de deux usines en Ile-de-France et en Bourgogne- fabrique quant à elle des panneaux '[SoftSurface](#)' composés de déchets plastiques et du mobilier déjà utilisés dans 1 600 projets d'aménagement.



Les eco-matériaux

Ecrit par le 1 avril 2025

Dans le milieu de la construction, les écomatériaux sont des matériaux bas carbone qui répondent à des critères de performances techniques et fonctionnelles, de durabilité, de résistance au feu... Des critères environnementaux ou socio-environnementaux permettent également de les qualifier avec une attention particulière apportée à leur cycle de vie, allant de leur production à leur élimination ou recyclage.

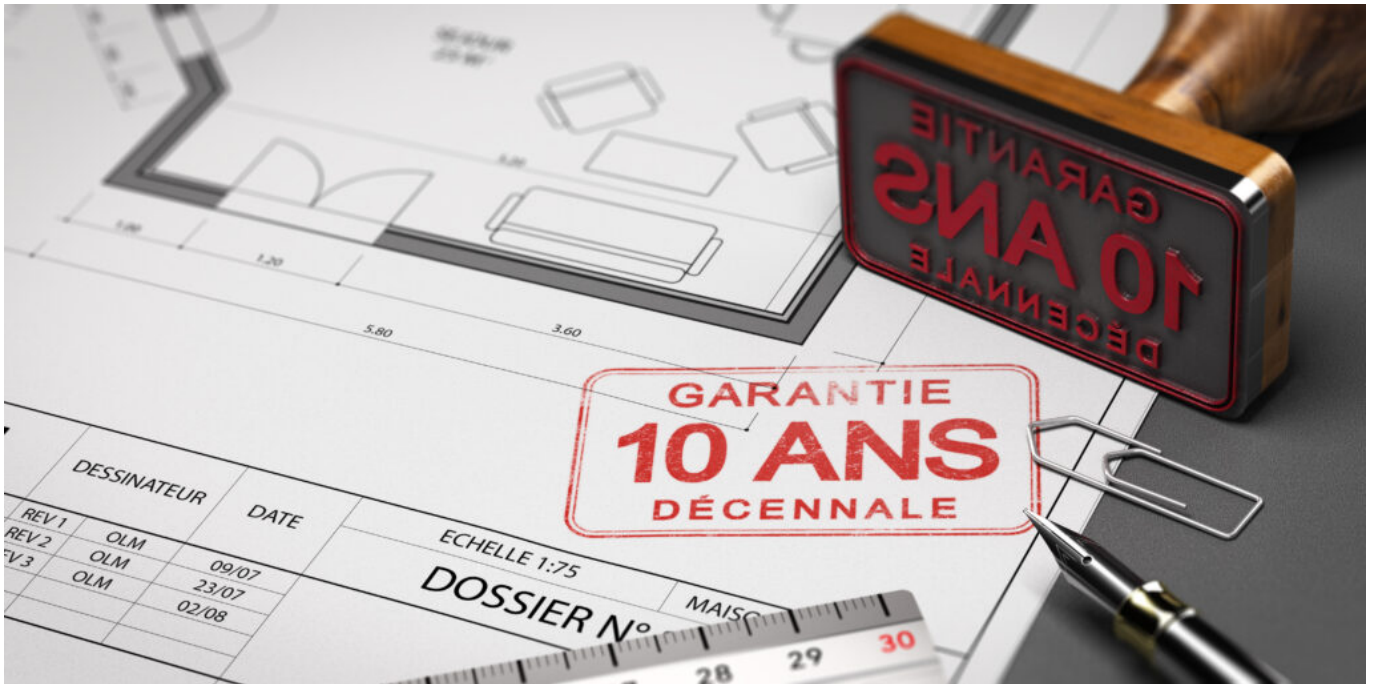
Leur production permet la création d'emplois en local et non-délocalisables, a de faibles répercussions sur l'environnement, veillant à une utilisation raisonnée des ressources naturelles. Il s'agit donc de réduire l'empreinte écologique et la production des gaz à effet de serre. Si les écomatériaux peuvent être parfois plus chers, ils auront une durée de vie plus longue et un impact moindre sur l'environnement.

Vaucluse Provence Attractivité

Vaucluse Provence Attractivité promeut les territoires et ses différentes composantes afin d'attirer des entrepreneurs, des investisseurs et des talents. Sur le volet Invest, son rôle est de détecter puis d'accompagner les projets d'implantation d'entreprises en s'appuyant sur la richesse et la diversité des différents écosystèmes du territoire. Du déploiement d'actions de prospection promotion à la mise à disposition d'une ingénierie de projets, VPA se positionne ainsi sur toute la chaîne comme un facilitateur. Son expertise et sa connaissance du territoire lui permettent, en lien avec les intercommunalités et les différents partenaires, de faire des propositions foncières ad hoc aux investisseurs et d'aider les entrepreneurs à accélérer leur démarche d'implantation. Depuis plus de deux ans, VPA s'engage activement dans la prospection de projets dits à impact.

Garantie décennale : gare à la prescription

Ecrit par le 1 avril 2025



Maître Rémi Benoit, intervenant en droit de la construction, nous explique que par une décision rendue à la fin du printemps, le Conseil d'Etat a apporté de nouvelles précisions sur les règles de prescription du délai décennal applicables aux constructeurs.

Il est malheureusement fréquent que des désordres apparaissent sur des ouvrages publics lorsque ceux-ci ont déjà été réceptionnés et qu'ils sont exploités. Ces désordres peuvent revêtir une nature décennale en ce qu'ils rendent l'ouvrage impropre à son utilisation ou dangereux pour ses usagers.

En pareille hypothèse le maître d'ouvrage, c'est-à-dire la personne publique, sollicite régulièrement le juge administratif en référé dit « mesures utiles » aux fins de faire désigner un expert judiciaire pour identifier les désordres, chiffrer le coût de la remise en état et décrire les éventuelles responsabilités des intervenants à l'acte de construire.

Pour être valablement satisfaite de ses demandes, la personne publique doit cependant faire preuve d'une attention particulière lors de la saisine du juge.

Le Conseil d'Etat avait déjà jugé récemment que « lorsqu'une demande est dirigée contre un constructeur, la prescription n'est pas interrompue à l'égard de son assureur s'il n'a pas été également cité en justice », obligeant ainsi le demandeur à l'action d'attirer le ou les intervenants susceptibles d'être responsables des désordres mais également leurs assureurs respectifs.

Dans la décision du 7 juin 2024, le Conseil d'Etat rappelle tout d'abord que le délai de prescription décennal ne peut être interrompu que par une citation en justice, au fond ou en référé, pour les désordres qui y sont expressément visés, et à la double condition d'émaner de celui qui bénéficie de la

Ecrit par le 1 avril 2025

garantie décennale et d'être dirigée contre son débiteur ayant intérêt à la prescription.

Il a ainsi jugé, au visa de l'[article 2244 du Code civil](#), qu'il « *résulte de ces dispositions, applicables à la responsabilité décennale des architectes et des entrepreneurs à l'égard des maîtres d'ouvrage public, qu'une citation en justice, au fond ou en référé, n'interrompt le délai de prescription que pour les désordres qui y sont expressément visés et à la double condition d'émaner de celui qui a qualité pour exercer le droit menacé par la prescription et de viser celui-là même qui en bénéficierait* ».

En d'autres termes, le délai décennal n'est interrompu que si le maître d'ouvrage introduit lui-même une action en justice contre le constructeur ayant concouru à l'apparition des désordres qui y sont décrits.

Ici est l'apport de la décision rendue, car le délai n'est pas interrompu si le constructeur est appelé dans la cause en garantie d'un autre intervenant à l'acte de construire. Il peut donc être partie aux opérations d'expertise ordonnées mais ne pas être concerné par l'interruption du délai de prescription décennal dont il est susceptible de bénéficier.

Là encore, les juges du Palais Royal précisent que « *les demandes d'extension des opérations d'expertise aux sociétés (...) n'avaient pu avoir pour effet d'interrompre le délai de prescription de l'action en garantie décennale pour la communauté de communes dès lors qu'elles n'avaient pas été présentées par celle-ci* ».

Enfin, le Conseil d'Etat précise que le « *requérant ne peut plus se prévaloir de l'effet interruptif attaché à sa demande lorsque celle-ci est définitivement rejetée, quel que soit le motif de ce rejet, sauf si celui-ci résulte de l'incompétence de la juridiction saisie* ». Autrement dit, lorsque sa demande est rejetée pour un autre motif que celui de la compétence de la juridiction, plus aucun effet interruptif ne peut être évoqué.

En pratique, les maîtres d'ouvrages publics confrontés à la survenance de désordres sur leurs ouvrages doivent donc être très attentifs lorsqu'ils saisissent le juge pour obtenir la réparation du préjudice subi.

Il convient à ce titre de veiller à satisfaire les exigences fixées par le juge administratif, à savoir :

- Appeler dans la cause tous les participants à l'acte de construire susceptibles d'être à l'origine de la survenance des désordres, sans oublier si besoin le contrôleur technique, le maître d'œuvre, etc. (Au besoin l'exploitant éventuel de l'ouvrage peut aussi être appelé dans la cause, une mauvaise utilisation ou un entretien défectueux pouvant accentuer les désordres. Il n'est en revanche pas débiteur de la garantie décennale.)
- Appeler simultanément dans la cause les assureurs des intervenants concernés ;
- Décrire expressément les désordres survenus et leurs conséquences, notamment en termes d'exploitation ou de risques encourus.

Ce n'est qu'à cette condition que l'écoulement du délai décennal sera régulièrement interrompu et que le maître d'ouvrage pourra valablement obtenir la réparation du préjudice subi.