

# La Lettre de XXI Institut – Construction et travaux publics

Septembre 2026 · XXI Institut  
Publication du 17 octobre 2026

## Activité, coûts et projets

Septembre 2026 : le climat du bâtiment reste faible malgré l'amélioration de l'activité passée

Le 24 septembre 2026, l'Insee publie un climat des affaires du bâtiment stable, à 96 dans le tableau arrondi, pour une moyenne de longue période de 100. L'activité passée s'améliore, mais les perspectives d'activité et le jugement sur les carnets se dégradent.[1] Ce décalage importe davantage qu'une lecture isolée de l'indicateur synthétique : l'exécution des commandes anciennes peut soutenir les équipes alors que le renouvellement du portefeuille se ralentit.

L'enquête mesure des opinions d'entreprises. Un solde négatif ne signifie ni que toutes les entreprises réduisent leur activité, ni que leur chiffre d'affaires diminue du même pourcentage. Les réponses sur la demande, les effectifs et les prix renseignent des dimensions distinctes. Une entreprise de rénovation et un constructeur résidentiel peuvent rencontrer des situations opposées sans contredire le résultat agrégé. Le bâtiment ne représente pas non plus à lui seul le génie civil et l'ensemble des travaux publics.

Pour apprécier la résistance d'une entreprise, le carnet doit être décomposé en opérations réellement engagées, travaux conditionnels et projets encore soumis à financement. Un montant annoncé donne peu de visibilité si plusieurs démarrages restent incertains. À l'inverse, un carnet modeste peut être plus robuste lorsque les autorisations, les financements et les accès sont acquis. L'analyse commerciale porte alors sur la probabilité et la date d'exécution, pas seulement sur le total des affaires identifiées.

Le contraste entre activité passée et perspectives pose également la question des compétences. Une réduction uniforme des équipes peut compromettre la capacité à répondre aux opérations suivantes ; conserver toutes les capacités sans commandes expose la trésorerie. L'arbitrage demande une lecture par métier, par durée d'opération et par bassin d'emploi. La statistique nationale aide à situer cette décision, mais ne permet pas de choisir automatiquement entre recrutement, formation et recours temporaire à des partenaires.

L'indicateur de septembre doit donc servir à éprouver les hypothèses du budget d'entreprise. Si celui-ci suppose une reprise rapide, il faut identifier les projets qui la rendent crédible et les

conditions encore pendantes. Une tendance d'opinion ne transforme pas ces projets en contrats. La distinction entre activité exécutée et demande future permet de détecter plus tôt un risque de sous-charge sans annoncer une récession uniforme de tous les métiers.

Les coûts du deuxième trimestre augmentent : le génie civil ne peut être évalué avec la moyenne du bâtiment

La publication de l'Insee du 23 septembre 2026 relève une hausse trimestrielle de 2,6 % des coûts de production de la construction et une hausse annuelle de 4,7 %. Le génie civil progresse de 6,1 % sur le trimestre, contre 1,8 % pour la construction de bâtiments ; ses matériaux augmentent de 13,6 %.[2] Les variations présentées sont des moyennes trimestrielles brutes. Elles décrivent un mouvement de coûts, sans mesurer directement le prix de vente ou la marge des entreprises.

Cette dispersion interdit de traiter une formule de révision comme un simple accessoire du contrat. Une opération très exposée à un matériau ou à une énergie peut diverger d'un indice général. Le choix de la formule mérite de rapprocher la structure du prix, les dates d'achat et les étapes de réalisation. L'existence d'un index ne prouve pas que sa pondération représente le chantier. Une entreprise qui accepte une référence inadéquate peut rester exposée même si le prix est révisable.

La hausse publiée ne crée pas, par elle-même, un droit à facturer un supplément. Le titulaire doit établir le mécanisme contractuel ou juridique qu'il invoque et les dépenses concernées. Une augmentation du coût des achats, une modification demandée par le client et une immobilisation causée par un autre lot n'ont pas le même fondement. Les regrouper dans une demande globale rend difficile l'identification de ce qui doit être payé et de ce qui doit être prouvé.

L'analyse de marge doit aussi tenir compte du calendrier. Une commande de matériau déjà sécurisée ne subit pas nécessairement la hausse observée après sa passation. Une livraison reportée peut au contraire exposer une tranche que l'entreprise pensait réaliser à prix connu. Le suivi doit distinguer le coût acquis, le coût encore ouvert et le coût provoqué par un changement de planning. C'est cette ventilation qui rend possible une négociation précise avec le maître d'ouvrage.

Pour l'acheteur public, une consultation lancée avec une estimation ancienne peut produire des offres supérieures au budget sans révéler une mauvaise concurrence. Avant de réduire le programme, il faut rechercher la composante qui explique l'écart. Le redécoupage, le calendrier ou une solution technique peuvent le modifier ; aucune de ces options ne doit supprimer une performance essentielle sans décision explicite. La donnée de coûts éclaire l'arbitrage, mais ne le prend pas à la place du maître d'ouvrage.

Logements autorisés et logements commencés : deux indicateurs qui ne donnent pas le même carnet de travaux

Le SDES publie le 28 août les résultats à fin juillet 2026. D'août 2025 à juillet 2026, 370 673 logements ont été autorisés, soit 9,5 % de moins que la moyenne des cinq années précédentes. Les mises en chantier de juillet sont estimées à 27 677. La publication signale le passage à Sitadel3 depuis mars et une légère révision des données.[3] Le recul par rapport à une moyenne sur cinq ans ne doit pas être présenté comme une baisse de 9,5 % sur un an.

L'autorisation renseigne une possibilité administrative de construire. Elle ne démontre ni la solvabilité de la demande ni l'engagement de toutes les entreprises. Entre permis et chantier, le financement, la commercialisation et les arbitrages du promoteur peuvent modifier l'opération. L'entreprise qui utilise le nombre de permis comme prévision commerciale doit donc préciser le taux et le délai de transformation qu'elle suppose. Ces hypothèses sont différentes selon le logement individuel, le collectif et les résidences.

Les mises en chantier sont plus proches de l'activité d'exécution, mais elles ne disent pas quels lots commencent immédiatement. Le gros œuvre peut être mobilisé avant l'enveloppe et les équipements ; un même démarrage entraîne des commandes réparties dans le temps. Pour un fabricant, le signal pertinent dépend de la place de son produit dans cette séquence. Pour une entreprise spécialisée, une reprise des ouvertures de chantier ne devient du travail disponible qu'avec un calendrier de lots et des marchés attribués.

Les révisions statistiques appellent une autre précaution : une variation entre deux publications peut venir de l'estimation, et pas seulement d'une modification des projets. La date d'observation et la date de publication doivent être conservées dans toute comparaison. Le suivi local mérite de croiser plusieurs mois et d'identifier les opérations majeures, qui peuvent modifier un petit marché territorial. Une hausse mensuelle nationale ne garantit pas un redressement dans chaque bassin.

Pour les politiques de relance, la distinction conduit à examiner où les projets s'arrêtent. Augmenter le nombre d'autorisations n'a pas le même effet que débloquer le financement d'opérations déjà autorisées. Une mesure utile doit être rapportée à l'obstacle constaté. La filière dispose ainsi d'une question vérifiable : quelles opérations peuvent effectivement passer au chantier, à quelle date et avec quelles ressources ?

Locaux non résidentiels : le recul des autorisations n'efface pas les travaux déjà engagés

Les résultats du SDES à fin juillet 2026, publiés le 28 août, distinguent deux fenêtres. De mai à juillet, les surfaces autorisées diminuent de 9,9 % sur un an et les surfaces commencées de 1,0 %. Sur douze mois, les autorisations reculent de 5,7 %, tandis que les mises en chantier progressent de 7,0 %.[4] Ces résultats ne se contredisent pas : ils portent sur des périodes différentes et sur des étapes différentes de la vie des projets.

La coexistence d'un volume de travaux engagé et d'autorisations plus faibles peut annoncer un problème de renouvellement, sans établir à elle seule son ampleur. Les chantiers ouverts

consomment un portefeuille formé auparavant. Une entreprise peut conserver une activité soutenue aujourd'hui et manquer de visibilité ensuite. Son risque apparaît lorsque le calendrier des opérations en cours n'est plus relayé par des marchés suffisamment avancés. L'analyse doit donc faire correspondre les dates de livraison aux dates probables des nouveaux démarrages.

Les usages des bâtiments ajoutent une dispersion que la surface totale ne restitue pas. Un entrepôt, un établissement de santé et un équipement d'enseignement mobilisent des financements, des installations techniques et des équipes différents. Une entreprise ne peut transformer la progression d'un segment en prévision pour tous ses métiers. Le passage à Sitadel3, également signalé pour les locaux, impose de vérifier les catégories effectivement disponibles avant une comparaison détaillée.

Pour programmer un équipement public, les données de surfaces peuvent donner un contexte de disponibilité des entreprises ; elles ne remplacent pas l'examen du programme et des capacités locales. Le maître d'ouvrage doit apprécier la concurrence possible sur les lots rares, le délai de préparation et les interfaces. Une baisse générale de la construction n'assure pas que chaque spécialité sera disponible au moment requis. Le bon calendrier dépend des métiers nécessaires à l'ouvrage, et non d'un seul agrégat national.

## Conception et performance environnementale

Extension de la RE2020 : la date de dépôt et l'usage du bâtiment déterminent le champ applicable

L'article R. 172-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue du décret du 15 janvier 2026, étend le champ à treize catégories pour les demandes de permis ou déclarations préalables déposées à compter du 1er mai 2026. La liste comprend notamment bibliothèques, hôtels, établissements de santé et bâtiments industriels ou artisanaux. Elle comporte des exclusions pour certains usages à contraintes particulières, bâtiments temporaires, petites surfaces et extensions.[5] La date pertinente n'est donc pas simplement celle de la signature du marché ou de l'ouverture du chantier.

Le premier travail de conception consiste à qualifier les parties du bâtiment. Une dénomination commerciale ne règle pas le cas d'un ensemble associant bureaux, production et locaux soumis à des exigences techniques spécifiques. L'exception relative aux conditions de température, d'hygrométrie ou de qualité de l'air demande de relier ces contraintes à l'usage réel. Elle ne constitue pas une dispense générale de tout bâtiment industriel. Le programme doit expliquer cette qualification avant de fixer les résultats attendus.

La comparaison des procédés doit ensuite conserver des hypothèses communes. Les quantités, la durée d'usage, les besoins d'entretien et les transports peuvent modifier l'intérêt d'un matériau. Une variante n'est pas démontrée par la seule qualité environnementale annoncée d'un composant : il faut apprécier l'ouvrage tel qu'il sera exécuté. Pour les industriels de la préfabrication, la difficulté concerne aussi les interfaces entre produit d'usine, transport, assemblage et équipements ajoutés sur le site.

Une substitution en cours de chantier peut remettre en cause une hypothèse validée en conception. Son traitement demande une procédure de décision qui identifie le demandeur, les performances affectées et la pièce mise à jour. Si le fournisseur change, il faut savoir qui vérifie l'équivalence et qui supporte un éventuel écart. Une fiche de produit ne remplace pas la vérification de compatibilité avec le projet. Les obligations de chaque intervenant doivent correspondre à sa capacité réelle de contrôler la modification.

Le coût supplémentaire doit lui aussi être expliqué. Il peut tenir au produit, à sa pose, à une qualification technique, à une disponibilité limitée ou à un changement de méthode. Les comparer séparément permet d'éviter un arbitrage caricatural entre coût et environnement. L'objectif réglementaire doit être conservé ; le moyen de l'atteindre peut être discuté à partir d'éléments comparables. La qualification du champ applicable précède cette discussion et en fixe les limites.

## Exécution et règlement des marchés

Eiffage : un travail supplémentaire demandé verbalement peut être payé, mais la demande doit être établie

Le Conseil d'État, le 17 mars 2025, distingue dans l'affaire Eiffage Construction Sud-Est deux situations. Dans un marché public à prix global et forfaitaire, les travaux supplémentaires demandés par le maître d'ouvrage ou le maître d'œuvre ouvrent droit à paiement, même si la demande est verbale. Ceux entrepris à la seule initiative du titulaire ne sont rémunérables que s'ils étaient indispensables à la réalisation de l'ouvrage dans les règles de l'art. La décision casse partiellement l'arrêt et renvoie l'affaire ; elle ne liquide pas toutes les sommes réclamées.[6]

La distinction porte sur l'origine de la prestation. Un changement souhaité par le client ne doit pas être confondu avec une amélioration que l'entreprise décide seule. Le contentieux peut se déplacer de l'absence de formulaire vers la réalité de l'instruction : qui l'a donnée, pour quel ouvrage et avec quel contenu ? Un compte rendu contemporain, une modification de plan et une correspondance concordante peuvent être utiles à cette démonstration. Ils doivent décrire le changement, pas seulement signaler qu'une réunion a eu lieu.

Le droit au paiement ne dispense pas de démontrer le montant. Le coût d'une prestation supplémentaire doit être distingué de travaux déjà compris au forfait. Les quantités, la méthode et les charges induites méritent un chiffrage traçable. Une ligne globale intitulée « adaptations » peut masquer des demandes d'origines différentes. Le dossier devient plus solide lorsque chaque changement est rattaché à une instruction et à une conséquence financière identifiable.

Cette solution ne rend pas inutile l'ordre de service. La fiche de la DAJ consacrée aux ordres de service expose le formalisme et l'association du maître d'ouvrage dans le CCAG de 2021.[7] Cette fiche administrative doit être lue avec les stipulations applicables et la jurisprudence postérieure ; elle ne remplace pas la décision de 2025. Formaliser reste le moyen d'éviter un litige sur l'auteur, le périmètre et le prix d'une instruction, même lorsqu'une absence de forme ne ferme pas toute créance.

Pour les équipes de chantier, l'enjeu est de réduire l'intervalle entre l'ordre donné et sa traduction documentaire. Une confirmation écrite peut préciser le besoin reçu, le coût envisagé et l'effet sur le délai. Elle ne doit pas transformer un silence en accord supposé. Si l'instruction reste contestée, les pièces permettront au moins de séparer le besoin du client et la décision propre de l'entreprise. L'arrêt protège une créance dans certaines circonstances ; il n'instaure pas une méthode de conduite de chantier fondée sur l'oral.

**SPR Bâtiment : le silence et la notification d'un rejet ne déclenchent pas le même délai**

Le 5 juin 2026, dans l'affaire SPR Bâtiment et Industrie, le Conseil d'État censure une forclusion calculée à partir d'un rejet implicite. Le marché relevait du CCAG de 1976 : après trois mois sans décision, l'entreprise pouvait saisir le juge ; le délai de six mois de l'article 50.32 ne courait qu'après une décision expresse. L'hôpital soutenait qu'un nouveau décompte notifié en janvier 2012 constituait précisément cette décision. Le Conseil d'État ne tranche pas ce point de fait en cassation et renvoie l'affaire à Toulouse.[8]

Le résultat n'est donc pas l'ouverture illimitée d'un délai de recours. Il exclut le point de départ retenu par la cour, mais laisse subsister la discussion sur une notification réellement intervenue. Une entreprise qui ne conserve que le constat du silence peut manquer un document dont le contenu répond à sa réclamation. Inversement, le maître d'ouvrage ne peut faire produire à une absence de réponse les effets d'une notification que les clauses exigent expressément.

Le dossier chronologique doit relier la réclamation, son destinataire, sa réception et les réponses ultérieures. Le titre d'une lettre ne suffit pas toujours à expliquer sa portée : un nouveau décompte peut contenir une décision sur des chefs contestés. Il faut lire ce qui est accepté, rejeté ou laissé ouvert. Cette analyse précède le calcul d'un délai. La preuve de la notification est ensuite distincte de la preuve du contenu de la décision.

La date de la décision de justice ne permet pas d'identifier la génération du CCAG. Un litige jugé en 2026 peut concerner un marché conclu vingt ans auparavant. La fiche introductive de la DAJ rappelle que le CCAG est un document contractuel auquel le marché se réfère et auquel des dérogations peuvent être apportées.[9] La règle commentée ne doit pas être appliquée à un marché récent par simple substitution de numéros d'articles.

La conséquence pour les réclamations est précise : distinguer le moment où une action devient possible de celui où elle risque de devenir irrecevable. Ces deux questions ne se résolvent pas nécessairement avec la même pièce. Pour le maître d'ouvrage, une réponse explicite rend le désaccord intelligible et permet d'en gérer les suites. Pour le titulaire, la maîtrise du délai n'enlève rien à l'obligation de justifier chaque somme demandée.

## Pitel : le décompte tacite se discute sur les pièces effectivement transmises

Le 16 mars 2026, le Conseil d'État annule deux ordonnances concernant les lots de gros œuvre et de façades d'un équipement à Pantin. Le juge avait estimé que la complétude des projets de décompte final demeurait incertaine. Les dossiers comportaient pourtant les éléments requis qui n'avaient pas été fournis auparavant. La cassation sanctionne cette dénaturation et renvoie les affaires à Paris. Elle ne condamne pas elle-même la commune au paiement des provisions.[10]

L'affaire montre pourquoi une somme correctement calculée peut rester difficile à recouvrer si la chaîne documentaire est mal présentée. La demande finale, les justifications et le projet de décompte général ont des fonctions différentes. Les confondre sous un intitulé commun de « facture finale » empêche de vérifier le mécanisme invoqué. Le contrat applicable définissait aussi les destinataires et les transmissions nécessaires ; un envoi à une seule personne n'est pas assimilable sans examen aux formalités requises.

La complétude ne signifie pas nécessairement joindre de nouveau toutes les pièces déjà remises. La décision s'appuie sur la clause relative aux éléments qui n'avaient pas été précédemment fournis. L'entreprise doit donc rendre lisible l'historique : pièce déjà transmise, date, destinataire, ou pièce nouvellement jointe. Un index des annexes peut éviter qu'un document disponible soit considéré absent. La preuve n'est pas seulement la présence d'un fichier dans les archives internes, mais sa communication dans la relation contractuelle.

Le maître d'ouvrage doit de son côté organiser la réception de ces demandes comme un acte susceptible d'effets financiers. Une pièce peut circuler entre service technique, maître d'œuvre et comptabilité sans être traitée dans le délai utile. L'existence d'un circuit interne ne neutralise pas les conséquences du contrat. Un accusé de réception, un responsable du suivi et une vérification des pièces permettent de distinguer une demande à compléter d'un dossier auquel une réponse doit être apportée.

La fiche de la DAJ sur le règlement des comptes expose séparément les étapes du CCAG de 2021.[11] Elle sert ici de point de comparaison, tandis que l'arrêt Pitel applique le CCAG de 2009 modifié en 2014. Le mécanisme tacite ne doit être annoncé qu'après contrôle de la version, des pièces et des dates. La décision rappelle l'importance de ce contrôle ; elle ne permet pas de promettre une provision sur la seule absence de réponse à un courrier.

## Réception, expertise et garanties

Charles Bilz : rester partie à l'expertise n'équivaut pas à être reconnu responsable

Le Conseil d'État statue le 6 juillet 2026 sur les désordres d'un revêtement de sol après la restructuration d'un bâtiment à Haguenau. Une entreprise de couverture et d'étanchéité, également chargée d'un bâchage provisoire, avait été mise hors de cause de l'expertise en appel. Le Conseil d'État annule cette ordonnance et rejette la demande de retrait : compte tenu de ses missions et de l'humidification du sol, une responsabilité n'était pas manifestement impossible. Il règle cette question de référé sans condamner l'entreprise à réparer le dommage.[12]

Le critère évite qu'une première hypothèse technique ferme trop tôt l'examen des causes. Le dommage atteint un sol, mais son origine peut tenir à la protection du bâtiment durant les travaux. La localisation du désordre ne désigne donc pas automatiquement le lot responsable. Dans une opération comportant plusieurs interfaces, la mission confiée à chaque entreprise et la succession des interventions sont aussi importantes que l'ouvrage matériellement atteint.

La présence à l'expertise doit être appréciée dans la perspective du litige éventuel. Elle permet de discuter les constats, les méthodes et les hypothèses à mesure qu'ils se forment. Une entreprise qui fournit ponctuellement des informations comme sachant n'occupe pas nécessairement la même place qu'une partie participant contradictoirement. Le maintien peut ainsi être utile sans que l'expert ait déjà attribué une faute ou que le maître d'ouvrage ait démontré toutes les conditions d'une action.

Pour l'entreprise, la réponse pertinente ne consiste pas seulement à demander son exclusion. Elle peut établir précisément le périmètre de sa mission, les dates de protection, l'état des supports et les interventions des autres lots. Une photographie non datée ou un plan théorique ne suffit pas toujours à décrire les conditions effectives. La valeur du dossier tient à sa capacité de tester une hypothèse causale et d'en discuter les limites.

Pour le maître d'ouvrage, cette décision invite à concevoir une expertise couvrant les interfaces plausibles. Mettre systématiquement toutes les entreprises en cause alourdirait les opérations ; retirer trop tôt un intervenant peut les appauvrir. Le choix doit être justifié par les missions et les faits disponibles. Le maintien décidé dans l'affaire Bilz préserve l'instruction du dommage, en laissant distincte la question ultérieure de l'imputabilité et de la réparation.

**Alumin : le préfinancement dommages-ouvrage ne constitue pas une reconnaissance de responsabilité**

Le 13 avril 2026, le Conseil d'État examine les réparations de baies vitrées d'un EHPAD à Créon. L'entreprise avait proposé et exécuté des reprises, validées par la maîtrise d'œuvre et le contrôleur technique, à la demande de l'assureur dommages-ouvrage. Le juge d'appel en avait déduit une reconnaissance de responsabilité interrompant la prescription décennale. Le Conseil d'État censure ce raisonnement : ces travaux relevaient du préfinancement avant recherche des responsabilités. La cassation est partielle, avec renvoi à Bordeaux.[13]

La difficulté provient de deux fonctions différentes d'un même chantier de réparation. Il peut rétablir rapidement l'usage du bâtiment sans régler la répartition finale des responsabilités. Le fait de savoir réparer, de proposer une méthode ou de la valider techniquement n'établit pas à lui seul que l'intervenant admet devoir supporter le dommage. La coopération technique et la reconnaissance juridique doivent être analysées séparément.

Le maître d'ouvrage ne peut donc fonder sa gestion des délais uniquement sur la poursuite des échanges avec l'assureur. Il doit identifier les actes invoqués contre chaque constructeur et examiner leur portée exacte. Une déclaration de sinistre, une expertise d'assurance et une demande dirigée contre un intervenant ne jouent pas nécessairement le même rôle. La traçabilité doit conserver l'auteur, l'objet et les destinataires de chaque acte, au lieu de regrouper toute la procédure dans un dossier indifférencié.

Pour les entreprises et les concepteurs, la participation aux réparations mérite aussi des écrits précis. Les documents peuvent distinguer la proposition technique, les réserves sur la cause du dommage et les conditions de financement. Il ne s'agit pas de rendre impossible une réparation amiable, mais d'éviter de lui attribuer un effet que les participants n'ont pas entendu produire. La clarté des échanges facilite à la fois la reprise et la discussion ultérieure sur les coûts.

L'arrêt ne décide pas que les constructeurs ne pourront jamais être responsables. Il annule le raisonnement qui permettait d'écarter l'expiration du délai sur la seule base des reprises préfinancées. Les autres éléments du dossier et les questions laissées ouvertes doivent être appréciés dans la suite du litige. Pour un bâtiment qui continue de présenter des désordres, la continuité du financement ne doit pas être confondue avec la conservation de tous les recours.

**Tipaza : identifier plus tard la cause d'un désordre ne suffit pas à ouvrir la garantie décennale**

Dans l'arrêt du 19 février 2026, n° 24-14.426, la Cour de cassation rejette la demande du maître d'ouvrage contre l'assureur décennal d'un entrepreneur ayant rénové la cuisine d'un restaurant. Les travaux avaient été réceptionnés tacitement avec réserves. Les juges avaient retenu que l'expertise ne révélait ni désordre supplémentaire ni gravité nouvelle : les dommages demeuraient apparents à la réception et n'étaient pas couverts par le contrat en cause.<sup>[14]</sup> Les arguments du pourvoi sur des causes cachées ne constituent pas la solution de la Cour.

La distinction utile oppose la connaissance du dommage à l'explication de son origine. Un maître d'ouvrage peut constater une fissure, un défaut d'étanchéité ou un plafond mal réalisé sans maîtriser la technique qui l'explique. L'expertise apporte cette explication ; elle ne transforme pas nécessairement ce qui était observable en dommage nouvellement découvert. La question porte notamment sur l'ampleur et les conséquences qui étaient perceptibles, et pas seulement sur le vocabulaire utilisé dans la réserve.

La rédaction des réserves doit donc décrire l'état constaté avec suffisamment de précision. Une mention générale de « finition à revoir » peut ne pas restituer une difficulté d'usage ou un défaut de sécurité. À l'inverse, une description circonstanciée permet de distinguer ensuite la persistance du dommage réservé d'une aggravation réellement nouvelle. Les photographies, les

essais et la localisation complètent cette description. Ils ne doivent pas être rédigés comme une conclusion technique définitive si la cause demeure inconnue.

La liquidation de l'entrepreneur dans cette affaire explique l'intérêt de l'action contre son assureur, mais ne modifie pas le champ de la garantie. L'assurance ne devient pas un fonds général de réparation de tous les manquements du constructeur. Avant de compter sur sa mobilisation, le maître d'ouvrage doit qualifier le dommage, le régime invoqué et la couverture. Les autres voies éventuelles de réparation demandent un examen distinct de leurs conditions et de leurs délais.

Le rejet est lié aux constatations retenues dans ce dossier. Il ne permet pas d'affirmer que tout dommage mentionné à la réception serait toujours exclu d'une discussion décennale ultérieure, quelle que soit son évolution. Le commentaire doit conserver cette limite : une cause nouvellement identifiée n'est pas, à elle seule, une gravité nouvellement révélée. C'est cette distinction qui organise le travail de preuve.

**Travaux du Midi : les désordres connus doivent être traités avant de rendre le décompte définitif**

Le 17 octobre 2025, le Conseil d'État rappelle dans l'affaire Travaux du Midi que le maître d'ouvrage doit différer le décompte ou l'assortir de réserves lorsqu'il connaît des désordres engageant encore la responsabilité contractuelle après réception. À défaut, le compte définitif ferme la réclamation contractuelle pour ces dommages connus. La décision préserve la distinction avec les désordres alors inconnus et avec l'action décennale, si ses conditions sont réunies. Elle casse partiellement l'arrêt et renvoie l'affaire à Marseille.[15]

La réception et le décompte ne clôturent pas la même question. La première concerne l'acceptation des travaux et les réserves ; le second fixe les droits et obligations financiers résultant du marché. Un service peut avoir signalé un désordre après réception tandis qu'un autre prépare le solde. Si l'information ne rejoint pas le décompte, le maître d'ouvrage risque de traiter financièrement le marché comme clos alors qu'il entend encore obtenir une réparation contractuelle.

Le problème n'est pas résolu par l'existence d'un dossier technique séparé. Il faut que les désordres connus et les réclamations soient pris en compte dans l'acte financier pertinent. La fiche de la DAJ sur le règlement des comptes précise, pour le CCAG de 2021, que les réserves ou litiges mentionnés doivent être suffisamment précis, même lorsqu'ils ne sont pas encore chiffrés.[11] La fonction de cette mention est de rendre le différend identifiable, pas de conserver abstraitement toutes les possibilités de recours.

Les maîtres d'ouvrage délégués doivent particulièrement organiser cette circulation de l'information. Le signalement reçu sur site, la décision sur les travaux de reprise et la validation du décompte peuvent dépendre de personnes différentes. Un état daté des désordres et des litiges avant notification permet de vérifier que la clôture financière correspond à la situation connue. Il ne garantit pas le succès du recours ; il évite de perdre une voie par une clôture mal informée.

Pour le titulaire, un compte définitif apporte de la prévisibilité, mais son effet n'est pas une extinction universelle des garanties. Un désordre inconnu à la notification ou une action décennale répondent à d'autres conditions. La défense doit donc qualifier la demande avant d'opposer le décompte. Le contentieux se résout par la relation entre connaissance du dommage, contenu du compte et fondement invoqué, et non par la seule affirmation que le marché est soldé.

## Lectures et financement de la rénovation

I4CE : un besoin de rénovation à l'horizon 2030 n'est pas une commande financée

Le Panorama des financements climat, édition de septembre 2025, consacre ses pages imprimées 50 à 52 à la rénovation tertiaire. Ses auteurs estiment environ 5 milliards d'euros investis en 2024 et examinent une montée des besoins à l'horizon 2030. Ils soulignent l'incertitude des modèles et l'incidence du traitement des travaux connexes.[16] Cette lecture, plus ancienne que l'édition de la Lettre, sert à discuter une méthode de programmation ; elle n'apporte pas un bilan actualisé de l'activité de septembre 2026.

L'intérêt du rapport tient à la séparation entre investissement énergétique et opération complète. Une isolation, un changement d'équipement ou un raccordement peuvent être réalisés avec des travaux qui auraient été nécessaires indépendamment de l'objectif climatique. Selon que ces dépenses sont ajoutées ou déjà intégrées au scénario de référence, le besoin supplémentaire varie. L'estimation doit donc expliquer ce qu'elle compte. Un total élevé ne suffit pas à démontrer que chaque euro constitue un coût nouveau de la transition.

Pour une collectivité, la traduction opérationnelle commence par le parc réel. Les usages, l'état des bâtiments, les remplacements déjà prévus et les contraintes d'occupation doivent être connus. Les scénarios nationaux ne déterminent pas l'ordre des interventions d'une commune. Une école nécessitant une réfection de toiture peut offrir une occasion de travaux énergétiques coordonnés ; un bâtiment destiné à changer d'usage appelle une autre analyse. La programmation doit relier ces faits à une trajectoire financière et à une disponibilité des équipes.

Le rapport examine aussi des options de financement public et privé. Ce sont des scénarios et des propositions, pas la preuve que les aides sont ouvertes ni que leurs enveloppes seront attribuées à un projet. Le budget d'une opération doit séparer les ressources acquises, les demandes déposées et les hypothèses. Présenter le besoin national comme un marché immédiatement accessible aux entreprises effacerait cette étape décisive. Un projet nécessaire peut rester différé si son porteur ne dispose pas des moyens d'engagement.

Pour les entreprises, la rénovation offre ainsi une perspective qui demande un travail commercial et technique spécifique. Le diagnostic, le maintien de l'usage, la coordination des lots et la vérification des résultats ont une place différente de celle qu'ils occupent dans le neuf. Une offre limitée à un produit ou à un geste ne répond pas toujours au problème du propriétaire. Le choix entre interventions ciblées et rénovation plus complète doit être argumenté à partir du bâtiment, sans promettre une rentabilité automatique.

Une programmation pluriannuelle gagne enfin à rendre visibles les opérations préparées mais non financées. Cela permet de distinguer l'insuffisance de ressources d'un défaut de maturité technique, et d'apprécier ce qu'une aide nouvelle pourrait réellement déclencher. Le panorama d'I4CE fournit des hypothèses à discuter ; la décision locale exige des coûts, des priorités et des financements propres à chaque opération. Cette articulation évite de confondre ambition climatique, prévision d'activité et autorisation effective de dépense.

## Notes et références

[1] Insee. Climat des affaires dans le bâtiment : septembre 2026 — Informations rapides n° 235. 24 septembre 2026. Présentation et tableau Conjoncture dans l'industrie du bâtiment, définitions en notes.

[2] Insee. Coûts de production dans la construction : deuxième trimestre 2026 — Informations rapides n° 230. 23 septembre 2026. Présentation et tableau Variations des coûts de production : ensemble, divisions NAF, matériaux ; note sur moyennes trimestrielles brutes.

[3] SDES. Construction de logements : résultats à fin juillet 2026. 28 août 2026. Résumé, caractéristiques, avertissement Sitadel3 et nature des estimations.

[4] SDES. Construction de locaux : résultats à fin juillet 2026. 28 août 2026. Résumé trois mois/douze mois, caractéristiques et avertissement Sitadel3.

[5] Code de la construction et de l'habitation — Légifrance. Article R. 172-1 — champ des exigences énergétiques et environnementales. Version en vigueur depuis le 1er mai 2026 ; page datée au 19 juin 2026. Article R. 172-1, I à IV et mention transitoire ; modification par décret 2026-16, article 2.

[6] Conseil d'État. Conseil d'État, 17 mars 2025, n° 491682 — Eiffage Construction Sud-Est. 17 mars 2025. Points 1-7 et dispositif, spécialement 2-5 : demande même verbale ou initiative du titulaire.

[7] Direction des affaires juridiques — ministère de l'Économie. Guide d'utilisation des CCAG — fiche 22 : ordres de service dans le CCAG Travaux. Guide publié en 2021 ; date propre à cette fiche non indiquée. Pages 1-2 : compétences, formalisme et accord du maître d'ouvrage ; page 5 : prix nouveaux.

[8] Conseil d'État. Conseil d'État, 5 juin 2026, n° 501165 — SPR Bâtiment et Industrie. 5 juin 2026. Points 1-5 et dispositif ; clauses 50.31/50.32 du CCAG 1976 ; ECLI:FR:CECHS:2026:501165.20260605.

[9] Direction des affaires juridiques — ministère de l'Économie. Guide d'utilisation des CCAG — fiche 0 : mode d'emploi. Guide publié en 2021 ; date propre à cette fiche non indiquée. Pages 1-3 : nature contractuelle, choix, référence et dérogations.

[10] Conseil d'État. Conseil d'État, 16 mars 2026, n° 506542 — Entreprise Pitel. 16 mars 2026. Points 1-5 et dispositif : CCAG 2009 modifié 2014, pièces 13.1.7/13.3.1/13.4.4 ; ECLI:FR:CECHS:2026:506542.20260316.

[11] Direction des affaires juridiques — ministère de l'Économie. Guide d'utilisation des CCAG — fiche 24 : règlement des comptes. Version diffusée sous le nom de fichier daté 130624 ; date éditoriale non indiquée dans le PDF. Pages 1-3 : procédure du CCAG 2021, décompte tacite, réserves et litiges connus.

[12] Conseil d'État. Conseil d'État, 6 juillet 2026, n° 512878 — Charles Bilz. 6 juillet 2026. Faits, motifs sur utilité de l'expertise et dispositif ; ECLI:FR:CECHR:2026:512878.20260706.

[13] Conseil d'État. Conseil d'État, 13 avril 2026, nos 508218 et 508273 — Alumin. 13 avril 2026. Points 1-8 et dispositif, notamment 2-5 : préfinancement, reconnaissance et portée de la cassation.

[14] Cour de cassation, troisième chambre civile. Cour de cassation, 19 février 2026, n° 24-14.426 — Tipaza. 19 février 2026. Points 1-9 et dispositif ; ECLI:FR:CCASS:2026:C300128 ; Judilibre 6997ff30cdc6046d470c1264.

[15] Conseil d'État. Conseil d'État, 17 octobre 2025, n° 496667 — Travaux du Midi. 17 octobre 2025. Points 1-6 et dispositif, spécialement 2-4 : compte, connaissance des désordres et garanties maintenues.

[16] Maia Douillet, Maxime Ledez, Lorentz Dutrievoz et Hadrien Hainaut — I4CE. Panorama des financements climat — édition 2025. Septembre 2025. Pages imprimées 50-52 (pages PDF 51-53) : rénovation tertiaire, périmètre, modèles, travaux connexes et options de financement.