



La lettre du Constructeur



FÉDÉRATION FRANÇAISE DES CONSTRUCTEURS DE MAISONS INDIVIDUELLES



Marc-Philippe DAUBRESSE
Ministre délégué au Logement et à la Ville

Le projet de maisons à 100 000 euros va faire l'objet d'une charte, sorte de guide et de mode d'emploi concrétisant une démarche de bonne volonté, commune aux municipalités, organismes prêteurs et professionnels de la construction, pour favoriser l'accès à la propriété des foyers à revenus modestes et atténuer l'impact du coût du foncier.

La Fédération Française des Constructeurs de Maisons Individuelles est la première organisation syndicale invitée à donner son avis lors de cet entretien sur ce projet de charte et à formuler ses suggestions. Cette charte devrait, bien que certaines modalités ne soient pas encore définitivement arrêtées aujourd'hui, être proposée aux élus et aux professionnels aux environs de la mi-mai.



MAISONS A 100 000 EUROS : LE VRAI PROJET DU GOUVERNEMENT

Le dispositif du lancement de la maison à 100 000 euros est quasi définitif. Le montage adopté, à la fois astucieux et surprenant, révèle, en tout état de cause, une démarche de bonne volonté. Mais attention au cadre légal.



Maurice PENARUIZ
Le Président de la F.F.C.

LOI DE 1990 ET ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE : DIALOGUE CONSTRUCTIF

Les services du Ministère se sont montrés très attentifs aux propos sans ambiguïté tenus par le Président de la F.F.C. et ont voulu se montrer rassurants. Mais le dossier Permis de Construire est sur le bureau de Monsieur Gilles de ROBIEN. Il est urgent de le rencontrer, élections obligent ! Rendez-vous est pris.

PRETS A TAUX ZERO NOUVELLE FORMULE : LEUR AVENIR EST GARANTI

Bonne nouvelle là aussi. Compte tenu des excellents résultats enregistrés pendant les premiers mois du PTZ plus, il a été confirmé que la formule a toutes les chances de perdurer.

Trois sujets « chauds » technique, ont répondu longuement aux interrogations formulées à l'ordre du jour de la réunion initiée à la demande de la Fédération de la Fédération Française des Constructeurs de Maisons Individuelles et Rodolphe de SAINT HILAIRE, Secrétaire Général délégué.

La Fédération Française des Constructeurs de Maisons Individuelles qui s'est tenue, le 29 avril dernier, au Ministère du Logement.

M. Pierre QUERCY, Conseiller auprès du Ministre Marc-Philippe DAUBRESSE et Olivier DEMARTHE, Conseiller

Lire page 4 :
Le Collège des Experts
F.F.C. relancé.
Rejoignez la F.F.C.
Défendez votre
profession.

de la Fédération Française des Constructeurs de Maisons Individuelles et Rodolphe de SAINT HILAIRE, Secrétaire Général délégué.

La Lettre du Constructeur vous réserve la primeur de cet entretien dont certains éléments sont totalement inédits. Bonne lecture !

MAISONS A 100 000 EUROS : LE PROJET DANS LA FORME ET... DANS LE FOND



BAIL A CONSTRUCTION !

Olivier DEMARTHE, Conseiller technique au cabinet du Ministre délégué au logement et à la ville, précise l'objectif : il s'agit de mettre en place des dispositifs facilitant l'acquisition par les foyers aux revenus modestes de produits construits de bonne qualité tant sur le plan du bâti que sur le plan environnemental.

“Nous poursuivons un objectif très fort de qualité, indique Olivier DEMARTHE, et faisons appel à toutes les compétences et les bonnes volontés pour la mise en œuvre d'une charte « consensuelle » passée entre les élus et les professionnels”.

Plusieurs cas sont prévus dans cette charte selon que les terrains sont disponibles ou non à un coût abordable ou au contraire relativement onéreux.

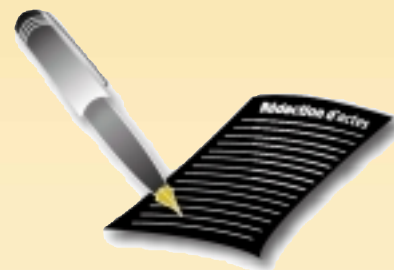
Dans le cas qui nous intéresse - la commune est propriétaire de terrains ayant une certaine valeur - le candidat acquéreur d'une construction neuve se voit proposer, pour le terrain, un bail avec acquisition différée, dit « BAIL A CONSTRUCTION » (il s'agit d'un bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des

constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en leur état d'entretien pendant toute la durée du bail).

Le bail à construction étant conclu pour une durée minimum de 18 ans (et maximum de 99 ans), c'est à partir de la 19^e année que le propriétaire de la maison se rendra acquéreur du terrain. Dans l'intervalle, il acquittera un loyer à la commune, en bénéficiant éventuellement d'aides prévues par celle-ci.

“Le coût du loyer est fonction de la valeur du terrain, elle même fixée par les Domaines. Ainsi la redevance annuelle se situe dans une fourchette de 1 à 1,5% de la valeur du terrain”. Monsieur Olivier DEMARTHE cite un exemple : “Un loyer mensuel de 20 € est déterminé par une valeur terrain de 24 000 € ! Bien entendu, au terme des 18 ans révolus, le prix de terrain indiqué par les Domaines est réactualisé”.

Le Maître d'Ouvrage bénéficiaire d'un tel dispositif devra répondre à certains critères de plafond de ressources. Les critères retenus seront ceux du P.A.S. (Prêt à l'Accession Sociale) qui concerne 65% des Français, et qui sont plus favorables encore pour l'acquéreur que le Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.). Cependant, il est bien précisé à la F.F.C. que les prêts



accordés sous le régime du P.A.S. seront cumulables avec les prêts à taux zéro.

A la question de savoir quelle serait la protection du banquier en cas de sinistre sur le prêt à la construction, il est précisé que la banque prenant une hypothèque sur l'option d'achat du terrain, celle-ci pourra en prendre possession en cas de défaillance de l'emprunteur. Des discussions sont en cours avec le Crédit Foncier pour la mise au point du dispositif.



UNE EXIGENCE ABSOLUE DE QUALITE ET... DE SECURITE !

Le Ministère évoque ses préoccupations en terme de qualité environnementale et cite certaines certifications ou démarches volontaires qui lui paraissent devoir garantir cette exigence de qualité : Haute Qualité Environnementale, Haute Performance Energétique (H.P.E.).



“Au delà de cette exigence il est tout à fait nécessaire d'apporter au client, selon Maurice PENARUIZ, une réelle garantie de service, un engagement de qualité de la part du constructeur”.

La position de la Fédération Française des Constructeurs de Maisons Individuelles est claire :

“La meilleure protection du consommateur est apportée par la loi du 19 décembre 1990 et par l'application systématique du Contrat de Construction d'une Maison Individuelle.

Une garantie incontournable, celle de l'assurance dommage-ouvrage, doit être exigée de la part des communes qui vont être amenées à accorder les permis de construire. C'est le minimum minimorum, étant entendu que c'est le Contrat de Construction d'une Maison Individuelle prévu par la loi de 1990

qui devrait de toutes façons s'imposer”. Maurice PENARUIZ veut croire que les rédacteurs de la charte « n'oublieront » pas de rappeler cette obligation clairement stipulée dans la loi SPINETTA n° 78-12 du 4 juillet 1975.

↓ CONTROLE : LA VOIE DU BON SENS

Monsieur QUERCY se range à l'avis de la Fédération Française des Constructeurs de Maisons Individuelles en soulignant d'ailleurs, qu'à la demande du Ministre, l'ANIL a procédé à une étude dont l'une des propositions consisterait à rendre obligatoire le contrôle par

les organismes prêteurs de l'existence de l'attestation de dommage-ouvrage.

De même, tout le monde peut déplorer, et Monsieur QUERCY en convient, la suppression de la franchise qui a, comme conséquence, la multiplication de déclarations abusives de sinistres.

C'est à la demande des associations de consommateurs, rappelle le Ministère, que cette suppression a été opérée. On peut le regretter. Cette situation tout à fait préjudiciable a, comme conséquence, de réduire comme peau de chagrin les acteurs de l'assurance sur ce marché.

Rappelons que l'assurance dommage-ouvrage peut coûter plus de 6 % du montant des travaux.

DOMMAGE- OUVRAGE ET RÉFORME DU PERMIS DE CONSTRUIRE : LE COMBAT CONTINUE

La F.F.C. rappelle son inquiétude face à l'absence de souscription obligatoire à une assurance « dommage-ouvrage » lors d'une construction. La Fédération Française des Constructeurs de Maisons Individuelles souligne que 50 % des maisons individuelles construites en France ne bénéficient pas de cette assurance « dommage-ouvrage », bien que celle-ci soit absolument obligatoire.

A l'occasion de la réforme du permis de construire, lancée en juin 2004, Maurice PENARUIZ, Président de la F.F.C., était déjà intervenu auprès de Gilles de Robien, Ministre de l'Équipement, et d'Eric WOERTHE, Secrétaire d'Etat, afin de les alerter sur un « oubli » préjudiciable : le caractère obligatoire de l'assurance « dommage-ouvrage ». Les membres de la F.F.C. avaient alors suggéré



CMI

L'assurance
au quotidien

25 ans

D'EXPÉRIENCE
AU SERVICE
DE LA
CONSTRUCTION

KOHLER ASSURANCES sas

Tél : 01 64 83 53 23

Email : kohlerass@wanadoo.fr

Site : kohlerassurances.fr

BP 16 • 77003 Melun cedex



AU COLLEGE DES EXPERTS

Le Collège des Experts est heureux d'accueillir en son sein Rémy PEDRINIS, fondateur de «CYCLADE FORMATION», organisme de formation professionnelle spécialisé dans la motivation des forces de vente dans le domaine de la Maison Individuelle. Rémy PEDRINIS propose notamment des stages «REFLETS» destinés au ressourcement des vendeurs dans son site de SAVOIE où la balnéothérapie (et... oui !) permet de conjuguer remise en forme du corps et de l'esprit.

La démarche de Rémy PEDRINIS est fondée sur l'optimisation de la relation vendeur/client et l'épanouissement personnel.

Passion et construction y sont à l'unisson.

Décidément, la F.F.C. région Rhône-Alpes, autour de son Président Alain TUR, se porte bien et prouve tous les jours son dynamisme. Rendez-vous en septembre pour un colloque «Maison Individuelle et loi de 1990» de haut niveau.

Rémy PEDRINIS, CYCLADE FORMATION
BP 60307 - 73103 AIX LES BAINS CEDEX
Tél. : 04 79 54 87 75

Contact : Alain TUR, Président F.F.C. - Rhône-Alpes
Tél. : 04 72 81 64 64

d'ajouter au paragraphe « engagement du demandeur » (chapitre 10 du texte) la phrase suivante : « Je m'engage à souscrire l'assurance dommage-ouvrage obligatoire et à en fournir la justification dans les trois mois de la délivrance du permis de construire, sous peine de péremption de celui-ci. » Or, ces éléments n'apparaissent pas dans l'actuelle réforme du permis de construire.



Aujourd'hui, les DDE se contentent de rappeler sur les permis de construire que « l'assurance dommage-ouvrage est obligatoire », mais n'exercent ensuite aucun contrôle auprès des maîtres d'ouvrage pour vérifier qu'elle a bien été souscrite. Le non respect de la loi de 1990 a des conséquences extrêmement

néfastes pour les constructeurs de maisons individuelles. Ainsi que le souligne Maurice PENARUIZ : « ceux qui fournissent à leurs clients l'assurance dommage-ouvrage sont nettement défavorisés par rapport aux faux constructeurs » qui se soustraient à cette obligation pour pratiquer des prix plus bas et présenter à des clients crédules cette absence d'assurance comme une bonne affaire. »

Les consommateurs se retrouvent donc sans aucune protection en cas de sinistre. De plus, ils ne bénéficient pas non plus de la garantie financière de livraison à prix convenu. Les services du Ministère du Logement incitent la FFC à poursuivre son action auprès de Monsieur Gilles de ROBIEN, Ministre de l'Équipement, en charge de la réforme.

PRÊTS A TAUX ZÉRO : AVENIR GARANTI

Le Prêt à Taux Zéro (P.T.Z.) nouvelle formule marche bien tant sur le plan quantitatif (nombre de prêts) que qualitatif (élargisse-

ment grâce au relèvement des plafonds de ressources). Monsieur Pierre QUERCY indique à la Fédération Française des Constructeurs de Maisons Individuelles qu'il n'y a aucune inquiétude à avoir quant à la pérennité du système, compte tenu du fait qu'il n'est plus dépendant d'une ligne budgétaire (remplacée par un crédit d'impôt : cf PRO DOMO hiver 2004, entretien avec Monsieur Marc-Philippe DAUBRESSE).

ffc

La lettre
du Constructeur

TRIMESTRIEL

10-12, quai Yvan Tourgueneff - 78380 BOUGIVAL
Tél. : 01 30 08 21 90

ISSN : 1252-6533
Dépôt légal : 2^e trimestre 2005

Directeur de la Publication : Maurice PENARUIZ

Imprimerie : AMALGAMER

site : www.FFCMI.com
e-mail : contact@ffcmi.com

2^e Trimestre 2005

Pour la défense du métier de constructeur et la promotion de la Maison Individuelle

REJOIGNEZ la FFC

La Fédération Française des Constructeurs de Maisons Individuelles regroupe plus de 300 petits et moyens constructeurs de Maisons Individuelles représentatifs de la profession.

Totalement indépendante, la F.F.C. a une triple vocation :

- ✓ Vous **informer** sur toutes les dispositions législatives et réglementaires qui concernent votre activité,
- ✓ Vous **représenter** auprès des pouvoirs publics, de l'administration et des collectivités,
- ✓ Vous **aider** dans vos rapports avec vos clients, vos fournisseurs, vos partenaires.

Adhérer à la F.F.C., c'est bénéficier dans votre région de l'assistance et des services d'une structure de compétences proche de vous et expérimentée.

Pour toute information complémentaire, contacter **Simonne Texte**, Secrétaire Générale, ou **Rodolphe de Saint Hilaire**, Secrétaire Général Délégué, au : 01 30 08 21 90 ou par fax au : 01 30 08 21 99

F.F.C. : 10-12, quai Yvan Tourgueneff 78380 Bougival - contact@ffcmi.com

