

ÉDITORIAL

CRISE DU LOGEMENT EN ILE-DE-FRANCE : L'ALLIANCE MONTE AU CRÉNEAU

Le logement en Ile-de-France traverse une crise sans précédent. Entre la raréfaction des permis de construire, l'explosion des coûts et la diminution des financements publics, les professionnels du secteur alertent sur une situation qui ne cesse de se dégrader. À l'instar de l'initiative nationale, les acteurs franciliens de la filière se sont réunis et ont fondé l'Alliance pour le logement Ile-de-France. Elle rassemble les constructeurs, les promoteurs, les architectes, les professionnels de l'immobilier et les organismes de logement social*.

Depuis sa constitution, l'Alliance pour le logement Ile-de-France multiplie les initiatives et les propositions pour relancer la construction et éviter une crise encore plus profonde. Le secteur est à l'arrêt : en 2024, la production de logements neufs en Ile-de-France a atteint son niveau le plus bas depuis plus d'une décennie alors que la demande n'a jamais été aussi élevée. Pour les promoteurs comme pour les bailleurs sociaux, les projets peinent à voir le jour, freinés par des normes toujours plus contraignantes, des recours judiciaires à rallonge et une frilosité grandissante des élus locaux.

À cela s'ajoute le coup dur de la suspension des subventions régionales dédiées au logement social pour l'année 2025. Une enveloppe de 48 millions d'euros qui disparaît...

L'Alliance pour le logement tire la sonnette d'alarme et propose des solutions concrètes pour relancer la construction de logements. Parmi lesquelles :

- **Une simplification des règles** : la « surenchère normative » ralentit, voire bloque, la mise en chantier de nouveaux logements.
- **Un soutien politique plus affirmé** de la part des élus locaux pour délivrer les permis de construire en conformité avec les besoins de leurs territoires.

■ SANTÉ AU TRAVAIL p. 02

Le passeport de prévention : c'est pour bientôt
Créé par la loi Santé au travail du 2 août 2021, le passeport de prévention a pour objectif de recenser les formations en santé et sécurité au travail effectuées par les salariés.



■ BÂTIMENTS NEUFS - CAP 2030 p. 02

Premières pistes du cadre commun

Le projet Cap 2030 vise à proposer un cadre commun de référence pour étendre la réglementation RE 2020 des bâtiments neufs.

- **Un déblocage des opérations de construction** grâce à l'action d'un conseiller départemental auprès du préfet. Son rôle est d'accompagner les entreprises et les promoteurs dont les opérations sont bloquées en raison d'un défaut d'autorisation d'urbanisme.

• Une relance du financement public.

L'instabilité du gouvernement n'aide pas et s'il a récemment annoncé plusieurs mesures pour soutenir le secteur – notamment l'extension du prêt à taux zéro et l'exonération fiscale des donations pour l'achat d'un bien immobilier – elles restent largement insuffisantes face à l'ampleur de la crise.

Les prochains mois seront donc décisifs pour l'avenir du logement en Ile-de-France.

Toutes vos fédérations sont mobilisées pour accompagner les décideurs publics et éviter un scénario de pénurie irréversible. ►

**Fédérations Françaises du Bâtiment (FFB), Pôle Habitat, Fédération des Promoteurs immobiliers (FPI), Union sociale pour l'habitat (AORIF), Union Nationale des Architectes (UNSA), Professionnels de l'immobilier (Unis et FNAIM).*



Philippe SERVALLI
Président de la FFB Grand Paris Ile-de-France

FFB GRAND PARIS ILE-DE-FRANCE
CHAMBRES ET SYNDICATS PROFESSIONNELS

Sommaire

■ SAISIE DES RÉMUNÉRATIONS p. 03

Du nouveau à partir du 1^{er} juillet 2025

Un décret du 12 février 2025 fixe les modalités pratiques de la réforme de la procédure de saisie des rémunérations.



■ LA RÉPARATION EN NATURE OU INDEMNITAIRE p. 03

Un choix du maître d'ouvrage

La Cour de cassation a rappelé que l'entrepreneur responsable de désordres affectant la solidité de l'ouvrage (...) ne peut pas imposer au maître d'ouvrage la réparation en nature du préjudice subi par celui-ci.

■ MARCHÉ PUBLIC p. 03

Date de fixation du prix et actualisation

Le Conseil d'État a affirmé que le délai de trois mois pour actualiser le prix commence à la date de dépôt de l'offre finale.



■ RÉSIATION POUR FAUTE Le paiement des prestations reste dû

La résiliation aux torts exclusifs de l'entreprise titulaire du marché ne fait pas obstacle au paiement des prestations effectuées. Le maître d'ouvrage conserve la possibilité d'obtenir réparation du préjudice subi sur le terrain de la responsabilité pour faute. Il n'y a donc pas lieu de sanctionner l'entreprise en la privant de sa rémunération. ►

» CONTACT • Conseil Juridique • 01 40 55 10 71

■ CIBTP Possibilité de délai de paiement

En cas de difficultés financières, les entrepreneurs du Bâtiment peuvent solliciter un étalement du paiement de leurs cotisations à la Caisse congés intempéries du BTP. Un formulaire d'accord de règlement est téléchargeable en ligne. Pour en savoir plus, vous pouvez également consulter la Note « Cotisations congés payés : délais de paiement » de la Direction des Affaires Sociales. ►

» CONTACT • Conseil en Droit Social • 01 40 55 11 10

■ RÉCEPTION JUDICIAIRE Ouvrage en état d'être reçu

La réception judiciaire d'un ouvrage n'est possible qu'à une date à laquelle l'ouvrage est en état d'être reçu. Dans son arrêt rendu le 16 janvier 2025, la Cour de cassation a refusé la réception d'une charpente, en raison de nombreuses malfaçons affectant sa solidité. ►

» CONTACT • Conseil Juridique • 01 40 55 10 71

■ JOURS FÉRIÉS DE MAI Anticipez !

Le mois de mai 2025 est riche en jours fériés, anticipez leur gestion dans l'organisation de l'entreprise. Pour ce faire consultez la note réalisée par la Direction des Affaires Sociales qui vous guidera sur les règles à respecter à l'égard des salariés. ►

» CONTACT • Conseil en Droit Social
01 40 55 11 10



■ SANTÉ AU TRAVAIL

Le passeport de prévention : c'est pour bientôt

Créé par la loi Santé au travail du 2 août 2021, le passeport de prévention a pour objectif de recenser les formations en santé et sécurité au travail effectuées par les salariés, afin de favoriser la traçabilité du parcours de formation en santé-sécurité des salariés et d'aider les employeurs à remplir leurs obligations en la matière.

La mise en place du passeport a été plusieurs fois reportée. Toutefois, le ministère du Travail a annoncé, le 17 février 2025, que l'ouverture des services du passeport

de prévention se fera de manière progressive en 2025 et 2026 avec notamment une ouverture de la plateforme, pour les employeurs, au 1^{er} trimestre 2026.

Aussi, le ministère du Travail annonce des actions ciblées pour accompagner les employeurs dans leur prise en main de l'outil et la mise à disposition d'un simulateur des formations éligibles à la déclaration sur le passeport de prévention.

Pour plus d'informations consultez [ce lien](#). ►

» CONTACT

Conseil en Droit Social • 01 40 55 11 10

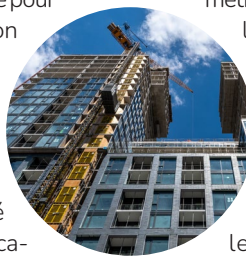
■ BÂTIMENTS NEUFS - CAP 2030

Premières pistes du cadre commun

Le projet Cap 2030 vise à proposer un cadre commun de référence pour étendre la réglementation RE 2020 des bâtiments neufs en abordant des enjeux environnementaux supplémentaires comme l'économie circulaire et la biodiversité. Des groupes de travail avaient été conçus pour aboutir à des indicateurs supplémentaires. Ils ont notamment proposé des grilles pour l'analyse du cycle de vie des bâtiments, des solutions

pour la gestion des eaux pluviales et des méthodes pour mesurer l'impact écologique des constructions. Le projet envisage des expérimentations d'ici fin 2025 pour affiner ces propositions et intégrer les retours des acteurs du secteur. Cette démarche vise à enrichir la réglementation et à anticiper les futures évolutions dans le domaine de la construction durable. ►

» CONTACT • Rosa Maria DILENGITE
dilengitem@grandparis.ffbatiment.fr • 07 88 98 26 99



■ PROPOSITION DE LOI

Assouplissement du ZAN

Le Sénat a adopté une proposition de loi visant à assouplir la mise en œuvre de l'objectif de Zéro artificialisation nette (ZAN) pour 2050, en renforçant le pouvoir des collectivités locales. Certains

projets, comme les logements sociaux, sont exclus du calcul jusqu'en 2036. Le texte doit encore passer à l'Assemblée nationale. ►

» CONTACT • Conseil Juridique • 01 40 55 10 71

■ RISQUES PROFESSIONNELS

Obligation de prévention

Un arrêt de la Cour de cassation, rappelle que la faute inexcusable est caractérisée lorsque l'employeur avait ou aurait dû avoir conscience du danger auquel était soumis le salarié et n'a pas pris les mesures pour le préserver de ce danger. Dans cet arrêt, il était reproché à l'employeur de ne pas avoir prévu les modalités d'accès aux terrasses et les mesures de sécurité propres à garantir la sécurité, découlant d'une circulation en hauteur. Le salarié avait, de sa propre initiative, décidé de passer par l'extérieur de l'immeuble et d'utiliser l'échelle de la copropriété, dont les caractéristiques impropres à cet usage se sont révélées à l'origine de la chute. ►

» CONTACT • Conseil en Droit Social • 01 40 55 11 10



■ ATTEINTE À LA BIODIVERSITÉ

Utilisation de l'obligation réelle environnementale

Le mécanisme de compensation écologique vise à pallier les atteintes à la biodiversité portées par un projet de construction. La loi biodiversité a renforcé ce mécanisme en prescrivant une obligation de résultat et un gain de biodiversité. Pour ces motifs, si les atteintes à la biodiversité ne peuvent pas être évitées, le projet ne peut pas être autorisé par l'État. Les obli-

gations réelles environnementales (ORE) sont des contrats fonciers garantissant la protection écologique à long terme des terrains. Ces dispositifs, de plus en plus utilisés, favorisent une gestion concertée entre acteurs publics, privés et propriétaires pour préserver la nature. ►

» CONTACT • Rosa Maria DILENGITE
dilengitem@grandparis.ffbatiment.fr • 07 88 98 26 99

■ SAISIE DES RÉMUNÉRATIONS

Du nouveau à partir du 1^{er} juillet 2025

Un décret du 12 février 2025 fixe les modalités pratiques de la réforme de la procédure de saisie des rémunérations qui repose sur : la suppression de l'autorisation préalable du juge d'exécution et la mise en œuvre de la procédure par les commissaires de justice (ex-huissiers de justice et commissaires-priseurs judiciaires) en lieu et place du greffe du tribunal judiciaire. Le juge de l'exécution interviendra seule-

ment à titre de contrôle, notamment si le salarié débiteur conteste la mesure de saisie.



Côté entreprise, après un commandement de payer resté infructueux au bout d'un mois, le commissaire de justice pourra mettre en œuvre la saisie en signifiant à l'employeur du débiteur un procès-verbal de saisie. ►

» CONTACT
Conseil en Droit Social • 01 40 55 11 10

■ LA RÉPARATION EN NATURE OU INDEMNITAIRE

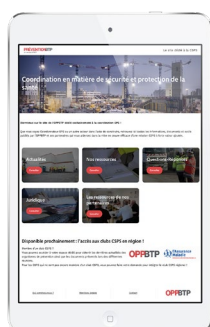
Un choix du maître d'ouvrage

Dans un arrêt rendu le 16 janvier 2025, la Cour de cassation a rappelé que l'entrepreneur responsable de désordres affectant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination ne peut pas imposer au maître d'ouvrage la réparation en nature du préjudice subi par celui-ci. Le maître d'ouvrage a le choix entre une réparation en nature ou indemnitaire. ►

» CONTACT • Conseil Juridique • 01 40 55 10 71

■ CSPS

Un site spécifique de l'OPPBTP disponible



L'OPPBTP a lancé, au mois de mars 2025, un site dédié exclusivement à la coordination de la sécurité et de la protection de la santé (CSPS). Il regroupe des informations, des documents et des outils publiés par l'OPPBTP et ses partenaires (ministère du Travail, INRS, Assurance Maladie) afin d'aider les coordinateurs SPS dans leur mission. Frédéric Fize, responsable du domaine CSPS à l'OPPBTP précise que « ce site s'inscrit dans la volonté de l'OPPBTP d'accompagner les coordonnateurs SPS dans leur quotidien et de renforcer la diffusion des bonnes pratiques de prévention sur les chantiers ». Retrouvez ces informations sur le site : csp.preventibtp.fr. ►

» CONTACT • Conseil en Droit Social • 01 40 55 11 10

■ ABANDON DE PROJET

Responsabilité de l'administration

Le Tribunal administratif a rappelé, que la responsabilité d'une commune peut être recherchée en cas d'abandon d'un projet immobilier pour un motif d'intérêt général. Si le porteur du projet a pris des décisions influencées par l'administration, s'il a fait preuve de vigilance, s'il a pris en compte les incertitudes inhérentes à tout projet public, et n'a pas engagé de dépenses sans autorisation (urbanisme, travaux, etc.) il pourra être indemnisé de son manque à gagner. ►

» CONTACT • Conseil Juridique • 01 40 55 10 71

■ MARCHÉ PUBLIC

Date de fixation du prix et actualisation

Le Conseil d'État a affirmé que le délai de trois mois pour actualiser le prix commence à la date de dépôt de l'offre finale. Si plus de trois mois s'écoulent entre la fixation du prix et le début des prestations, une clause d'actualisation doit être incluse dans le contrat. Si la négociation ne porte pas sur le prix, c'est la dernière offre avant négociation qui est prise en compte. ►

» CONTACT • Conseil Juridique • 01 40 55 10 71

■ CONSTRUCTYS ILE-DE-FRANCE

Une réorganisation en 2025

Présent sur l'ensemble du territoire de la région Ile-de-France, Constructys Ile-de-France avait mis en œuvre un découpage par corps de métiers afin d'accompagner au mieux les entreprises du Bâtiment franciliennes sur leurs demandes de projets de formation et de montée en compétences de leurs salariés. Dans ce cadre, chaque entreprise, selon son corps d'activité, se voyait attribuer un conseiller de formation. Cependant, au regard de la densité de la région Ile-de-France, Constructys Ile-de-France a procédé à une réorganisation de son service de conseillers en formation. Ils sont à présent répartis par territoire. Les entreprises peuvent dès à présent se rapprocher de leurs chargés de formation via [ce lien](#). ►

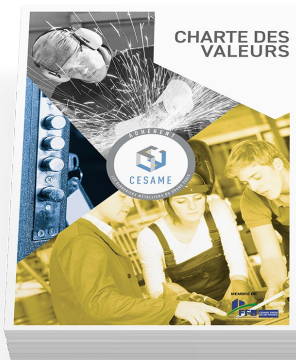
» CONTACT • Conseil en Droit Social • 01 40 55 11 10

■ CESAME

Nouvel outil promotionnel pour les adhérents

Après l'autocollant-véhicules, les signatures de mail et l'affiche, un quatrième document vient d'être diffusé. Il s'agit d'une charte des valeurs de la chambre dont les adhérents peuvent se prévaloir auprès de leurs clients et prospects. A savoir : une source actualisée d'informations techniques et réglementaires ; la promotion de l'apprentissage grâce à des relations privilégiées avec les écoles ; le soutien au recrutement RSE ; la valorisation du métier de serrurier-métallier ; la montée en compétences des collaborateurs ; l'information sur la mise en place d'une démarche écoresponsable et la mise à disposition d'experts dans les domaines social, juridique et environnemental. ►

» CONTACT • Karine SANCHEZ • sanchezk@groupepmetallerie.fr • 06 81 73 41 47



■ GESTES

Les risques liés aux poussières

Plomb, amiante, silice... Sur les chantiers, l'exposition des salariés aux particules fines est une réalité aux conséquences graves sur la santé. Comment mieux protéger ses équipes des risques liés aux poussières ? GESTES vous invite à une table ronde pour faire le point sur ces risques aux côtés d'experts de l'OPPBT et de la CRAMIF. Ensemble, nous aborderons :

- l'identification et la prévention des risques ;



- les mesures et outils à mettre en place ;
 - les aides et accompagnements disponibles pour les entreprises.
- Rendez-vous jeudi 28 mai 2025 à 8h à l'Éco-Campus du Bâtiment Grand Paris, Vitry-sur-Seine. Ne manquez pas cette occasion d'échanger et de mieux protéger vos équipes ! ►

» CONTACT ET INSCRIPTIONS • Kaba KABASÉLÉ • kabaselek@gestes.ffbatiment.fr • 01 40 55 12 04

■ GROUPE MÉTALLERIE

L'agenda 2025

10 juin 2025 : Assemblée générale de CESAME à la Fondation de Coubertin.

3 juillet 2025 : Assises de la métallerie à l'Usine Té face au Stade de France.

25-28 septembre 2025 : Séminaire délocalisé sur L'île de Malte.

5-6 et 7 décembre 2025 : 61^{ème} fête de Saint-Eloi à Nice.

» CONTACT • Céline BULOT • bulotc@groupepmetallerie.fr • 01 40 55 13 09



Recrutez vos talents de demain avec la nouvelle version de la

Plateforme Emploi Bâtiment

- » Création d'une CVthèque
- » Matching Candidat/Offre
- » Déposez vos offres d'emploi, c'est simple et rapide



■ ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

Réserves émises lors de la réception des travaux

Le Conseil d'État a confirmé que même si les désordres ont été réservés lors de la réception des travaux, ils peuvent être indemnisés par l'assureur dommages-ouvrage. L'assurance dommages-ouvrage garantit les réparations quand l'entrepreneur n'a pas repris les désordres d'une certaine gravité. ►

» CONTACT • Conseil Juridique • 01 40 55 10 71

■ ESPÈCES PROTÉGÉES

Construction de logements sociaux et dérogation

Dans un arrêt rendu le 29 janvier 2025, le Conseil d'État a jugé que la construction de logements sociaux peut constituer une raison impérieuse d'intérêt public majeur justifiant l'octroi d'une dérogation au principe de protection et de préservation du patrimoine naturel, sous réserve tout de même que les autres conditions soient remplies. ►

» CONTACT • Conseil Juridique • 01 40 55 10 71



la lettre

N°389 Avril 2025

FFB GRAND PARIS ILE-DE-FRANCE

10 rue du Débarcadère - 75852 Paris Cedex 17

☎ 01 40 55 10 00

✉ contact@grandparis.ffbatiment.fr

🌐 www.ffbatiment.fr/grand-paris-idf

📱 @FFBGrandParis

La Lettre du 10 est une publication mensuelle de la FFB Grand Paris Ile-de-France et ses Chambres professionnelles.

RESPONSABLE DE LA PUBLICATION Sofy Mulle

PHOTOS David Morganti, Adobe Stock, DR

COPYRIGHT FFB Grand Paris IDF - 2025

CRÉATION GRAPHIQUE
manuelmoreau@icloud.com

