

SENAT – Palais du Luxembourg

Madame Isabelle PASQUET

15, rue de Vaugirard

75291 PARIS CEDEX 06

Le Président

Nos réf. : GL/AS/2010/03/M2

La Celle St Cloud, le 24 Mars 2010

Madame le Sénateur,

A la fin du mois de Janvier, l'Office Parlementaire des choix scientifiques et technologiques a présenté ses conclusions, par la voix de son Président, Monsieur Claude Bataille, député, devant vos collègues de la commission du Développement Durable et de la commission des Affaires économiques.

Nous avons eu connaissance du rapport. Autant nous approuvons la démarche consistant à recommander des choix environnementaux et des solutions énergétiques autant nous sommes fortement opposés à l'idée de vouloir imposer l'intervention de l'architecte dans la construction de la maison individuelle que les rapporteurs voudraient rendre obligatoire au-dessous du seuil de 170 m², limite actuelle.

Loin de préoccupations purement corporatistes, nous voudrions, par la présente vous présenter les motifs de notre désaccord.

Tout d'abord, un préambule : toute l'argumentation des rapporteurs repose en réalité sur une idée fausse concernant la maison individuelle : Celle-ci ne respecterait pas la réglementation en vigueur sur la performance énergétique des bâtiments pour une double raison : méconnaissance de la part du maître d'ouvrage et absence de pédagogie de la part de constructeurs eux-mêmes peu avertis des innovations et progrès techniques en la matière.

Or, chacun le sait aujourd'hui : les constructeurs de maisons individuelles dignes de ce nom (c'est à dire tous les CMISTES de la loi de décembre 1990) sont en avance sur la feuille de route gouvernementale : En 2010, 30 % des maisons proposées dans les catalogues des constructeurs seront déjà des maisons BBC. Certains travaillent déjà, et nous sommes bien placés pour le savoir, sur des maisons passives, programmées pour 2020 par les pouvoirs publics !

Industriels, Bureaux d'études thermiques, énergéticiens (GDF SUEZ en tête) travaillent avec nous et nos adhérents d'arrache pied sur un concept de maison éco-citoyenne... sans que cela ne doive en renchérir le prix.

En revanche, bâtiments collectifs et promotion immobilière sont encore loin du compte.

La F.F.C. a changé d'adresse

Nouvelle adresse : 12-18, avenue de la Jonchère – Centre Commercial Elysée 2

78170 LA CELLE SAINT CLOUD

~~10-12, Quai Yvan Turgueneff 78380 BOUGIVAL~~ • Téléphone : 01 30 08 21 90 • Télécopie : 01 30 08 21 99

Syndicat Professionnel régi par le Code du Travail - n° d'immatriculation : 18627

Sur le fond, très concrètement, de notre point de vue, l'intervention obligatoire des architectes dans la construction de maisons individuelles inférieures à 170 m² n'a pas de sens. Voici pourquoi :

I – CE PROJET EST CORPORATISTE ET INADAPTE AU MARCHE

Les architectes voudraient, semble-t-il, par une disposition réglementaire, se voir ouvrir un marché sur lequel ils peuvent déjà intervenir mais qu'ils ont du mal à conquérir aujourd'hui.

Les architectes qui veulent construire des maisons individuelles le peuvent parfaitement : certains le font d'ailleurs dans le cadre obligatoire du Contrat de Construction d'une maison individuelle de la loi de décembre 1990. Or, la part de marché de la maison individuelle occupée par les architectes reste très faible (selon architectes.org) et cela se comprend aisément :

Ils ne sont pas formés et n'ont pas les compétences nécessaires pour prendre en charge une activité complexe (commercial, contrat de construction, financement, gestion...). Ils ne sont pas là, géographiquement, où ils devraient être pour mener à bien les chantiers localisés bien souvent en zones rurales, ou dans les petites villes (cherté des terrains oblige).

En réalité, le marché de la construction d'une maison individuelle est un marché de proximité, un marché ouvert aux classes moyennes voire modestes (30 % des maîtres d'ouvrage sont des primo-accédants).

II – CE PROJET CONSTITUE UNE ENTRAVE A LA LIBRE CONCURRENCE

Le marché actuel de la maison individuelle est très concurrentiel, les constructeurs faisant sans cesse des efforts pour améliorer la qualité, intégrer les contraintes environnementales et réduire les coûts pour répondre aux souhaits et aux possibilités financières des primo-accédants. Actuellement, près de 4 000 constructeurs et maîtres d'œuvre se partagent un marché de 200 000 maisons à construire chaque année. Un maître d'ouvrage consulte, devis à l'appui, en moyenne, 3 ou 4 constructeurs pour son projet.

L'instauration d'un quasi monopole en faveur de la profession des architectes supprimerait, à coup sûr, cette concurrence bénéfique pour le consommateur. A l'évidence, ceux-ci n'ont pas la capacité de faire face à une demande supplémentaire qu'entraînerait toute baisse du seuil des 170 m² (différents ministres du logement successifs l'ayant souligné).

III – CE PROJET EST UN FACTEUR DE SURENCHERISSEMENT

a) Honoraires des architectes

Les honoraires des architectes, pour la mission complète qu'ils prétendent remplir, atteignent de 10 à 12 % du coût de l'opération. Cette rémunération étant proportionnelle au prix, plus celui-ci sera élevé et plus les architectes verront leurs gains progresser.

Ceci ne les conduira certainement pas à baisser les prix, bien au contraire, surtout en l'absence totale de concurrence et sans cadre financier définitif fixé au préalable (à contrario des engagements des constructeurs loi de 1990).

En revanche, chez les constructeurs de maisons individuelles, l'ensemble de ces prestations (conception et suivi de chantier) sont comprises dans le prix et, s'agissant d'une activité très concurrentielle, les prix sont négociés au mieux de l'intérêt du consommateur, en tenant compte de ses capacités de financement.

b) Négociations auprès des fournisseurs

Les architectes ne sont pas rompus, comme les constructeurs, aux négociations sur les prix avec les entreprises sous traitantes et les fournisseurs.

De plus, et contrairement aux constructeurs dont c'est l'activité unique et répétitive, les architectes ne peuvent pas jouer auprès des entreprises et des fournisseurs sur le volume du chiffre d'affaire traité. Ainsi, sur une année, un constructeur « moyen » réalise une cinquantaine de maisons individuelles, le plus souvent avec des sous traitants fiables et fidèles.

c) Risque de désolvabilisation de la clientèle

C'est donc, au minimum, un surcoût moyen de 10 à 15% par rapport au prix de vente actuels des maisons, qui serait imposé, au bout du compte, au consommateur. Cela représente environ de 10 à 15 000 € de plus par maison (les prix de vente moyens étant aux alentours de 100 000 €) et aura donc un effet ralentisseur sur la demande considérable, puisque cela équivaut en terme de salaires à environ 200 € à 400 € qu'il sera nécessaire de gagner, chaque mois, en plus, pour pouvoir financer la même opération. Cela aurait pour résultat de désolvabiliser la clientèle, notamment celle des primo accédants c'est à dire de ceux qui ont le plus de mal à se loger.

IV – CE PROJET VA ACCENTUER LES DESORDRES JURIDIQUES QUI AFFECTENT LE SECTEUR

La construction des maisons individuelles est, et c'est tant mieux, réglementée par la loi du 19 décembre 1990 qui impose à « quiconque se charge de construire pour le compte et selon les plans... » la conclusion avec son client, le maître de l'ouvrage, d'un Contrat de Construction d'une Maison Individuelle (CCMI).

Or, actuellement, certains faux constructeurs se croient autorisés à s'exclure des obligations de cette loi protectrice pour le consommateur (Assurance Dommages Ouvrage et garanties de bonne fin de travaux) en faisant miroïter en conséquence des prix plus attractifs.

Malheureusement, quelques architectes comme bon nombre de maîtres d'œuvre se contentent de rassurer le consommateur par l'existence de la garantie décennale. Ceci est parfaitement illégal.

Près d'une maison sur deux est actuellement construite dans l'illégalité, ce qui constitue déjà un grave préjudice au titre de la concurrence déloyale. Le projet actuel, s'il voit le jour, ne va bien sûr rien arranger, au contraire.

En conclusion, la F.F.C. a souligné et souligne encore l'incohérence qui saute aux yeux si l'on confronte ce projet aux objectifs et aux exigences exprimées en matière de logement à la fois par le Président de la République et par les différents ministres du logement en fonction, pour rendre plus accessible l'accès à la propriété, favoriser un habitat social mais « humain », supprimer les contraintes, bref construire !

On risque tout simplement en définitive de casser le rêve de 85% de Français : vivre dans une maison individuelle et en être propriétaire (sondage Ipsos 2009).

En cette période de crise avec une baisse de 20 % de demandes de permis de construire est-ce vraiment opportun ?

V – LES ARCHITECTES, EN REALITE, VEULENT TUER LA MAISON INDIVIDUELLE EN SECTEUR DIFFUS

Prônant la densité suburbaine, ils sont opposés, par définition, à la construction en secteur diffus comme si on pouvait déménager nos campagnes dans les villes !

Un exemple parlant la maison pour 15 € par jour

Lorsque Christine Boutin, ministre du Logement et de la Ville, avait lancé officiellement la « maison pour 15 € par jour », l'objectif était double :

- Permettre une accession à la propriété « populaire » et libérer ainsi des logements locatifs ;
- Satisfaire le vœu du Président de la République d'avoir 70 % de propriétaires.

« Une fausse bonne idée », lui avait répondu l'Ordre des architectes dans un communiqué diffusé sur www.lemoniteur-expert.com. « Si la volonté de résoudre le problème du logement et des primo-accédants est réelle et louable, nous ne pouvons que regretter une nouvelle fois l'erreur fondamentale de s'accrocher à ce type d'habitat. Alors que les discours vertueux sur la ville compacte et un développement urbain durable et citoyen se multiplient, les pouvoirs publics incitent à des solutions d'aménagement urbain catastrophiques », écrit l'Ordre.

Comprenez notre indignation et notre extrême méfiance !

Les « vrais » constructeurs que nous représentons (appliquant le contrat de construction de la loi de 1990) n'ont d'ailleurs pas attendu ce rapport pour appliquer à 100 % la réglementation thermique RT2005, comme toutes les précédentes relevant du même sujet, satisfaisant ainsi à tous les contrôles des organismes spécialisés certificateurs.

Mais sachez le bien, Madame le Sénateur, nous respectons grandement le savoir faire et le professionnalisme des architectes et sommes parfaitement conscients des enjeux de développement durable. Cependant, une mesure autoritaire irait à l'encontre du but recherché. Il existe d'autres moyens plus efficaces que nous n'avons pas manqué d'exposer au Président Birraux.

Nous souhaitons donc que, à l'écoute d'une profession de 3 500 entreprises, 100 000 acteurs de la construction, 200 000 maîtres d'ouvrage chaque année, vous fassiez preuve de la plus grande réserve vis à vis de ce projet, qui n'est, aux dires des rapporteurs eux-mêmes, qu'une piste de réflexion.

Vous remerciant de votre attention, nous vous prions d'agréer, Madame le Sénateur, l'expression de toute notre considération.

Gérard LEBESGUE

