

Faire construire sa maison : le Pôle Habitat FFB vous conseille



EDITO

Sécuriser vos projets, prévoir demain

Face aux incertitudes de l'épidémie et de la conjoncture économique, les constructeurs du Pôle Habitat FFB Occitanie répondent présents.

Nous réaffirmons notre engagement exigeant dans le contrat de construction de maison individuelle (CCMI). C'est, pour vous, particuliers, qui êtes engagés dans un projet de construction de maison individuelle, le meilleur outil pour traverser cette période sereinement. Nos adhérents s'appuient sur des compétences pointues et mutualisées. Qu'ils soient constructeurs, promoteurs ou aménageurs, tous participent aux révolutions techniques, digitales et environnementales en cours.

Soucieux de répondre aux défis et enjeux environnementaux et sociétaux, nous travaillons en synergie avec nos partenaires : industriels, bureaux d'études, énergéticiens... Il s'agit d'anticiper chaque évolution réglementaire - dont la RE 2020, réglementation environnementale attendue pour 2021 ou 2022 -, de favoriser l'innovation pour développer de nouvelles offres toujours plus performantes. Les trois métiers - aménageurs, promoteurs, constructeurs - travaillent de concert, pour coller aux nouvelles attentes. Certes, le secteur connaît un léger ralentissement, du fait du contexte. Mais l'immobilier en Occitanie se porte bien. Le maintien des taux bas permet à des projets d'aboutir, et la pierre est toujours une valeur sûre. Avec, pour nous, toujours le même objectif en ligne de mire : la qualité, la fiabilité, le confort et la satisfaction du client.

Frédéric Carteret,
président Pôle Habitat FFB Occitanie

Julien Poinas,
délégué régional Pôle Habitat FFB Occitanie

Crédits Rédactionnels :

Hubert Vialatte, journaliste économique indépendant



Indispensable contrat de construction de maison individuelle

Vous voulez faire construire votre maison individuelle ? Alors, habituez-vous à prononcer ces quatre lettres, CCMI. Pour « contrat de construction de maison individuelle », une sorte d'assurance tous risques pour les familles qui font construire : délai de réalisation des travaux, garantie de remboursement, assurance dommages ouvrage, garantie de livraison à prix et délais convenus, garantie de remboursement, délai de rétractation... Ce contrat sécurise ainsi chaque année le projet de vie de milliers de Français, comme nous l'expliquent dans ce supplément Frédéric Carteret, président de

Pôle Habitat FFB Occitanie (page 2) et l'avocat spécialisé Patrick Melmoux (page 3). Tous deux saluent l'engagement visionnaire des pères fondateurs du CCMI, né il y a 30 ans. Un engagement qui est aussi une contrainte forte pour le professionnel. Ce contrat impose notamment aux constructeurs la fourniture d'une garantie de livraison à prix et délais convenus, et l'échelonnement des appels de fonds en fonction de l'avancement de la maison. Le non-respect de ces obligations est lourdement sanctionné par les juges : nullité du contrat, voire sanctions pénales pour le constructeur.

Encore des trous dans la raquette

En 2021, il reste encore des trous dans la raquette, avec des pseudos-constructeurs qui polluent le marché. Ceux-ci se cachent souvent derrière la casquette de maître d'œuvre pour, en réalité, réaliser une mission qui entre dans le champ du CCMI. Ils choisissent délibérément d'en faire fi, exposant leurs clients à de gros risques (page 3), puisqu'ils ne leur fournissent pas les garanties financières pourtant obligatoires. Heureusement, la part de marché du CCMI ne cesse de progresser. Notre mot d'ordre à l'attention des

particuliers : informez-vous ! Sur tous les aspects de construction : de l'architecture au SAV des constructeurs en passant par le terrain, le financement, les plans, les matériaux, les équipements... Et ne vous laissez pas séduire par des prix attractifs, qui peuvent cacher le non-respect du cadre légal obligatoire. Faire appel à des constructeurs adhérents au Pôle Habitat FFB, c'est l'assurance de faire appel à un professionnel qui fournira à ses clients les garanties légales obligatoires.



Quel est le rôle et la place du Pôle Habitat FFB Occitanie ? En quoi ses adhérents, qu'ils soient promoteurs, aménageurs ou constructeurs, sécurisent-ils vos projets immobiliers ? Pourquoi faut-il souscrire un contrat de construction de maison individuelle pour sécuriser votre projet de maison individuelle ? Réponses et analyses dans ce supplément de quatre pages. Un guide pour 2021 !

Une voix qui compte dans la bataille pour le logement

Alerter sur la pénurie foncière ou les réglementations trop complexes, innover dans de nouvelles techniques constructives, suivre de près les attentes des citoyens en matière de logement, fédérer les énergies : c'est la raison d'être du Pôle Habitat FFB. Porte-parole influent de l'immobilier neuf, Pôle Habitat FFB constitue la première organisation représentative de la construction immobilière.

Née début 2016 de la fusion entre l'Union des Maisons Françaises (UMF) et l'Union des Constructeurs Immobiliers de la FFB (UCI-FFB), elle rassemble sous une même bannière trois métiers de la maîtrise d'ouvrage privée : constructeurs de maisons individuelles, promoteurs immobiliers et aménageurs fonciers. Trois métiers au cœur de la politique du logement, complémentaires et réunis pour développer leur intelligence collective et leur force de frappe collective.

1 050 adhérents représentés au niveau national

Alors que le député Modem de la Haute-Garonne, Jean-Luc Lagleize, vient de publier un livre justement intitulé

« Gagner la bataille du logement » (EditionsPC), Pôle Habitat FFB entend éclairer les pouvoirs publics pour remporter ce combat. Le pôle maîtrise d'ouvrage du logement neuf de la FFB constitue ainsi une force de propositions dans les dispositifs de soutien du secteur, ainsi que dans l'élaboration... ainsi que dans l'élaboration des lois et des réglementations. Les 1 050 adhérents sont représentés auprès des instances nationales et des organismes spécialisés, notamment au sein du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique, du Plan Bâtiment Durable, d'ADN construction ou encore de l'Agence Qualité Construction.

En outre, Pôle Habitat FFB propose à ses adhérents un accompagnement au quotidien, avec un service personnalisé de veille, de conseil et de formation dans les domaines techniques, juridiques, fiscaux, environnementaux et en matière de communication. Avec la préoccupation permanente d'apporter aux futurs acquéreurs une information précise, rigoureuse et complète, pour que leur rêve immobilier se concrétise dans les meilleures conditions !





INTERVIEW

Frédéric Carteret, président du Pôle Habitat FFB Occitanie

Frédéric Carteret est aussi le président-fondateur d'Amibois, constructeur de maisons en bois depuis 14 ans, basé à Toulouse. Il détaille le rôle-clé du contrat de construction de maison individuelle pour les particuliers.

défaillance de celui-ci. Le CCMI a été créé en 1990 : nous venons de fêter ses 30 ans. L'âge de la maturité !

30 ans, mais le CCMI est au final adapté à l'actualité de 2021...

En effet. Après cette année 2020 bouleversante pour beaucoup d'entre nous, nous sommes conscients qu'une crise économique durable va s'installer. Or, il est important de pouvoir continuer à construire, mais de façon sereine.

Nous seuls pouvons apporter cette sécurité au client final, par le CCMI. Quand d'autres ne proposent aucune garantie, exposant le particulier à des situations épouvantables (lire page 3, interview de l'avocat Patrick Melmoux).

Comment intégrez-vous la dimension environnementale ?

Chacune de nos constructions est réalisée en accord avec la réglementation thermique. La RE 2020 va bientôt s'appliquer, cette année ou en 2022. Nous la portons et la défendons, car c'est en enjeu de société

majeur. Conscients que 25 % des émissions de gaz à effet de serre proviennent de l'acte de construire, les professionnels innovent : ventilations à double flux, prise en compte des besoins bioclimatiques (orientation de la maison et des baies) dès la conception, mise en place de systèmes de fermetures de volets roulants en fonction de la lumi-

au client de valider à distance. Doté d'un carnet numérique de sa maison, le client peut envoyer un message au constructeur. Par ailleurs, le CCMI est aujourd'hui complètement numérisé. Des applications permettent au client de contacter facilement le constructeur, en cas de problème, même après la livraison de la maison. Dans le cadre de la garantie décennale, notre accompagnement ne s'arrête pas à la fin du chantier.

« Nous sommes des constructeurs matures et responsables. »

Quel est le climat des affaires, dans votre secteur, en ce début d'année ?

Nous finissons 2020 avec environ 114 800 au national (12 500 maisons commercialisées en Occitanie, soit une baisse de 10 % par rapport à 2019). Cette baisse est liée aux mesures relatives à la pandémie. Un flux important de contacts s'est manifesté au cours du dernier trimestre. Il y a un regain d'intérêt pour la maison individuelle. Mais notre première clientèle, les accédants à la propriété, ont du mal à se projeter dans l'avenir, ce qui ralentit les ventes. Malgré ces difficultés conjoncturelles, nous souhaitons à chacune et chacun tous nos vœux pour 2021, avec, espérons-le, des possibilités d'aller et venir plus aisées !

nosité, matériaux bas carbone... Nous sommes des constructeurs innovants, et responsables, à la fois sur le plan environnemental et juridique.

Les clients n'ont pas toujours le temps de se déplacer pour suivre régulièrement le chantier de leur future maison. De nouvelles solutions sont-elles proposées ?

La profession a accompli un gros effort de digitalisation. La pandémie de Covid-19 a accéléré notre manière de communiquer. Le conducteur de travaux envoie désormais des photos à chaque étape, ce qui permet

Pourquoi recommandez-vous de souscrire un contrat de construction de maison individuelle (CCMI) ?

Le CCMI permet au maître d'ouvrage de bénéficier d'assurances et de garanties spécifiques (lire ci-contre). L'assurance dommages-ouvrages est par exemple apportée systématiquement. Il apporte une garantie de livraison à prix et délais convenus. Grâce au CCMI, le client final a l'assurance que sa construction sera terminée dans le prix et les délais convenus initialement avec le constructeur, même en cas de

© H.Ressayre.

Le contrat de construction de maison individuelle garantit et sécurise votre projet

COMPARATIF DES CONTRATS EXISTANTS		
POINTS IMPORTANTS	CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE AVEC FOURNITURE DU PLAN	CONTRAT DE MAÎTRISE D'ŒUVRE + MARCHÉS + MARCHÉS D'ENTREPRISES
Coût global définit réglementé par la loi	OUI	NON
Délai de réalisation des travaux fixé dès la signature du contrat	OUI	NON
Assurance dommages-ouvrage (obligatoire code des assurances art. L.121-1)	OUI	À L'INITIATIVE DE L'ACQUÉREUR
Garantie de livraison	OUI	NON
Interlocuteur unique	OUI	NON
Fourniture obligatoire du plan (à inférieure au seuil de travaux obligatoire à l'architecte)	OUI	NON
Appels de fonds réglementés par la loi	OUI	NON
Garantie de remboursement	OUI	NON
Délai de rétractation	OUI	NON
Démarches administratives	OUI	NON (sur mandat d'expert)
Service après-vente centralisé	OUI	NON

Le Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI) utilisé par les constructeurs de maisons individuelles offre des garanties financières, de livraison, de prix et de délais. Il impose au constructeur d'être cautionné par un établissement financier (garantie bancaire) qui s'engage, en cas de défaillance du constructeur, à terminer la construction aux prix et qualités prévus au contrat. Le CCMI comprend toutes les prestations du chantier : étude de conception, dépôt de permis de construire et réalisation.

De nombreuses assurances et garanties apportées

Le CCMI spécifie cinq conditions suspensives avant d'ouvrir le chantier : l'obtention du permis de construire, de votre financement, l'acte notarié du terrain, l'attestation de garantie de livraison à prix et délai convenus et l'attestation d'assurance dommage - ouvrage à votre nom. Dans le cas où une de ses conditions n'est pas remplie, le constructeur ne peut pas débiter le chantier et il devra vous rembourser votre acompte.

Enfin, le contrat CCMI propose de nombreuses assurances et garanties. On peut citer la garantie de livraison à prix et délais convenus, l'assurance dommages-ouvrage, la garantie de paiement des sous-traitants, la garantie de remboursement, la garantie de parfait achèvement, la garantie de bon fonctionnement, la garantie décennale, l'assurance de responsabilité civile professionnelle, l'assurance de responsabilité tous risques chantiers... Autant d'éléments de sécurisation indispensables et de protection des consommateurs.

En 2020, une contraction de l'activité des logements individuels en Occitanie

Le nombre de logements individuels purs autorisés (15 477) recule de 6,2 % en Occitanie en 2020. La contraction se fait davantage sentir pour les logements individuels groupés (-17,2 %, pour 5 607 unités).

Logements individuels purs autorisés en 2020, par départements :

- Aude : 1 030 (- 0,1 %).
- Gard : 2 395 (+ 2,5 %)
- Haute-Garonne : 2 841 (- 12,2 %)
- Hérault : 2 683 (- 9,1 %).
- Tarn : 1 170 (- 7,5 %).
- Tarn-et-Garonne : 816 (- 10,1 %).
- Pyrénées-Orientales : 1 783 (- 1,9 %).
- Hautes-Pyrénées : 509 (- 16,7 %).

Concernant les logements purs commencés en 2020, leur nombre s'élève à 13 892 unités en 2020, soit -7,5 % par rapport à 2019.

Source : Sit@del2-DREAL | Traitements CERC Occitanie





« Informez-vous avant de vous engager ! »

Patrick MELMOUX est un avocat montpelliérain, spécialiste du droit de l'immobilier, associé au sein du cabinet VERBATEAM AVOCAT. Il insiste sur l'importance du CCMI. Faute de quoi, les particuliers s'exposent à des catastrophes financières.

Pourquoi signer un contrat de construction de maison individuelle (CCMI) ?

Dès lors qu'un constructeur procure un plan et s'engage à réaliser tout ou partie de la construction ou sans procurer le plan, s'engage à réaliser au moins le gros-œuvre, le hors d'eau et le hors d'air, il faut signer un CCMI. Ce contrat offre une protection importante.

Que doit faire apparaître le contrat impérativement ?

Le contrat doit décrire la maison, à travers des annexes jointes. Elles font figurer le plan de la construction, une perspective en trois dimensions, une notice descriptive précisant tout ce qui est essentiel, et le prix de la construction. Le client avec l'accord du constructeur a le droit de prendre à sa charge certains travaux (carrelage, peinture, papier peint...) pour ajuster le prix à ses capacités financières. Dans ce cas, le constructeur a l'obligation d'estimer le prix des travaux que le particulier se réserve. Le délai, enfin, est un élément primordial que le client doit connaître.

Comment s'assurer de ne pas perdre de l'argent ?

Le constructeur obtient une garantie de remboursement auprès, le plus souvent, d'une compagnie d'assurance ou d'un établissement financier. Ce dispositif garantit au maître de l'ouvrage que les sommes versées entre la signature du contrat et l'ouverture du chantier seront remboursées si l'opération ne se réalise pas. Si le constructeur est défaillant, le garant prendra le relais. Autre possibilité, le dépôt de garantie. Dans ce cas, le constructeur exige de son client le versement de 3% du prix du contrat. Ces 3% sont bloqués sur un compte ouvert au nom du client, inaccessible

et insaisissable. Si le constructeur fait faillite, ces 3% seront remboursés.

On parle beaucoup de « faux constructeurs ». Que signifie ce terme ?

Il désigne des entrepreneurs ou des maîtres d'œuvre qui veulent ou ne peuvent pas souscrire une garantie de livraison, parce que trop récents ou pas assez solides, mais qui néanmoins construisent des maisons individuelles quand même. Les garants sont très attentifs dans la délivrance des garanties. Certains construisent ainsi des maisons individuelles sans respecter la loi de 1990. En cas de désordre grave après la réception, les compagnies d'assurances peuvent désormais faire appliquer une clause d'exclusion si des marchés par corps d'état séparé sont conclus alors que c'est un contrat de CCMI qui aurait dû être signé. Dans ce cas, l'assurance décennale ne joue plus. Un jeune couple héraultais est en train de vivre cette situation épouvantable. Leur maison va peut-être devoir être

démolie et reconstruite, du fait de graves désordres constructifs, et l'assureur poursuit faire jouer cette clause d'exclusion.

Que risquent-ils ?

Une requalification en justice avec, à la clé, des sanctions pénales. De plus, ces faux constructeurs exercent une concurrence déloyale vis-à-vis de des constructeurs qui respectent la loi de 1990, qui est contraignante et génère des coûts.

Avez-vous des clients victimes de ces faux constructeurs ?

Oui. Par exemple, un, jeune couple avec un bébé a fait construire une maison sans CCMI. Le constructeur a fait faillite au tiers de la réalisation de la maison, située dans le Biterrois. En se basant sur la loi de 1990, nous intentons une action pénale, en demandant environ 50.000 euros. Mais ce faux constructeur sera-t-il solvable ? Et, même s'il y a indemnisation, le couple a connu la galère. L'épouse a dû exercer deux métiers en même temps, pour financer la maison. Le mari a fini lui-même sa maison, aidé par des amis, les week-ends et les vacances, sans voir sa fillette. Ils ont enfin leur maison mais à quel prix...

Autre énorme déconvenue, un autre jeune couple, a versé 50% du prix du contrat le jour de la signature, sans CCMI. Un mois

après, une fois les fondations coulées, le constructeur a disparu.

Résultat : 150 000 euros de perdus ! nous avons poursuivi le gérant de la société, qui était propriétaire d'immeubles. On a réussi à prendre une hypothèque sur ses biens pour dédommager les victimes. Toutes n'ont pas cette chance. Certains peuvent perdre plusieurs dizaines de milliers d'euros, et cela arrive assez fréquemment.

Que conseillez-vous aux particuliers qui se lancent dans la construction de leur maison ?

Signez un CCMI avec ou sans fourniture de plan, pour avoir cette fameuse garantie de livraison. Le garant de livraison garantit à contrat et au permis de construire dans le délai contractuellement prévu. Et, surtout, informez-vous avant de vous engager ! Vous ne prenez pas de garantie de livraison, pour économiser un peu de sous ? Soit, mais faites-le en toute connaissance de cause, en acceptant le risque. Je suis très surpris de voir des gens se renseigner longuement pour l'achat d'une télé ou d'une voiture, et se lancer dans la construction d'une maison individuelle sans s'informer, alors que toute leur vie est en jeu.



Expert du droit de l'immobilier depuis plus de 30 ans

Patrick MELMOUX, associé dans le cabinet VERBATEAM MONTPELLIER, est un avocat spécialisé depuis 33 ans dans le droit de l'immobilier.

Ses domaines d'expertise sont multiples : contrats de vente, droit de la construction...

Patrick MELMOUX est l'auteur du tout récent e-guide « Un contrat avec Toit », qui porte sur les différents contrats du droit de la construction.

Fruit de trois ans de travail, cet ouvrage digital comprend 150 textes et une soixantaine de vidéos.

Plus d'informations sur : uncontratavec toit.com



CONSTRUIRE SA MAISON SANS CCMI, C'EST COMME FAIRE DE LA MOTO SANS CASQUE.



Garantie décennale
Garantie de livraison : prix et délai
Garantie de remboursement
de l'acompte versé
Garantie de parfait achèvement (pendant 1 an)
et de bon fonctionnement (pendant 2 ans)
Garantie dommage ouvrage (pendant 10 ans)
Etc...

Le CCMI, contrat de construction
de maison individuelle, c'est
l'assurance de construire sa
maison en toute sécurité dans
un cadre réglementé.

CHOISISSEZ VOTRE CONSTRUCTEUR ADHÉRENT ET PROFITEZ DE TOUS LES AVANTAGES DU CCMI



Le mot de Céline Guitard, Présidente Pôle Habitat FFB 34

« Les constructeurs du Pôle Habitat FFB de l'Hérault que je représente partagent la passion de la construction de maisons individuelles et de la construction en général puisque certains sont aménageurs ou encore promoteurs.

Au sein de notre fédération, différentes techniques de constructions sont proposées : le bois, l'aggloméré, la brique, mais également différentes gammes de maisons et de budget. Chacun ayant un talent à offrir à nos clients. Ils font partie des meilleurs constructeurs du département, ils ont participé pour certains à façonner le visage héraultais et ont traversé de nom-

breuses crises. Je suis très fière de cette équipe de chefs d'entreprise passionnés et investis. Nous traverserons cette période compliquée grâce à tous les avantages que peut apporter la Fédération Française du Bâtiment, tant en garanties financières que seul le Contrat de Maisons Individuelles peut apporter ou encore en matière d'innovation technique telle que la nouvelle norme environnementale RE2020.

Les entreprises du Pôle Habitat FFB de l'Hérault restent présentes pour vous accompagner au mieux dans votre projet de construction. Nous ne sommes pas des constructeurs catalogue, nous disposons dans nos

équipes de compétences architecturales, nous nous adaptons au besoin de nos clients pour façonner la maison de leur rêve. Le projet d'une vie ne doit pas se décider à la légère, nous sommes là pour aider nos clients dans un cadre le plus sécurisant que l'on puisse proposer aujourd'hui.

En choisissant un constructeur du Pôle Habitat FFB, c'est la sécurité de voir le projet sortir de terre au prix et délai convenu. Les meilleurs constructeurs de la région sont prêts pour tous les enjeux que va nous offrir cette nouvelle année 2021 ! »

www.polehabitat-ffb.com/annuaire-adherents/

