



Les normes ajoutent à la complexité d'un projet immobilier.

LES NORMES AU CŒUR DE LA CONSTRUCTION

Aix-les-Bains a accueilli le 4 juin dernier le salon Théo Norme destiné aux artisans, architectes ou collectivités locales. Un évènement unique en France spécialisé sur l'accessibilité aux personnes handicapées et la sécurité incendie. Après les mesures de simplification adoptées en décembre dernier, gros plan sur la place des normes dans la construction.

«**L**es normes, fruits de la réglementation, aujourd'hui se juxtaposent, s'ajoutent ou se contredisent et, dans ce maquis, nous ne pouvons plus travailler seuls, mais devons nécessairement intervenir au sein d'une équipe d'ingénieurs, thermiciens, bureaux d'études et de contrôle», estime l'architecte Pierre Bertinotti, interrogé sur l'impact des normes dans son métier. Pour lui, les effets de la simplification ne vont se mesurer qu'à la marge, « mais c'est déjà

une bonne chose que les politiques prennent conscience de la difficulté d'adapter certaines de leurs mesures». Et de prendre, en exemple, la nécessité « d'avoir dans la loi sur l'accessibilité aux personnes handicapées toutes les portes d'une largeur de 90 centimètres, alors que 90 % des ouvertures certes moins larges peuvent laisser passer un chariot, même si c'est moins confortable pour la personne », explique-t-il pour donner un exemple des effets de la loi de simplification. De

son côté, Thierry Mazzilli, directeur général de la société de promotion Palmyr'immo, considère que le choc de simplification annoncé n'a pas eu pour l'heure l'effet escompté. « Mais ce n'est pas uniquement la faute des politiques » car, selon lui, « l'ensemble du système de construction s'est adapté ». Avant de poursuivre : « Même non écrites, les normes ont toujours été au cœur du métier de construction. Avec l'évolution, 90 % du prix d'un appartement représentent aujourd'hui le coût des normes, le reste pouvant être la valeur ajoutée de confort à la demande du client. »

LES NORMES RENCHÉRISSENT LES COÛTS

Cette normalisation entraîne à ses yeux l'augmentation des prix de l'immobilier neuf, avec des prestations comme « l'accès de tous les appartements de notre dernier im-

meuble neuf aux personnes handicapées. Ce plus n'intéresse pas spécifiquement des primo-accédants souvent jeunes. Ces derniers ne peuvent plus acheter d'appartements car la norme devient un standard qui augmente la qualité de nos produits, avec des ouvertures de portes plus larges qui renchérissent les coûts, mais ne répondent pas à leur besoin », souligne-t-il. Pour lui, les normes ajoutent à la complexité d'un projet immobilier. Mais la technologie et surtout le savoir-faire des équipes d'ingénierie permettent de les appréhender très en amont. Cela commence avec l'analyse des sols qui va déterminer le travail du bureau des structures et la manière de construire les fondations. « Nous vérifions leur compatibilité avec les normes sismiques, la région se situant en zone quatre, ce qui conforte les règles en la matière », précise Thierry Mazzilli. La structure du bâtiment



est, elle, très liée aux normes thermiques pour l'isolation et le chauffage, en lien avec son orientation, la taille de ses ouvertures, etc. À cette réglementation thermique s'ajoute celle liée au bruit avec la nécessité de limiter les décibels dans les logements, les normes de sécurité contre le feu notamment celles de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. « Pour prendre en compte l'ensemble de ces éléments, notre équipe travaille avec le cabinet d'architecture que nous choisissons pour ses compétences en matière architecturale certes, mais aussi ses relais auprès de bureaux d'études spécialisés en structures, fluides, acoustique ou autres. Nous faisons appel également à un bureau de contrôle pour donner son avis à tous les stades du projet », explique encore Thierry Mazzilli.

DES BUREAUX DE CONTRÔLE PLURIDISCIPLINAIRES

Une vingtaine de bureaux de contrôle dont moins d'une dizaine pluridisciplinaires existent en Savoie et interviennent sur l'ensemble des constructions neuves à la demande des maîtres d'ouvrage. C'est une manière pour les constructeurs de se couvrir en cas de problèmes mais surtout d'obtenir des réductions auprès de leur assurance dommages-ouvrage. « Nous sommes payés par le maître d'ouvrage pour contrôler le travail de l'équipe du maître d'œuvre dirigée le plus souvent par un architecte. Nous pouvons intervenir dès les premières réflexions sur le projet et indiquer des alternatives si l'on pressent qu'il ne passera pas avec l'exigence d'une norme », explique Philippe Luneau, en charge du pôle de contrôles techniques de la construction de Dauphiné-Savoie de l'Apave. « Pour nous, les normes restent la base de notre tra-

vail. Nous restons à l'affût des textes et veillons à leur application. » Pour lui, les dernières années ont été marquées par la mise en place de la réglementation thermique en janvier 2013. « Cette loi a imposé une cohérence de la construction par rapport aux exigences énergétiques et nos missions se sont étendues avec des avis dès le démarrage du projet. Nous avons vu arriver sur les projets de manière quasi-systématique des bureaux thermiques dans les équipes de construction, ce qui a élevé le niveau

du débat par rapport à avant », avoue-t-il. Les normes ont aussi beaucoup évolué sur les problèmes sismiques et, depuis fin 2014, les règles pour l'accessibilité ont changé. « Notre mission est de vérifier dès l'entrée en vigueur d'un texte son application et de conseiller l'équipe du maître d'œuvre », poursuit-il. Cet engagement auprès de l'équipe de l'architecte entraîne la responsabilité du bureau de contrôle sur des enjeux forts, notamment en termes de travaux pour redresser la barre.

LA RÉGLEMENTATION S'ADAPTE AUX NOUVEAUX ENJEUX

Pour l'heure par exemple, « nous n'avons pas eu de mauvaise surprise pour rédiger les attestations sur les performances thermiques des bâtiments comme nous le craignons au départ. Ce contrôle au fil de l'évolution du chantier porte ses fruits », explique le responsable de l'Apave qui gère le contrôle d'une vingtaine de chantiers par an dans le département. De son côté, Sébastien Collin, responsable du contrôle

Salon Théo Norme : tout savoir sur la réglementation en accessibilité handicapés et sécurité incendie

Jérôme Pauchard est responsable fondateur du bureau d'études Batisafe à Grésy-sur-Aix. Il organise pour la deuxième année consécutive le salon Théo Norme, à Aix-les-Bains, où il attend une centaine d'entreprises, architectes et collectivités locales pour discuter des normes notamment en matière d'accessibilité et d'incendie.

Pourquoi un salon sur ce thème ?

Dans notre domaine d'activité de sécurité incendie et d'accessibilité handicapés, nous avons énormément de contraintes. Pour l'accès aux personnes à mobilité réduite, la loi est rétroactive, ce qui signifie qu'elle touche tous les bâtiments existants accessibles au public. Même si l'application de la réglementation a été reportée à 2018, tout le monde a du mal à s'y retrouver, car il faut déposer les dossiers de définition de travaux avant fin septembre pour définir un agenda d'accessibilité.

Est-ce une manière d'informer les gens et les entreprises ?

Oui, à travers des exposants et des conférences prévues. Nous avons aussi créé un site internet il y a deux ans et organisons également une fois par mois des rencontres gratuites, nos cafés actus au siège ou agence de notre société, sur un thème différent comme la sécurité incendie dans un établissement recevant du public (31 juillet prochain) ou les



agendas d'accessibilité programmés (28 août prochain). Le salon permet de faire connaître les différents corps de métier qui interviennent sur les chantiers d'accessibilité. C'est aussi pour nous une manière de nous faire connaître et reconnaître dans notre spécialisation.

Depuis quand cette société existe-t-elle ?

J'ai créé cette société en 2006 juste après l'entrée en vigueur de la loi pour les handicapés. J'ai été responsable des bâtiments au conseil général de Haute-Savoie et diagnostiqué le manque d'expertise sur ces créneaux spécifiques. J'ai choisi de me spécialiser sur l'incendie, la sécurité et l'accessibilité car ces thèmes sont d'apparence contradictoire : l'accessibilité handicapés joue sur l'ouverture, alors que la sécurité incendie évalue l'évacuation du bâtiment et la sécurité sa fermeture. Mais en fait ce sont des questions très complémentaires !

●●● technique dans l'immobilier du bureau Alpes Contrôles à Chambéry, insiste lui aussi sur ce rôle d'aiguillage du chantier par ses équipes. « Nous intervenons de manière contractuelle dans le domaine de la construction, contrairement à certaines interventions réglementaires comme dans des bâtiments d'accueil du public où notre contrôle est obligatoire », rappelle-t-il. Pour lui aujourd'hui, il n'y a pas plus de normes qu'avant, mais elles s'affinent au fil du temps. « La réglementation acoustique date par exemple de 1982. Les mesures anti-incendie remontent aux années 60, même si plusieurs événements depuis les ont fait évoluer. La réglementation actuelle sur l'accessibilité remonte dans ses grands principes à 2005, mais avait déjà des fondements dès 1975. La réglementation thermique 2012 est effective depuis le 1er janvier 2013, mais avant il y avait la réglementation 2005 et la 2000 depuis l'émergence du développement durable comme préoc-



Jérôme Pauchard est l'organisateur du salon Théo Norme.

cupation », raconte-t-il. Les contrôles concernent surtout la construction de logements collectifs car, pour les maisons individuelles, il n'y a pas d'obligation d'assurance et les contrôles se font a posteriori.

UN MONDE DE FRUSTRATION

« Dans notre intervention,

nous contrôlons les plans, les notes de calcul, participons aux réunions d'ingénierie et allons sur place au fil du chantier pour vérifier la mise en œuvre du premier ou second œuvre à travers les DTU (documents techniques unifiés) qui décrivent toutes les mises en œuvre d'ouvrages de type traditionnel, sinon nous

nous référons à l'avis technique du CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment) si c'est un mode constructif novateur », détaille Sébastien Collin. Selon ce contrôleur, les missions des bureaux de contrôle restent elles aussi très normalisées, les agréments pour établir ces contrôles étant de la responsabilité des ministères de l'Intérieur et du Logement. « Les normes sont vues de manière souvent contraignantes par les gens, mais c'est aussi une manière pour les acteurs d'agir sur la prévention des risques et d'éviter les drames », estime-t-il. « C'est un monde de frustration pour nos clients, car ils n'ont pas commencé les travaux qu'ils doivent déjà payer de multiples intervenants pour savoir comment les réaliser », témoigne Jérôme Pauchard, du bureau d'études Batisafe qui organise le salon Théo Norme à Aix-les-Bains. Les normes sont le prix de la prévention. Même si elles insupportent certains, elles s'intègrent désormais au processus de construction!

■ A.M.



Les dernières années ont été marquées par la mise en place de la réglementation thermique en 2013.