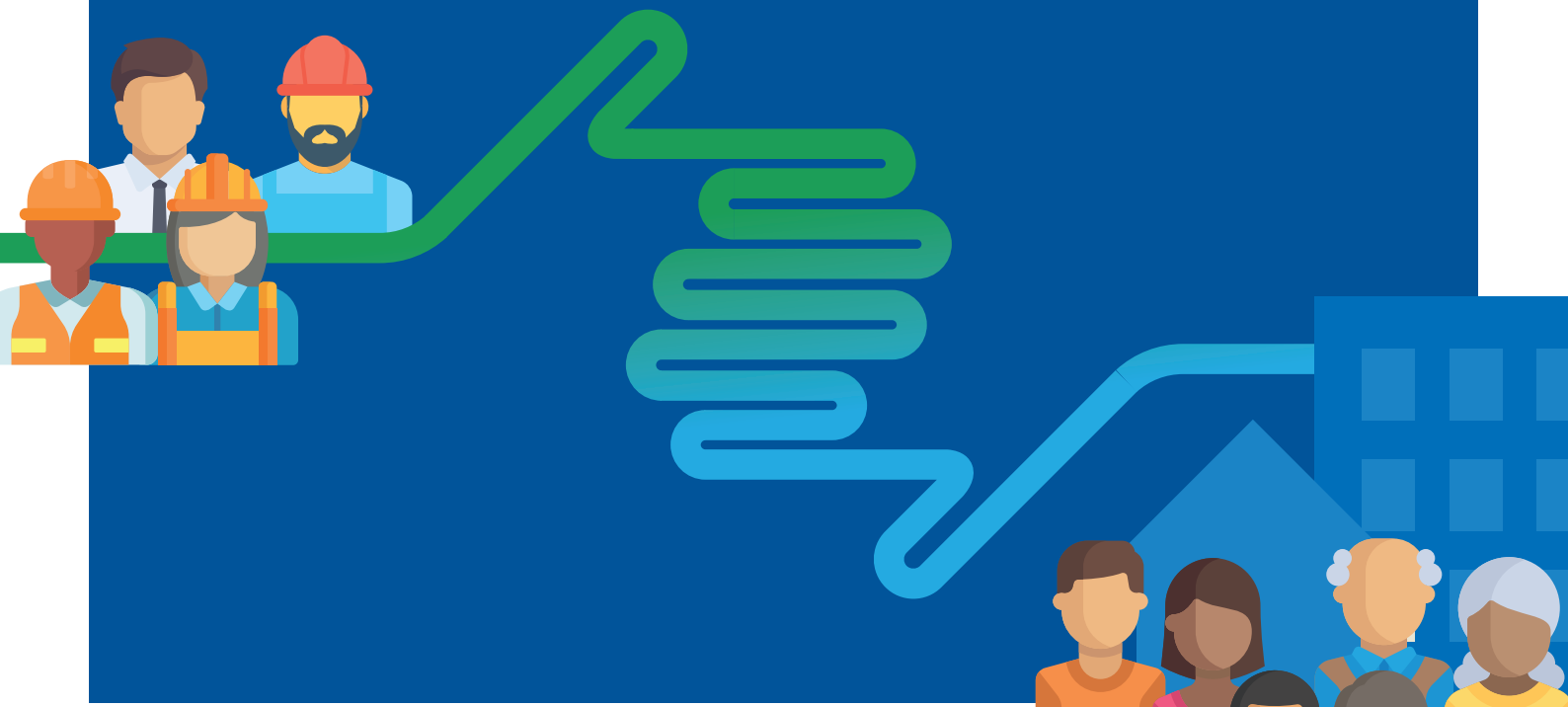
Pôle Habitat FFB

CONVENTION NATIONALE 2020

ACTES DE LA SÉANCE PLÉNIÈRE

LA MAISON 30 ANS DE CONTRAT



En partenariat avec SMABTP BÂTIR L'AVENIR AVEC ASSURANCE CGI BATIMENT

SOMMAIRE

4
Discours d'ouverture
Jacques Chanut

6
Discours d'ouverture
Grégory Monod

8
Première table ronde
Le Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI) à l'épreuve du temps

18
Seconde table ronde
Quels nouveaux défis pour demain ?

26
Discours de clôture
Grégory Monod

Visionnez ici le film du Groupe SMA

OUVERTURE

Jacques Chanut

Président de SMABTP

Mon cher Président, mes chers amis et collègues, je suis très heureux et un peu ému de vous recevoir aujourd'hui à la SMABTP à l'occasion de cette Convention Nationale. Je vis un évènement tout à fait nouveau car c'est la première fois que nous recevons une convention chez nous – et donc chez vous – à la SMABTP.

Je te remercie également, mon cher Grégory, ainsi que toute ton équipe, pour avoir maintenu cet évènement en présentiel car cela fait plaisir de revoir quelques visages connus. C'était une décision courageuse, qui démontre de plus que nous sommes capables de travailler tout en respectant strictement les mesures sanitaires. D'ailleurs pas plus tard qu'hier, Jean-Louis Dumont, Président de l'Union Sociale pour l'Habitat, a lui aussi maintenu un évènement en présentiel. Il s'est très bien déroulé.

« Venir fêter chez nous les 30 ans du CCMI est un geste très symbolique »

Notre mutuelle, la SMABTP, accompagne depuis plus de 150 ans les entrepreneurs dans la gestion de leurs risques professionnels. Nous vous remercions de venir fêter chez nous les 30 ans du CCMI. C'est un geste très symbolique. Les débats qui vont suivre mettront en valeur cette loi majeure qui a réellement révolutionné le logement en France. Elle a permis et permet encore à toutes les familles qui le souhaitent de se faire construire, en toute sérénité et en toute sécurité, la maison dont ils rêvent.

Permettez-moi d'ajouter que ce rêve est toujours le même aujourd'hui, n'en déplaise à certains beaux esprits qui nous expliquent que la maison et le logement individuel ne correspondent plus aux aspirations des Français. Nous ne partageons pas ce sentiment. Et le CCMI permet, précisément, de répondre à cette demande de nos compatriotes.

La loi a été votée à l'unanimité en 1990 par l'Assemblée Nationale. Elle a été voulue par la Profession. Les constructeurs responsables ont tenu ainsi à continuer à professionnaliser leur métier en adoptant un strict cadre juridique. Ce dernier a également permis d'apporter des garanties financières de bonne fin, ainsi qu'une assurance dommages-ouvrage au bénéfice des clients. À cette époque, sous l'effet de cette loi, nous sommes entrés dans un cercle vertueux qui n'a pas seulement amélioré la qualité des maisons. Il a également développé leur marché.

SMABTP et son partenaire CGI Bâtiment ont répondu présents pour être à vos côtés et marquer cet évènement comme il se doit. Je vous rappelle que nos équipes sont, comme vous, implantées partout sur le territoire et qu'elles sont à votre service pour vous aider à continuer de satisfaire vos clients.

Je vous souhaite et je nous souhaite de mener des travaux fructueux. Une nouvelle fois, très bon anniversaire au CCMI.

OUVERTURE

Grégory Monod

Président du Pôle Habitat FFB

Chers Présidents et Vice-Présidents, chers administrateurs, chers adhérents et chers amis, je vous souhaite à nouveau la bienvenue pour le temps fort annuel qu'est notre Convention Nationale. Nous avons choisi cette année de la placer sous le thème « *L'habitat : un nouveau contrat avec les Français* ».

Je suis particulièrement heureux de vous accueillir dans ce bel endroit que notre partenaire SMABTP – partenaire, avec CGI Bâtiment, de notre Convention – a bien voulu mettre à notre disposition pour que notre journée puisse, enfin, se tenir et pour nous permettre de nous retrouver, de partager, de débattre et de célébrer. Merci Jacques Chanut, mais aussi merci Didier Ridoret qui a accepté, à l'origine, d'héberger notre Convention.

Mes amis quelle année, quelle rentrée et quelle période extraordinaire, au sens littéral du terme, vivons-nous depuis maintenant sept mois ! Notre Convention sera, je l'espère, tout aussi extraordinaire.

Extraordinaire, d'abord compte tenu du contexte sanitaire dans lequel nous nous retrouvons aujourd'hui. Soyez tout particulièrement remerciés pour votre présence nombreuse, qui témoigne une nouvelle fois de votre implication et de votre attachement à notre Union. Toutes les mesures nécessaires pour vous accueillir dans les meilleures conditions de sécurité ont été prises. Je ne doute pas que chacun aura à cœur de respecter le protocole mis en place. Ces mesures indispensables ne nous ont malheureusement pas permis d'accueillir toutes celles et tous ceux qui souhaitaient partager ce moment de rassemblement annuel. Nous en sommes sincèrement navrés. Avec le concours des équipes de la SMABTP, que nous remercions vivement, nous avons tout de même pu pousser quelque peu les murs de cette grande maison et profiter d'un espace supplémentaire pour accueillir 25 personnes de plus pour suivre notre assemblée et nos débats. Nous aurons le plaisir de les retrouver lors de la pause méridienne.

« Cette loi du 19 décembre 1990 constitue le socle de notre Union »

Ce moment est également extraordinaire au vu des enjeux dont nous débattrons pendant notre Convention Nationale. Certains d'entre eux sont complètement inédits.

Nous commencerons par célébrer ce matin les trente ans de la loi du 19 décembre 1990 et du contrat de construction de maison individuelle. Cet évènement est significatif pour nos adhérents constructeurs de maisons car cette loi constitue le socle de notre Union.

Puis, cet après-midi, nous évoquerons la crise, ses effets et ses conséquences sur notre secteur, nos entreprises et notre marché, mais également les perspectives des prochains mois, les actions syndicales et les propositions que nous aurons à développer et à porter pour inverser les tendances préoccupantes qui sont actuellement observées. Ensuite, nous aborderons le thème des Français et de leur habitat. Quelles sont leurs attentes et leurs aspirations vis-à-vis de leur logement ? Ce moment a été construit à partir d'une enquête exclusive que nous avons réalisée il y a quelques mois. Ce nouveau contexte doit nous mener à réinterroger les politiques du logement et de l'habitat qui sont à l'œuvre, à proposer des réponses et à bâtir un contrat renouvelé entre les Français et l'habitat.

Enfin, cet évènement est extraordinaire à l'image de l'Assemblée Générale, elle aussi extraordinaire, qui vient de s'achever et qui a statué sur une évolution importante : celle d'un nouveau nom, d'une nouvelle identité et d'une nouvelle bannière pour notre Union : Pôle Habitat FFB.

Mes chers amis, je vous renouvelle à nouveau mes remerciements chaleureux. Je vous souhaite une excellente, une conviviale et une fructueuse Convention.

PREMIÈRE TABLE RONDE

Le CCMI à l'épreuve du temps

Son application au quotidien depuis 30 ans
Son apport pour la Profession et la Société

INTERVENANTS

Roselyne Conan
Directrice générale de l'ANIL

Gwenaëlle Durand-Pasquier
Professeur de Droit à l'Université de Rennes

Nicole Chavrier
Responsable Affaires Publiques Crédit
et Politique du Logement du Groupe BPCE

Bruno Perse
Directeur Marché CMI de SMABTP
Directeur du Développement de CGI Bâtiment

CAPUCINE GRABY
Journaliste

Le CCMI a-t-il atteint l'âge de la maturité ? A-t-il réussi à surmonter l'épreuve du temps ? Pour planter le décor, je vous propose de visionner une vidéo qui revient sur son histoire et, surtout, sur ses enjeux.

Comment le CCMI a-t-il été appliqué au quotidien depuis trente ans ? Quel a été son apport pour la Profession, mais aussi pour la Société ? Nous allons en parler avec nos invités. Roselyne Conan, Gwenaëlle Durand-Pasquier, pour vous quel a été l'apport de cette loi à la Société ?

ROSELYNE CONAN
Directrice générale de l'ANIL

Cette loi a représenté une très grande avancée pour tous les accédants à la propriété. Mais avant de poursuivre mon intervention, permettez-moi d'en situer le cadre.
Je représente l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) qui s'appuie sur un réseau d'agences départementales (ADIL). Nous avons vocation à informer les particuliers sur toutes les questions liées à leur « parcours logement ». Nous rencontrons donc de nombreux accédants à la propriété et, en particulier, des primo-accédants. Ils se posent beaucoup de questions, notamment sur la forme juridique leur permettant de faire construire leur logement. Tout l'enjeu est donc de sécuriser leur projet.

« Nous avons pu constater les grandes avancées et les progrès apportés par cette loi de décembre 1990. »
Roselyne Conan, Directrice générale de l'ANIL

Roselyne Conan

Capucine Graby

« En cas de difficulté et de non-achèvement, le client ne se retrouve pas tout seul. Grâce à une garantie dédiée, il peut faire terminer sa maison. C'est capital alors qu'il peut se sentir perdu et qu'il a déjà débloqué les fonds. »
Roselyne Conan

Outre l'information auprès des particuliers, le réseau a un rôle d'observation des pratiques et des marchés. C'est à ce titre que, dès 1989, l'ANIL avait lancé une étude sur les pratiques en matière de construction. Elle avait pu repérer un grand nombre de clauses abusives et de mauvaises pratiques. Avant 1990, les dispositions de 1970 primaient. Si elles jetaient quelques bases, elles n'étaient pas suffisantes.

Nous avons constaté de grandes défaillances et l'existence de cadres juridiques disparates. Par exemple, pour le seul département de la Saône-et-Loire, 30 contrats différents étaient passés dans les mains des juristes de l'ADIL. Cela montre la diversité et la complexité des contrats qui coexistaient, d'autant que tous les accédants à la propriété ne s'adressent pas à une ADIL.

En 2000, l'ANIL a mené à nouveau cette même étude. Nous avons alors pu constater les grandes avancées et les progrès apportés par cette loi de décembre 1990 qui a créé un cadre juridique et permet de bénéficier d'un contrôle de la part de l'établissement financier. Qui plus est, l'accédant peut s'adresser à un seul interlocuteur et se référer à un prix ferme et définitif qui le rassure. Enfin, en cas de difficulté et de non-achèvement, le client ne se retrouve pas tout seul. Grâce à une garantie dédiée, il peut faire terminer sa maison. C'est capital alors qu'il peut se sentir

perdu et qu'il a déjà débloqué les fonds. Cela permet d'éviter des drames sur le plan humain.

CAPUCINE GRABY

Gwenaëlle Durand-Pasquier, partagez-vous ce point de vue ?

GWENAËLLE DURAND-PASQUIER

Professeur de Droit à l'Université de Rennes

C'est sous l'angle de mon seul regard de juriste que je peux m'exprimer sur l'apport de cette loi à la Société. Et, en effet, de ce point de vue, le CCMI constitue une extraordinaire avancée.

Ce modèle contractuel est, en premier lieu, venu combler un véritable vide juridique. En 1967, le législateur introduisait la VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), modèle qui a formidablement fonctionné mais restait totalement étrangère à l'encadrement de marchés de travaux. Seules les maisons individuelles vendues en VEFA avec le terrain se trouvaient réglementées.

« La loi renforce la bancarisation et introduit une garantie d'achèvement, garantie qui n'a jamais été égalée au plan de la couverture qu'elle procure par d'autres contrats de construction. »

Gwenaëlle Durand-Pasquier, Professeur de Droit à l'Université de Rennes

Gwenaëlle Durand-Pasquier

Dans les années 70, plusieurs textes sont certes venus encadrer les contrats de construction. Citons par exemple les dispositions de la loi du 16 juillet 1971 qui ont été traduites par un décret du 29 décembre 1972. Néanmoins, le contenu de ce modèle de contrat était trop souple et son champ d'application trop flou. Le texte pouvait encore plus facilement être contourné. Ainsi, la loi de 1990 a constitué le socle juridique véritable des contrats de construction de maisons individuelles.

Concernant, en second lieu, les attentes de la Société, j'estime qu'elles sont diverses. Il existe les attentes des uns et celles des autres. Comme il y avait les attentes d'hier et celles d'aujourd'hui. Aussi, si ce contrat a véritablement répondu aux attentes de la Société de l'époque, eu égard à l'approche ensemblier ou encore par rapport à des besoins de protection, il n'est peut-être pas encore complétement en phase avec la diversité des attentes d'aujourd'hui.

Du point de vue des accédants, je crois que ce contrat répond à deux préoccupations.

D'une part, il répond à un besoin de protection. Le particulier bénéficie à la fois d'un modèle d'ordre public, d'une forfaitisation et d'une information (même si celle-ci peut engendrer un effet boomerang – j'y reviendrai – à trop anticiper, on enferme un peu). De même, la loi renforce la bancarisation et introduit une garantie d'achèvement, garantie qui n'a jamais été égalée au plan de la couverture qu'elle procure par d'autres contrats de construction. En effet, la garantie de livraison couvre le parachèvement de l'ouvrage et jusqu'aux indemnités en cas de retard. Ces différents éléments permettent par conséquent de créer un lien de confiance avec les accédants qui savent, si j'ose dire, « où ils mettent les pieds ».

En complément, la loi répond aux attentes des constructeurs et des partenaires. Le texte a indéniablement conduit à une professionnalisation de ces métiers et au développement d'une éthique professionnelle. Des partenariats vertueux ont été mis en place, et ce même s'ils l'ont été parfois de façon contrainte. Force est de constater que le dispositif a fonctionné. Il fallait s'assurer, en effet, du concours des banques pour que le contrat soit conclu. Du côté des constructeurs, nous avons également observé une standardisation. Le modèle d'ordre public qui est proposé permet de gagner du temps et d'éviter de négocier pied-à-pied toutes les clauses.

« L'adoption de cette loi a conduit à créer un lien de confiance avec les accédants qui savent, si j'ose dire, "où ils mettent les pieds". »

Gwenaëlle Durand-Pasquier

Nous évoquerons plus tard les attentes d'aujourd'hui, voire de demain. Il est certain que de nouveaux défis devront être relevés. Un trop plein de standardisation a été pointé, à une époque où l'on voit poindre davantage de besoins de personnalisation des logements, lesquels doivent être évolutifs et pouvoir s'adapter, notamment à des façons de vivre différentes.

« Cette loi, a conduit au développement d'une professionnalisation des constructeurs et de leurs partenaires et, en ce sens au développement d'une éthique professionnelle. »

Gwenaëlle Durand-Pasquier

Nicole Chavrier

CAPUCINE GRABY

Nous allons en parler. Nicole Chavrier, êtes-vous d'accord avec ces propos ? Pouvez-vous nourrir votre intervention par des illustrations concrètes ?

NICOLE CHAVRIER

Responsable Affaires Publiques Crédit et Politique du Logement du Groupe BPCE

Le CCMI a formidablement sécurisé et simplifié la construction de maisons individuelles. Comme le soulignait le Président Jacques Chanut, être propriétaire de sa maison individuelle reste le rêve de la majorité des Français, quoi qu'en disent certains. Mais sur le plan financier, cette opération représente tout de même un poste majeur dans le budget des accédants à la propriété.

Grâce au CCMI, la construction d'une maison individuelle est devenue plus simple et plus sécurisée. Nous passons ainsi du rêve à la réalité. Grâce au CCMI, le rêve ne se transforme pas en cauchemar comme peut l'être l'absence de garantie de livraison au prix et dans les délais convenus. Grâce au CCMI, nous avons également observé le développement de l'accession à la propriété en maison individuelle, qui a permis d'augmenter le patrimoine de nos concitoyens. Ce mode d'habitat correspond à leurs souhaits de vie. Nous l'avons encore constaté pendant la période de confinement.

« Le parcours résidentiel a été sécurisé et simplifié via la mise en place d'un interlocuteur unique. Cette évolution nous semble très positive. »

Nicole Chavrier, Responsable Affaires Publiques Crédit et Politique du Logement du Groupe BPCE

Pour toutes ces raisons, le CCMI a eu un impact sur la Société. Il a contribué à augmenter le nombre d'accédants à la propriété en maison individuelle. Il a participé à la stabilisation de la Société en sécurisant ces opérations. Des personnes qui se sentent bien dans le logement dont elles sont propriétaires s'en montrent plus pleinement responsables.

CAPUCINE GRABY

Le CCMI a permis ainsi d'enclencher un cercle vertueux pour la Société…

NICOLE CHAVRIER

Nombreux sont ceux qui partagent ce point de vue. Le parcours résidentiel a été sécurisé et simplifié via la mise en place d'un interlocuteur unique. Cette évolution nous semble très positive. Au niveau du Groupe Banque Populaire Caisse d'Epargne, nous privilégions les opérations qui se font en CCMI plutôt que en contrat d'entreprise. On considère que c'est gagnant gagnant pour l'accédant et pour le financeur.

Des critiques demeurent quant à l'étalement urbain qui serait lié, selon certains, au développement de la propriété en maison individuelle. Mais le CCMI n'est pas à l'origine de cette expansion urbaine qui serait jugée inappropriée. Cet instrument fournit simplement la possibilité de répondre aux besoins en logements de nos concitoyens.

CAPUCINE GRABY

Gwenaëlle Durand-Pasquier, quelle est la réalité juridique de l'application du CCMI ?

GWENAËLLE DURAND-PASQUIER

Je ne dispose pas de statistiques mais nous savons que le « statut » juridique est impératif. Il est donc largement pratiqué. Il n'est néanmoins d'ordre public que dans le champ d'application qui lui est assigné. Ce qui permet, dans certains cas, de ne pas le retenir, et ceci de manière légale. Pour autant, même dans le champ qui le concerne, en dépit de son caractère d'ordre public, le CCMI est parfois contourné. Pour tout dire, il présente quelques inconvénients – permettez-moi de ne pas céder à une approche uniquement dithyrambique.

CAPUCINE GRABY

Pouvez-vous citer ces inconvénients ?

« Le régime du CCMI présente quelques points de rigidité, ce qui est parfois peu adapté. En effet, il est difficile d'anticiper certains sujets d'ordre technique comme les branchements, ou encore de déterminer à l'avance le montant des travaux réservés. »

Gwenaëlle Durand-Pasquier

« Il ne faut pas cacher que le contrat de construction de maison individuelle reste la source d'une jurisprudence extrêmement abondante. »

Gwenaëlle Durand-Pasquier

GWENAËLLE DURAND-PASQUIER

Parce que le mal est l'ombre du bien, ces inconvénients sont liés à ses avantages. La volonté d'information, d'anticipation et de standardisation qui régisse ce contrat pose en effet aussi des difficultés d'ordre pratique que la juriste que je suis ne peut qu'évoquer. Il est difficile d'anticiper certains sujets d'ordre technique, comme les branchements, ou encore de déterminer à l'avance le montant des travaux réservés. De plus, le formalisme informatif se révèle extrêmement pointilliste. Pour tout dire, le CCMI suscite aussi des complications.

Nous retrouvons ces problèmes pratiques sur le plan juridique. Il ne faut pas cacher que le contrat de construction de maison individuelle reste la source d'une jurisprudence extrêmement abondante. Elle est liée, surtout, au non-respect de son formalisme ou à des difficultés rencontrées dans son application. Dans certains cas, disons-le tout net, nous assistons à un chantage à la nullité qui s'accompagne de sanctions très lourdes.

CAPUCINE GRABY

Vous avez cité le terme d'information. Alors Roselyne Conan, ce contrat est-il suffisamment connu ?

ROSELYNE CONAN

Notre réseau dispense d'environ 70 000 consultations concernant l'accession à la propriété, une moitié portant sur la partie juridique, l'autre sur le volet financier. A titre de comparaison, le CCMI fait l'objet de 7 000 consultations.

CAPUCINE GRABY

Ce chiffre a-t-il évolué ces dernières années ?

ROSELYNE CONAN

Oui, il a beaucoup évolué au cours des dernières années. Certes, ce contrat est connu. Mais il mérite tout de même d'être encore mieux porté à la connaissance du public. Je m'explique. Le rôle des ADIL consiste à expliciter les différentes formes juridiques pouvant être employées pour faire construire sa maison. Le CCMI n'est pas la seule voie possible. La solution retenue doit correspondre aux besoins du ménage. Ce qui importe, surtout, c'est qu'il prenne sa décision de manière éclairée. L'ADIL va expliquer aux accédants le cadre juridique du CCMI, mais également le rôle d'autres acteurs de la construction comme l'architecte. Nous tenons à ce que les ménages prennent leurs décisions en toute connaissance de cause. Les constructeurs jouent, eux aussi, un rôle d'information. Ils portent à la connaissance du public l'existence de ce contrat bien calibré. Mais ils ont conscience aussi de ses limites, comme celle du prix ferme et définitif, de l'adaptation au sol ou encore de la problématique des avenants que certains professionnels font signer en cas d'imprévu. Ces difficultés sont bien connues.

CAPUCINE GRABY

Bruno Perse, pouvez-vous réagir à ces propos ?

BRUNO PERSE

Directeur Marché CMI de SMABTP et Directeur du Développement de CGI Bâtiment

En trente ans, cette loi a fait son chemin. Indéniablement, elle se diffuse. Nous avons pu constater sur un graphique présenté précédemment que le CCMI peut se prévaloir d'un taux de pénétration de 65 %. Un chemin a été parcouru. Mais je ne serai pas aussi optimiste que les autres intervenants. Je poserais une question : quid des 35 % restants ? Il est heureux de pouvoir choisir le cadre de la construction de sa maison individuelle.

Chacun est libre d'opter pour le formalisme de son choix, pour autant qu'il soit respectable et qu'il respecte la loi. Mais une nouvelle fois, quid des 35 % restants ? Nous devons répondre collectivement à cette question. Un travail conséquent doit encore être mené pour que les particuliers optent de manière volontaire pour le CCMI.

CAPUCINE GRABY

Nicole Chavrier, partagez-vous cet avis ?

NICOLE CHAVRIER

J'estime pour ma part que le taux de connaissance du CCMI – et, en tout cas, de ses effets – est tout de même élevé. Nous comprenons que les Français ne goûtent pas tout le sel juridique du CCMI. Mais ils comprennent qu'ils vont pouvoir bénéficier de sa simplicité, que leur projet va être sécurisé et qu'ils vont être en mesure de s'adresser à un interlocuteur unique. Le CCMI est également soutenu par de bons relais, comme l'ADIL ou les constructeurs. De son côté, le Groupe que je représente privilégie le CCMI dans le cadre de projets de construction de maison individuelle.

Je dirais même que la bonne connaissance du CCMI ne va pas sans poser quelques difficultés. Certains vont brandir cet étendard pour ne pas en respecter toutes les dispositions – et ne pas faire du « vrai » CCMI. Dans la vidéo qui a été projetée, Patrick VANDROMME a signalé que certains acteurs ne proposaient pas de cadre sécurisé à leurs clients. Mon Groupe n'a pas vocation à s'immiscer dans la problématique de la construction d'une maison et dans ses modalités juridiques. Mais il alerte l'emprunteur quand des clauses ne sont pas conformes.

Bruno Perse

« Le CCMI peut se prévaloir d'un taux de pénétration de 65 %. Un chemin a été parcouru. Mais quid des 35 % restants ? »

Bruno Perse, Directeur Marché CMI de SMABTP
Directeur du Développement de CGI Bâtiment

Nous ne pouvons pas débloquer des fonds si nous ne disposons pas de l'attestation de livraison du bien. Des garde-fous à l'avantage de toutes les parties prenantes sont donc instaurés.

« Mon Groupe n'a pas vocation à s'immiscer dans la problématique de la construction d'une maison et dans ses modalités juridiques. Mais il alerte l'emprunteur quand des clauses ne sont pas conformes. »
Nicole Chavrier

CAPUCINE GRABY
Bruno Perse, ce contrat est-il le seul marqueur des progrès de la Profession ?

BRUNO PERSE
Non, loin de là. Même s'il en est le marqueur essentiel en tant que véhicule du projet d'une famille – qui plus est du projet d'une vie. Mais il n'est pas le seul vecteur d'amélioration. Nous sommes aujourd'hui entourés d'une réglementation diverse. Elle porte sur les aspects techniques et juridiques. Citons également les DTU (Document Technique Unifié)… En somme, tout ce qui concourt, de près ou de loin, à l'acte de construction contribue à l'amélioration de la profession et du produit final. Le CCMI est l'une des composantes de ce mouvement, mais il est loin d'être la seule. Il s'inscrit dans le cadre d'un ensemble de réglementations contribuant à une meilleure qualité finale.

CAPUCINE GRABY
Selon vous, comment le CCMI a-t-il permis l'émergence de structures plus solides et plus pérennes ?

BRUNO PERSE
Je suis un garant et j'ai des clients dans la salle. Je ne suis pas d'accord avec le terme « émergence ». Quel que soit l'environnement juridique dans lequel il évolue, un bon professionnel reste un bon professionnel. La réglementation ne vise qu'à limiter les actions qui pourraient entrer en contradiction avec les intérêts bien compris du maître d'ouvrage et du particulier.

« Tout ce qui concourt, de près ou de loin, à l'acte de construction contribue à l'amélioration de la profession et du produit final. »
Bruno Perse

Au terme d'émergence, je préfère les verbes « accompagner », « aider » et « accentuer » notre progression. Grâce au CCMI, les professionnels peuvent s'installer de manière pérenne.

CAPUCINE GRABY
Nicole Chavrier, le CCMI a-t-il influencé le marché et les autres acteurs de la construction de logements ?

NICOLE CHAVRIER
Oui, il a influencé le marché, ne serait-ce qu'en offrant une vue d'ensemble de l'opération. Les acteurs se sont professionnalisés, notamment en jouant un rôle « d'ensemblier ». Une responsabilité majeure pèse désormais sur les constructeurs, même s'ils sont assurés. En ce sens, le CCMI a apporté une certaine hauteur de vue. Grâce à cette expérience, la Profession et le marché de la construction de maison individuelle dans son ensemble ont gagné en crédibilité.

Le CCMI a-t-il une influence sur les autres acteurs de la construction ? J'estime que celle-ci dépasse le seul secteur de la construction neuve. À l'heure actuelle, nous parlons beaucoup des travaux de rénovation, et notamment des travaux de rénovation énergétique. Les critiques formulées portent surtout sur ce domaine. Des arnaques sont dénoncées. Des projets se passent mal. Les particuliers ne peuvent pas bénéficier de l'expertise d'un ensemblier, ni d'un interlocuteur unique. Ils ne peuvent pas non plus profiter de la garantie d'achèvement.

« Le CCMI s'inscrit dans le cadre d'un ensemble de réglementations contribuant à une meilleure qualité finale. »
Bruno Perse

Il est indéniable que le CCMI a eu une influence sur les acteurs de la construction neuve. Aujourd'hui, sa portée pourrait s'élargir à l'ensemble du marché, y compris à l'ancien. Les Pouvoirs publics valorisent beaucoup la rénovation énergétique. De leur côté, les professionnels et les financiers défendent un certain équilibre de tous les segments de marché. Il est certain que la rénovation n'a pas encore connu la révolution qu'a provoquée le CCMI depuis 1990.

CAPUCINE GRABY
Bruno Perse, Roselyne Conan, êtes-vous d'accord avec ces propos ? Le CCMI peut-il s'étendre à ce volet environnemental ?

« Il est indéniable que le CCMI a eu une influence sur les acteurs de la construction neuve. Aujourd'hui, sa portée pourrait s'élargir à l'ensemble du marché, y compris à l'ancien. »
Nicole Chavrier

« Si le CCMI a simplifié l'exercice au maître d'ouvrage, il a compliqué le travail des constructeurs de maisons individuelles. »
Bruno Perse

BRUNO PERSE
Une fois n'est pas coutume : je suis d'accord avec ces propos. Je réponds également par la positive à la question : « Le CCMI a-t-il influencé le marché ? ».

Rappelons cependant que ce contrat est très compliqué et très contraignant pour les professionnels. Si le CCMI a simplifié l'exercice au maître d'ouvrage, il a compliqué le travail des constructeurs de maisons individuelles. J'en veux pour preuve l'abondante jurisprudence qui a impacté le marché ou encore la possibilité d'une nullité de contrat. Initialement, la garantie de livraison était considérée comme un accessoire. Au final, certains tribunaux en ont fait une garantie autonome.

Je retourne donc la question : le marché a-t-il influencé le CCMI ? Nous pourrions ouvrir ce débat.

« Pendant une période, la jurisprudence est allée très loin et missionnait quasiment les établissements financiers pour qu'ils qualifient ou non le contrat de CCMI, transformant ainsi leur rôle. »
Roselyne Conan

ROSELYNE CONAN

Effectivement, il y a eu un moment de flottement concernant le contrôle du contrat par les établissements financiers. Pendant une période, la jurisprudence est allée très loin et missionnait quasiment ces acteurs pour qu'ils qualifient ou non le contrat de CCMI, transformant ainsi leur rôle.

Aujourd'hui, la situation s'est stabilisée même si le logement et le contrat évoluent. D'autres enjeux doivent être pris en compte, comme la dématérialisation. Alors que nous ne pouvons pas nous rencontrer physiquement pendant cette crise sanitaire, la signature d'un contrat dématérialisé pourrait faciliter les démarches. Les constructeurs se posent ce type de questions.

CAPUCINE GRABY

Gwenaëlle Durand-Pasquier, comment le Législateur a-t-il répondu aux évolutions des attentes des accédants ? Au vu de la conjoncture actuelle, faut-il aller plus loin ?

GWENAËLLE DURAND-PASQUIER

Que s'est-il passé ? Le Législateur a dû faire évoluer le CCMI sur certains points et ce tout d'abord en réponse à une jurisprudence extrêmement stricte vis-à-vis des garants de la livraison et des banquiers. Des réponses ont même été apportées via le Code civil sur la question du contrôle de proportionnalité. L'objectif a été d'éviter que systématiquement, en cas de non-conformité, les constructeurs ne soient condamnés à démolir pour reconstruire.

De même, certains arrêts ont pu retenir qu'en cas de nullité du CCMI, le constructeur devait remettre la totalité du terrain en l'état. Honnêtement, cette solution est contestable juridiquement.

Des évolutions se font sentir néanmoins. Ainsi, très récemment, le Législateur a apporté des réponses quant à l'ouverture du CCMI via la préfabrication ou encore les études géotechniques dont l'entrée en vigueur a donné lieu au feuilleton de l'été. Le CCMI commence à s'adapter. Qu'attendre, demain, du Législateur et de l'ensemble des acteurs ? Je vois deux pistes déjà évoquées par ailleurs : adapter le CCMI et compléter le CCMI.

• **« Adapter »** parce que les attentes ont évolué par rapport au logement. Les Français sont désireux de résider dans un environnement personnalisé. Il n'est plus possible de tout prévoir par avance et de proposer des maisons sur catalogue. Les modes de vie ont changé. Les familles sont recomposées. Il doit être possible de mélanger logement et travail. Les bâtiments doivent être adaptables et réversibles.

Ce mouvement est général. Le CCMI doit en tenir compte. Il faut certainement accueillir la numérisation et davantage d'innovation. Or dans son état actuel, le CCMI peut bloquer ce mouvement. La part des travaux réservés peut apporter une réponse.

Sur le plan juridique, le CCMI a été pensé en écho à la VEFA. Dans le cadre d'une telle vente, nous vendons un objet. Dans celui du contrat de maison individuelle, c'est une prestation qui est attendue. Pourtant, dans la loi, l'accent a été mis sur le « produit » bâtiment, et pas suffisamment sur la prestation, c'est-à-dire sur la relation entre le maître d'ouvrage et le constructeur. Celle-ci n'a pas été suffisamment développée. L'une des manifestations de cela, par exemple, est que la progressivité dans ce que souhaite finalement le maitre de l'ouvrage n'a pas été prise en compte. Il faut à chaque modification un avenant qui pose lui-même la question du droit de rétractation, etc. Ceci est trop rigide.

« Le Législateur a dû faire évoluer le CCMI sur certains points en réponse notamment à une jurisprudence extrêmement stricte vis-à-vis des garants de la livraison, des banquiers et des constructeurs eux-mêmes. »
Gwenaëlle Durand-Pasquier

« Le CCMI est un outil formidable, arrivé à maturité. Aujourd'hui, il doit être mis au goût du jour et complété. Plusieurs chantiers peuvent être ouverts pour ce faire. »
Gwenaëlle Durand-Pasquier

• Il convient en outre de **« compléter »** le CCMI car il n'embrasse pas tous les sujets. Un arrêt de la Cour de cassation nous indique ainsi qu'il ne s'applique pas dans le cas d'une importante réhabilitation. À titre personnel, je suis étonnée par cette décision si l'on prend en compte une réhabilitation complète. Mais il n'en demeure pas moins que la prise en compte de la rénovation devra être travaillée. Une formule dédiée à la rénovation doit également être élaborée. La loi de transition énergétique a ouvert une piste avec la cotraitance qui crée un début de cadre pour les opérations de rénovation énergétique. Mais il existe d'autres types de rénovation et d'autres types de construction. Je pense au BIMBY (« Build in My Back Yard ») qui consiste à construire au fond de son jardin. Le modèle est très intéressant. Il soulève pour autant beaucoup de questions. En cas de vente d'une partie de mon terrain, je voudrai peut-être imposer des servitudes à l'acquéreur. De même, la construction en surélévation pour une maison individuelle n'est pas ciblée.

Le CCMI est arrivé à maturité. Aujourd'hui, il doit être mis au goût du jour et être complété. Plusieurs chantiers peuvent être ouverts pour ce faire.

CAPUCINE GRABY

Je vous remercie pour cette conclusion, qui est également une excellente transition vers la table ronde suivante, qui porte sur la réinvention du CCMI. Je remercie nos quatre intervenants. ●

Visionnez ici le résumé vidéo de la première table ronde

SECONDE TABLE RONDE

Quels nouveaux défis pour demain ?

Innovation, qualité, performance, sécurisation, environnement… : les nouvelles ambitions de la Profession posent les bases d'un nouveau contrat à passer entre les Français, les constructeurs et la maison

INTERVENANTS

Éric Blandin
Président de Design Constructions & Associés

Céline Guitard
Présidente du Pôle Habitat FFB de l'Hérault
Dirigeante de Immo Sélection

Éric Vandromme
Membre du Comité de Direction
du Groupe HEXAOM

CAPUCINE GRABY
Journaliste

Innovation, qualité, performance, sécurisation, environnement… Les défis du CCMI sont nombreux. Comment adapter ce contrat ? Nous avons vu qu'il avait largement contribué à asseoir une profession. Mais en 30 ans, cette dernière a évolué. Des enjeux connexes, comme celui du foncier, sont apparus. Quelles limites identifiez-vous au changement du CCMI ? Que faudrait-il revoir ?

ÉRIC VANDROMME
Membre du Comité de Direction du Groupe HEXAOM

Effectivement, nous avons constaté que ce contrat avait atteint ses limites. Elles ne concernent pas la sécurisation du client car il est très bien protégé. En revanche, nous nous apercevons qu'il est de plus en plus difficile de mettre en œuvre le CCMI au quotidien, sur le terrain.

CAPUCINE GRABY

Donnez-nous un exemple.

ÉRIC VANDROMME

Prenons celui des raccordements. Aujourd'hui, nous venons de franchir un grand pas avec les études de sol. Tous les problèmes ne sont pas réglés. Des débats sont encore en cours. La principale difficulté du CCMI réside dans les travaux réservés. Nous maîtrisons parfaitement certains d'entre eux, comme les branchements sur la parcelle. D'autres posent davantage de difficultés. Nous devons ainsi estimer près d'un an et demi à l'avance des taxes locales de raccordement ou d'aménagement. Cela devient beaucoup plus complexe.

De plus, j'estime que le lot « Peintures et Revêtements de sol » doit impérativement être sorti du contrat. C'est à mes yeux le principal problème du contrat. Ce lot grève l'enveloppe budgétaire de nos clients. Résultat : ils préfèrent aller dans une enseigne de bricolage le week-end en famille…

> **« La principale difficulté du CCMI réside dans les travaux réservés. »**
> **Éric Vandromme, Membre du Comité de Direction du Groupe HEXAOM**

Éric Vandromme

ÉRIC BLANDIN
Président de Design Constructions & Associés

Aujourd'hui, il est de plus en plus demandé aux constructeurs d'être professionnels et sérieux. Nous le constatons dans nos relations avec les établissements bancaires. Les notices descriptives peuvent être retoquées si des éléments sont manquants. Aussi infimes soient-ils, nous devons les corriger. Mais d'un autre côté, comme il a été rappelé précédemment, 35 % du marché n'est pas régi par les exigences qui nous sont imposées.

Pour moi, il faudrait assouplir les réserves entourant la notice descriptive, qui sont, de plus, très relatives d'une région à une autre et d'un constructeur à un autre.

Je vois par ailleurs dans l'adaptation au sol un autre sujet d'importance. A l'heure où les terrains sont de plus en plus rares, nous parlons de densification de l'habitat, de dents creuses ou de SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) prévoyant une urbanisation importante. Dans ce contexte, nous, les constructeurs, devons estimer un prix ferme et définitif. Les professionnels sérieux savent valoriser l'adaptation au sol. Mais quand cette opération n'est pas nécessaire, nous nous pénalisons car nous sommes mis en concurrence.

CAPUCINE GRABY
Céline Guitard, partagez-vous ce point de vue ? Sur quels aspects faut-il mettre l'accent désormais ?

CÉLINE GUITARD
Présidente du Pôle Habitat FFB de l'Hérault
Dirigeante de Immo Sélection
Aujourd'hui, nous devons aller plus loin en termes de personnalisation, d'autant qu'en tant que constructeurs, nous avons longtemps eu l'image de professionnels proposant des biens sur catalogue et des choix réduits, par exemple pour le carrelage. Notre métier a évolué. Il suppose désormais de communiquer et de nous différencier vis-à-vis de la concurrence. Nous devons répondre aux aspirations des clients plus sélectifs qui ont envie d'un design un peu plus élaboré. Nous devons éviter qu'ils fassent appel à des architectes s'éloignant, du même coup, de l'esprit du CCMI.

CAPUCINE GRABY
Éric Vandromme, sur quels aspects devons-nous mettre l'accent, au-delà de la personnalisation ?

Éric Blandin

«Il faudrait assouplir les réserves entourant la notice descriptive qui sont, de plus, très relatives d'une région à une autre et d'un constructeur à un autre.»
Éric Blandin, Président de Design Constructions & Associés

ÉRIC VANDROMME
Nous devons surtout écouter nos clients et les entendre exprimer leurs besoins avant de passer du rêve à la réalité économique. Ce dernier point est notre plus grand challenge.

CAPUCINE GRABY
Surtout dans le contexte actuel…

ÉRIC VANDROMME
Oui, sans oublier que nous ne connaissons pas encore très bien le coût de la prochaine réglementation environnementale, la RE 2020, sur les maisons individuelles.

CAPUCINE GRABY
Éric Blandin, vous avez rappelé que 35 % du marché sont hors CCMI. Pouvez-vous vous satisfaire d'une part de marché de 65 % ?

ÉRIC BLANDIN
Non, il faut la faire progresser. Beaucoup le savent ici. J'étais un faux maître d'œuvre ou, pour ainsi dire, un constructeur déguisé. Dans tous les cas, je suis très fier d'être en mesure de proposer toutes les garanties du CCMI. Mais nous faisons face à une concurrence que je considère comme déloyale au vu de certaines pratiques en matière de maîtrise d'œuvre. De nombreux acteurs s'improvisent constructeurs. Dans ce contexte, nous devons marteler notre message et rappeler inlassablement les arguments qui plaident en faveur du CCMI. Nous devons poursuivre nos actions de lobbying. J'ai le sentiment que nous n'agissons pas assez en direction des banques et des notaires.

«Je vois dans l'adaptation au sol un autre sujet d'importance.»
Éric Blandin

Nous devons également, tout simplement, faire respecter la loi. Rappelons que l'assurance dommages-ouvrage est obligatoire dans le cadre d'un contrat de construction. Nous devons absolument la proposer alors même que 35 % des acteurs ne respectent pas cette obligation. Les banquiers et les notaires se déchargent et valident tout de même les actes. Ils font simplement signer un papier indiquant que le maître d'ouvrage est informé que cette assurance est obligatoire.

CAPUCINE GRABY
Vous-même, Éric Blandin, vous avez évoqué votre parcours personnel. Vous avez choisi de passer d'un statut de maître d'œuvre à celui de constructeur ? Qu'est-ce que cela a changé pour vous ?

ÉRIC BLANDIN
Je suis fils et petit-fils d'artisan et d'entrepreneur en maçonnerie. Je connais donc bien le marché de la maison individuelle. Après avoir suivi des études dans le bâtiment, j'ai travaillé pendant sept ans chez un constructeur. J'ai donc été formé à la loi de 1990, dont je connais tous les tenants et aboutissants.

Après la crise, j'ai monté ma petite entreprise en 2010. J'ai alors rencontré des assureurs pour leur demander des précisions sur les différentes garanties. On m'a gentiment demandé de revenir dans deux ou trois ans après avoir livré quelques maisons. J'étais désireux de bien faire les choses. Mon dossier était bon. Nous nous sommes donc fait auditer après trois ans d'exercice. Les garants et les assureurs ont examiné tous les aspects de notre activité. Nous avons corrigé ce qui devait l'être pour pouvoir construire des maisons dans les meilleures conditions possibles. Nous avons été extrêmement contrôlés.

Aujourd'hui, je suis heureux de pouvoir proposer toutes les garanties du CCMI et ce depuis 2015. Grâce à ce parcours, je peux offrir un vrai et beau contrat, et pas un contrat de maîtrise d'œuvre qui peut intégrer des clauses diverses et variées en fonction des préférences de chacun. Dans ce cas, le client croit parfois qu'il réalise une bonne affaire sur le plan financier. Mais je suis persuadé que cela reste à démontrer quand le bilan de l'ensemble de l'opération est effectué. Grâce au CCMI, je peux enfin développer mon entreprise de manière sereine et pérenne.

Céline Guitard

«Nous devons aller plus loin en termes de personnalisation, d'autant que nous avons longtemps eu l'image de professionnels proposant des biens sur catalogue et des choix réduits, par exemple pour le carrelage.»
Céline Guitard, Présidente du Pôle Habitat FFB de l'Hérault
Dirigeante de Immo Sélection

Soyons franc. Il est très difficile de maintenir dans le temps une société de maîtrise d'œuvre.

CAPUCINE GRABY
Abordons désormais un sujet que vous connaissez bien, Céline Guitard. La moitié des contrats qui émanent de faux constructeurs sont originaires de votre région. Pourquoi et comment faciliter l'accès au métier de constructeur ?

CÉLINE GUITARD
Éric Blandin a évoqué le taux de 35 % hors CCMI. Dans ma région, il atteint même 45 %. Nous sommes donc pénalisés.

CAPUCINE GRABY
Il est même supérieur dans certains départements.

CÉLINE GUITARD
Oui. Disons franchement les choses. Nous ne faisons pas face, dans ce cadre, à une maîtrise d'œuvre loyale. Comme nous, ces intervenants revendiquent auprès des clients le fait de pouvoir disposer d'un interlocuteur unique. Ils mettent également en avant le prix, mais ce dernier est rabaissé parce que la prestation ne comporte pas d'assurance dommages-ouvrage, ni de garanties financières. Ces dispositions se paient, nous le savons. En réalité, ces acteurs ne sont pas plus attractifs que nous sur le plan financier mais ils font beaucoup de mal à notre Profession. Aujourd'hui, le seul moyen de lutter contre cette concurrence déloyale est d'informer les banques. Je m'adresse en particulier à Nicole Chavrier, du Groupe BPCE. Veuillez m'excuser de mettre fin au satisfecit qui a été exprimé concernant nos relations car on ne le retrouve pas toujours sur le terrain. Les back offices doivent être formés à ces problématiques. Des banques nous demandent de transmettre des notices descriptives comportant des prix pour chaque corps de métier. Nous y voyons un affront fait à notre métier puisque nous livrons une prestation globale à nos clients.

« Ecouter nos clients et les entendre exprimer leurs besoins avant de passer du rêve à la réalité économique. »
Éric Vandromme

Dans ma région, nous avons pris l'initiative de réunir les banques et leurs back offices pour leur expliquer la nature d'un CCMI. Même si nous avons beaucoup parlé de la loi de 1990 et qu'un important lobbying a été déployé, les banquiers ont été malheureusement moins informés ces dernières années. Cette lacune a ouvert la voie à la concurrence. Elle lui a permis de prospérer au détriment de notre beau métier et donc d'offrir une moindre protection à nos clients.

CAPUCINE GRABY
Après avoir parlé des défis auxquels est confronté le CCMI, nous allons aborder ceux du « produit maison » et de la Profession. Sur quels aspects les constructeurs doivent-ils progresser Céline Guitard ?

CÉLINE GUITARD
Appuyons-nous sur les changements que nous impose la pandémie que nous vivons et sur notre syndicat performant. Car nous avons la chance d'en avoir un.

« Les outils numériques représentent l'avenir de notre métier. »
Éric Blandin

Nous devons progresser sur la digitalisation et sur le travail à distance. Nous devons rapidement et davantage nous orienter dans cette direction.

Les acteurs indépendants, qui ne proposent pas de CCMI, ne peuvent pas bénéficier de l'information, de la formation, du soutien sur lequel nous pouvons compter. Nous devons saisir la balle au bond car cela deviendra un vecteur de différenciation.

Outre la digitalisation et de plus de communication, nos clients attendent également de notre part que nous sortions de notre catalogue et que nous personnalisions au maximum leur bien.

CAPUCINE GRABY
Éric Vandromme, pouvez-vous dire un mot sur la prévention ?

ÉRIC VANDROMME
Cette année, l'OPPBTP (Organisme Professionnel de Prévention du Bâtiment et des Travaux Publics) et la CNAM (Caisse Nationale de l'Assurance Maladie) nous ont fait travailler sur le sujet. Un guide dédié est sorti. Toutes nos équipes sont sensibilisées au sujet de la sécurité. Il est indispensable que nous puissions la garantir sur nos chantiers. De notre côté, nous avons fait le travail qui était attendu. Mais aujourd'hui, nos partenaires doivent former les artisans car nous ne pouvons pas être responsables de tout.

Je tiens à ajouter un élément. Les règles de sécurité ne sont pas appliquées de manière uniforme sur l'ensemble du territoire. Dans certains départements, on nous demande de « laver plus blanc que blanc ». Ce n'est pas normal.

CAPUCINE GRABY
Quelles nouvelles compétences le constructeur doit-il développer ?

ÉRIC BLANDIN
Les outils numériques représentent l'avenir de notre métier. Tous les constructeurs utilisent déjà des logiciels de dessin ou de chiffrage.

Parmi les compétences nouvelles qui émergent, nous entendons beaucoup parler de la maquette numérique et du BIM (Building Information Modeling). Nous devons développer cet axe pour accroître notre professionnalisme et améliorer la qualité de la construction. Je sais qu'une commission travaille sur ce sujet au sein du Pôle Habitat FFB. Nous devons agir dans cette direction pour que notre métier n'aille pas vers des chemins douteux. Nous ne devons pas laisser trop de part à l'improvisation sur le terrain.

Nous constatons malheureusement une baisse de la qualité de la main d'œuvre et un manque de personnel chez beaucoup d'artisans et d'entreprises. En tant que bons professionnels, nous avons tout intérêt à tout dessiner et à tout prévoir, même si cette démarche peut sembler très lourde. Nous devons opérer ce changement en interne car nous aurons de plus en plus besoin de faire appel à des industriels compte tenu du manque de main d'œuvre évoqué plus haut. Songeons aux constructions hors site et aux imprimantes 3D. Une maison a été bâtie à Nantes avec ces outils. Il ne s'agit pas uniquement d'un prototype. Il faut aller plus loin dans notre démarche pour nous différencier de ceux que j'appelle « les constructeurs déguisés ».

CAPUCINE GRABY
Céline Guitard, Éric Vandromme, comment aller plus loin pour digitaliser les processus ? Faut-il faire appel à la 3D, à l'intelligence artificielle, à la data ? Quels sont les leviers à activer ?

« Outre la digitalisation et plus de communication, nos clients attendent également de notre part que nous sortions de notre catalogue et que nous personnalisions au maximum leur bien. »
Céline Guitard

« Les règles de sécurité ne sont pas appliquées de manière uniforme sur l'ensemble du territoire. Dans certains départements, on nous demande de "laver plus blanc que blanc". Ce n'est pas normal. »
Éric Vandromme

CÉLINE GUITARD

Éric Vandromme évoquait la prévention sur le chantier. De plus en plus, on nous impose de respecter les mêmes règles de sécurité que sur un immeuble.

Qu'est-ce qui explique la différence entre le coût de construction d'un immeuble et celui d'une maison individuelle ? Ce n'est pas la hauteur. C'est la capacité des constructeurs de maison individuelle à construire moins cher que les promoteurs. Cela constitue notre force. Pour y parvenir, nous limitons les coûts.

Nous ne devons pas perdre cette capacité à nous différencier grâce aux coûts. J'insiste. Je travaille aussi dans la promotion immobilière. Je constate qu'un immeuble revient beaucoup plus cher qu'une maison au mètre carré. L'immeuble procure même moins de confort pour mon client. Nous nous en sommes rendus compte pendant le confinement. Il ne faut donc pas tomber dans l'excès de la digitalisation ou de l'intelligence artificielle pour éviter que le prix de revient de la maison individuelle ne soit aussi élevé que celui d'un immeuble. Nous risquerions de perdre beaucoup de clients.

CAPUCINE GRABY

Éric Vandromme, qu'est-ce que le confinement a changé ?

ÉRIC VANDROMME

Certains d'entre nous ont pu essayer le contrat numérique. Nous pouvons nous en satisfaire même si cette digitalisation doit être approfondie parce qu'elle est parfois compliquée à mettre en œuvre.

« Qu'est-ce qui explique la différence entre le coût de construction d'un immeuble et celui d'une maison individuelle ? Ce n'est pas la hauteur. C'est la capacité des constructeurs de maison individuelle à construire moins cher. »
Céline Guitard

« Nous aurons de plus en plus besoin de faire appel à des industriels compte tenu du manque de main d'œuvre. Songeons aux constructions hors site et aux imprimantes 3D. »
Éric Blandin

Nous devons également poursuivre les travaux sur les visites virtuelles, qui peuvent vraiment accompagner nos clients dans leurs démarches. À terme, j'espère que nous serons capables de proposer de réels outils de configuration, comme dans l'automobile. En quelques clics, il sera possible de concevoir sa maison. Cela marquera une grande avancée.

CAPUCINE GRABY

La maison elle-même doit-elle et peut-elle évoluer ?

ÉRIC VANDROMME

Elle doit bien sûr évoluer et ce sont les clients eux-mêmes qui nous aideront dans cette entreprise. Il y a quarante ans, la cuisine était aussi grande que le salon et était fermée. Elle était la pièce principale de la maison. De nos jours, chacun veut évoluer dans une « pièce de vie ». Les cuisines ne sont plus fermées.

CAPUCINE GRABY

Cette tendance de la cuisine ouverte existe depuis longtemps. Quelle est la prochaine étape que vous voyez se dessiner dans la maison de demain ?

ÉRIC VANDROMME

Elle devra proposer de nouveaux services, comme la domotique ou la livraison de colis par drones. L'entretien de la maison devra par ailleurs être revu, ou encore son accès. Il ne doit plus être obligatoire de passer par la porte d'entrée. De nombreux éléments sont encore à réinventer.

CAPUCINE GRABY

Éric Blandin, comment imaginez-vous la maison de demain ?

ÉRIC BLANDIN

Effectivement, la domotique contribue vraiment à la transformation de la maison. Mais c'est aussi le cas des réglementations thermiques, qui la font évoluer à leur tour. Nous le verrons avec la RE 2020 qui promeut l'énergie positive et moins de carbone. ●

« À terme, j'espère que nous serons capables de proposer de réels outils de configuration comme dans l'automobile. En quelques clics, il sera possible de concevoir sa maison. Cela marquera une grande avancée. »
Éric Vandromme

Visionnez ici le résumé vidéo de la seconde table ronde

CLÔTURE

Grégory Monod
Président du Pôle Habitat FFB

« Les pères fondateurs du CCMI ont permis l'émergence et la reconnaissance d'une profession responsable et respectée. »

Chers Présidents et Vice-Présidents, chers administrateurs, chers adhérents Constructeurs, Aménageurs et Promoteurs de notre Union, chers amis.

Le moment est venu pour moi de conclure notre Convention Nationale qui enfin a pu se dérouler. Merci à nos amis de la SMABTP, merci Cher Jacques, de nous avoir accueilli pour cette journée.

C'est une joie de vous avoir retrouvé. Quel plaisir d'avoir passé cette journée à vos côtés, d'avoir pu échanger, débattre, partager. Certes masqué, mais en personne… et ça c'est tout de même bien mieux !

À nouveau, je veux redire ma fierté de présider notre Union. Une Union qui accueille toujours plus de nouveaux membres, une Union plurielle qui se distingue par la complémentarité des professions qu'elle fédère. Une Union dynamique et résolument tournée vers l'avenir, la qualité et les métiers.

Je suis heureux de dire ici, devant notre nouveau Président de la Fédération Française du Bâtiment, mon cher Olivier Salleron, que nous sommes fiers d'appartenir à la grande famille de la FFB. Nous représentons ensemble la diversité des métiers qui agissent pour l'aménagement du territoire, l'habitat et le cadre de vie de nos concitoyens : constructeurs de maisons, promoteurs immobiliers, aménageurs fonciers et rénovateurs globaux.

C'est d'ailleurs tout le sens de notre nouveau nom, Pôle Habitat, que de fédérer ces métiers complémentaires.
Il y a quatre ans déjà, la FFB accueillait en son sein, une nouvelle Union de métiers : les Constructeurs et Aménageurs de la FFB. Aujourd'hui, nous pouvons nous féliciter d'une intégration réussie et d'un enrichissement mutuel fructueux.

Notre intelligence collective nous a permis d'appréhender les problématiques de chacun dans une vision globale. Cette compréhension des attentes de chaque métier et ce respect de leurs spécificités, nous confère une capacité augmentée à formuler des revendications solides au service des intérêts de nos différentes professions et de celles de l'ensemble de la filière.

Cette communauté d'intérêts fait ses preuves dans les combats politiques que nous menons en faveur du logement et de l'habitat. Elle nous permet de porter une parole qui pèse, d'être écoutés et régulièrement entendus, comme en témoigne cette victoire majeure de 2019 qui a été la prolongation du PTZ pour les zones B2 et C.

Plus récemment, nous avons obtenu la réduction des délais de suspension des autorisations d'urbanisme et des recours, le gel de l'effet des clauses de pénalités pendant l'état d'urgence sanitaire et l'exonération temporaire des droits de donation pour la construction neuve. Nous avons mené ces revendications ensemble et avons été entendus.

Le contexte de crise dans lequel nous évoluons depuis le début de l'année nous permet tous de mesurer combien il est essentiel d'appartenir à une Union puissante, engagée, reconnue, qui rassemble, informe, conseille et accompagne ses membres autant qu'elle représente et défend leurs intérêts.

Ce contexte, cette période renforcent ma conviction de la pertinence d'avoir engagé, avec le Bureau National dès les premières semaines de mon mandat, le chantier délicat mais essentiel du changement de nom de notre Union, que notre Assemblée Générale a approuvé ce matin.

Avec Pôle Habitat FFB, 2020 marquera donc une étape importante pour notre Union et notre destin commun.

Réunis dans ce Pôle Habitat, fiers des valeurs qui nous animent et des professions que nous représentons, je suis certain, Chers adhérents, Chers partenaires, Cher Olivier, que notre Union amplifiera son développement, ses services et son influence.

2020 marque aussi une année importante pour nos adhérents constructeurs de maisons et pour notre Union. Nous avons eu aujourd'hui le privilège de célébrer les 30 ans de la loi de 1990 et du Contrat de Construction de Maison Individuelle.

30 ans, l'âge de la maturité !

Il est utile de rappeler que cette loi, que le CCMI sont nés de la volonté des constructeurs de maisons et de leur Union de s'engager résolument pour la qualité et la protection du consommateur. Ce contrat sécurise chaque année le projet de vie de milliers de Français. En s'engageant avec détermination et conviction dans cette voie vertueuse, les pères fondateurs du CCMI ont permis l'émergence et la reconnaissance d'une profession responsable et respectée.

Le peintre Jean-Gabriel Domergue disait : « À 15 ans, on veut plaire ; à 20 ans, on doit plaire ; mais ce n'est qu'à 30 ans qu'on sait plaire ». La part de marché du CCMI n'a cessé de progresser, et je suis certain qu'elle peut

« Avec Pôle Habitat FFB, 2020 marquera donc une étape importante pour notre Union et notre destin commun. »

progresser encore, pour le bien de cette profession et la protection des consommateurs.

Cela suppose d'agir collectivement pour renforcer la notoriété du contrat de construction auprès des consommateurs, de continuer à montrer et à démontrer la longueur d'avance qu'ont les constructeurs de maisons en matière de qualité, de compétitivité et d'innovation… et de lutter vigoureusement contre la concurrence déloyale que constituent les faux constructeurs !

Des actions doivent aussi être conduites pour simplifier les clauses qui créent encore du doute ou de l'insécurité. Nous avons obtenu en 2019 une évolution de la grille des paiements pour clarifier la question des revêtements extérieurs. D'autres évolutions, rappelées ce matin, sont attendues : modernisation de la notice descriptive, suppression du chiffrage des revêtements muraux et des travaux de branchements extérieurs.

Les débats de la matinée ont permis aussi de mettre en perspective les défis qui se présentent pour nos constructeurs et pour la maison individuelle. Permettez-moi d'en évoquer trois.

Tout d'abord, l'impact du digital et de la numérisation. Notre Union a lancé, depuis des années déjà, des initiatives pour accompagner cette révolution. Des progrès considérables ont été réalisés ces dernières années dans la digitalisation du métier et des process, notamment sur le marketing, le commerce et la relation client. Le confinement a accéléré encore les usages. Durant cette période, nous avons aussi pu mettre à la disposition de nos adhérents un CCMI dématérialisé et sécurisé, que je vous invite à découvrir ou à redécouvrir. Je tiens particulièrement à remercier Sylvain MASSONNEAU, notre Vice-Président représentant les constructeurs de maisons, pour sa pugnacité et sa détermination pour que ce contrat numérique devienne réalité.

La maquette numérique, les nouveaux modes constructifs, les nouveaux usages, la question environnementale et l'optimisation du produit représentent également des voies d'avenir. Nous avons devant nous des enjeux stratégiques et des vecteurs de productivité, de compétitivité et d'efficacité. Autant de sujets qui nourrissent le formidable et unique travail de recherche et de développement que nous menons au quotidien avec l'ensemble de nos partenaires, dont je remercie ici la force et la fidélité de leur implication à nos côtés.

Ensuite, il y a la question de la prévention des risques sur les chantiers de maisons individuelles que notre Union a souhaité prendre à bras le corps.

Un travail remarquable a été effectué par le Groupe de travail présidé par Gérard MOYSE dans le cadre du Guide de bonnes pratiques en prévention des risques professionnels sur les chantiers de maisons.

Ce guide, élaboré en partenariat avec l'OPPBTP, la CNAM, la FFB et les SCOP-BTP et avec la bienveillance de la Direction Générale du Travail, va mettre en mouvement la profession sur ce sujet majeur. Pour autant, la prévention des risques est un chemin et ce guide ne résout pas tout étant donné la diversité des situations et, comment dire, les diversités des interprétations locales. C'est pourquoi, dans quelques semaines, les cinq signataires proposeront à leurs représentants territoriaux un cadre de progrès adapté au contexte territorial qui permette une déclinaison pratique de ce guide en un plan d'actions concerté, réaliste et soutenable pour nos entreprises.

Il y a enfin le défi de la rénovation des maisons et plus largement la question de la rénovation globale des logements. Il constitue, comme en témoigne plusieurs mesures du plan de relance du gouvernement, un enjeu central et majeur des politiques publiques en matière d'habitat et de transition écologique.

Pour les constructeurs, cet enjeu est d'autant plus fort dans les zones dites « détendues » pour lesquelles d'aucuns considèrent à tort que la construction neuve constitue un frein à la revitalisation des centres. Près de 15 % de nos membres développent aujourd'hui une activité de rénovation globale. Dans ce contexte, nous allons intensifier nos travaux pour renforcer le positionnement et l'expression de notre Union sur ce segment et mettre

à disposition de nos adhérents les outils nécessaires pour accompagner leur développement sur cette activité prometteuse.

Je pourrais évoquer avec vous de nombreux autres sujets comme par exemple la question du foncier qu'il faut davantage libérer, les enjeux environnementaux du bâtiment, le zonage ou encore la fiscalité locale.

La ministre Emmanuelle WARGON nous invite à imaginer de nouveaux modes d'habitat, plus contemporains, plus hybrides, plus ouverts, plus sobres en énergie, en carbone ou en terres.

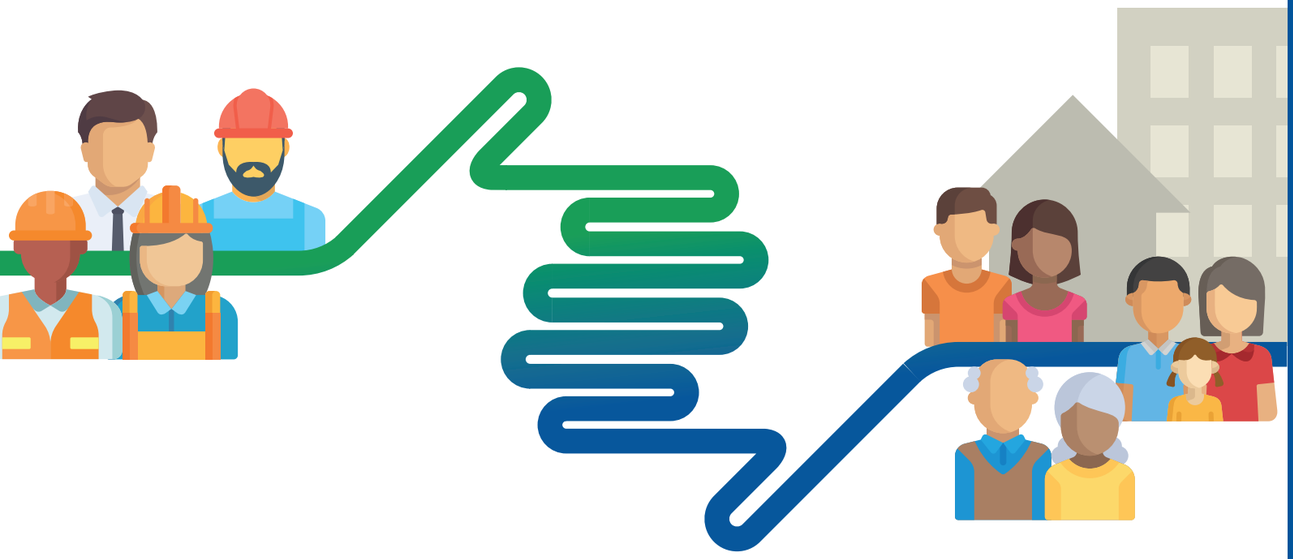
Ensemble, nous pouvons démontrer que cette mutation est à l'œuvre depuis de nombreuses années et nous pouvons affirmer que nous n'avons de cesse de progresser pour répondre avec encore plus d'efficacité aux grands enjeux du secteur. Nos « Challenges de l'Habitat Innovant » en témoignent chaque année.

Ensemble, nous pouvons lutter contre les procès inutiles de telle ou telle forme d'habitat et les clichés persistants, ensemble, nous pouvons peser dans le débat d'idées et porter haut la voix et les aspirations des Français qui chaque année, dans tous les territoires, trouvent dans nos offres une solution à leur besoin et une réponse adaptée à leurs attentes.

Mers chers amis, vous avez à vos côtés une Union au travail, une Union combative, une Union qui agit dans l'intérêt de vos professions et de vos activités.

En avant le logement.
En avant Pôle Habitat !

« Nous n'avons de cesse de progresser pour répondre avec encore plus d'efficacité aux grands enjeux du secteur. »



www.polehabitat-ffb.com
contact@habitat.ffbatiment.fr
@HabitatFFB
@Pôle Habitat FFB
@PoleHabitatFFB

Pôle Habitat FFB
6-14, rue La Pérouse, 75116 Paris
Tél. 01 40 69 58 40