

# BE CONSTRUCTIVE

## - LA LETTRE DES CONSTRUCTEURS -



Immobilier &  
Construction

n°4

décembre 2021

### SOMMAIRE

p1 Edito

p2 Parole de Constructeur :  
Nicolas Descombes, directeur  
de BERTHELOT  
CONSTRUCTIONS

p4 Le Grand Thème :  
RE2020 : quels  
changements ?

p6 Focus Jurisprudence

### Édito

par Pierre Bessé -  
Président Directeur Général



“ En cette fin d'année 2021, je souhaite revenir sur 2 thèmes qui m'interpelle tout particulièrement :

Le premier est relatif à notre incapacité collective à produire le volume de logements nécessaire pour faire face aux grands enjeux actuels de la société française.

En effet, nous en sommes actuellement entre 300 000 et 320 000 unités produites en 2021 alors que nos besoins sont estimés au-delà de 500 000 logements annuellement .

François Rebsamen, maire de Dijon mandaté par le gouvernement, a récemment remis un rapport avec des propositions dont certaines font beaucoup de sens , espérons que ce rapport\* ne suive pas le chemin de beaucoup de ces prédécesseurs.

Le second thème est celui de la raréfaction de certaines matières premières et produits sous l'effet conjugué des sorties de confinement qui mettent à mal les capacités de production et d'une consommation mondiale qui s'emballe après une année 2020 totalement hors norme . Tout ceci a des impacts très structurants que ce soit dans la vie des entreprises et notamment celles de la construction qui voient les prix et les délais s'envoler et leur activité perturbée voire fragilisée pour certaines d'entre elles, cela concerne aussi les français dans leur quotidien qui voient l'inflation repartir à la hausse avec les conséquences sur le pouvoir d'achat et par ricochet la croissance en 2022.

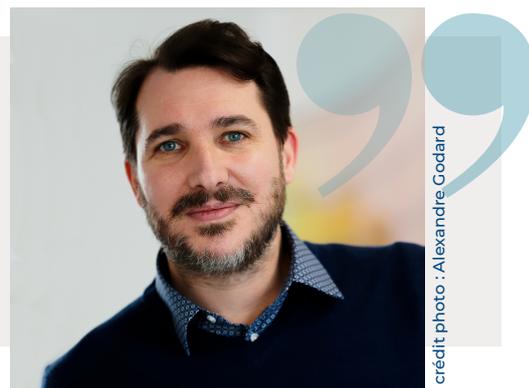
Ces défis devant nous , constituent aussi d'énormes opportunités que nous relèverons à vos côtés en 2022.

Je profite de cet édito pour vous souhaiter de très belles fêtes de fin d'année.

\*<https://www.gouvernement.fr/partage/12460-rapport-rebsamen-commission-pour-la-relance-durable-de-la-construction-de-logements-tome-1>

**Parole de Constructeur :**

## **Nicolas Descombes, Président Directeur Général de BERTHELOT CONSTRUCTIONS**



crédit photo : Alexandre Godard

### **Pouvez-vous nous présenter le Groupe BERTHELOT CONSTRUCTIONS ?**

Depuis près de 50 ans, le Groupe BERTHELOT CONSTRUCTIONS a construit plus de 10 000 logements, essentiellement en Loire-Atlantique. Acteur reconnu du marché local de la maison individuelle sur-mesure et de qualité, le Groupe s'est également imposé comme un partenaire des collectivités locales et de leurs aménageurs.

Le professionnalisme et le niveau d'exigence qui fonde l'identité du Groupe lui assure, aujourd'hui encore, une position singulière dans le marché immobilier local.

Le développement d'un laboratoire interne de Recherche & Développement, la reconnaissance des pairs avec deux médailles aux derniers *Trophées de l'Habitat du Grand Ouest* ou la transparence assumée de la relation client avec le dispositif indépendant *Immodvisor* constituent autant d'expression de la volonté du Groupe de maintenir son cap autour des idées de qualité et d'innovation.

### **L'actualité du bâtiment de l'après COVID est dominée par la pénurie des matériaux, la surcharge d'activité des artisans, qui entraînent une flambée des prix. Quelles en sont les répercussions dans la gestion de votre entreprise, et notamment des contrats en cours ?**

Tout d'abord nous avons dès le dernier semestre 2020 entamé une politique d'augmentation des prix visant à la fois à tenter d'anticiper, malgré le manque de lisibilité de l'époque, et à rester cohérent vis-à-vis du marché.

Je précise cependant que l'objectif principal est, et c'est encore plus vrai aujourd'hui, de préserver nos marges, plutôt que générer à tout prix du chiffre d'affaires de vente. Le marché de la maison individuelle est très agressé et nous préférons éviter de baisser nos prix de vente pour préserver nos marges et ainsi être plus aptes à produire en qualité nos constructions et, dans une certaine mesure, absorber les augmentations liées à la production. Nous préférons la maîtrise des marges garanties de la réalisation en qualité que le volume d'affaires à marges dégradées.

Ensuite tous nos CCMI sont signés avec la clause de révision du prix, ce qui nous permet de mettre en application auprès de la majeure partie de nos clients en cours et en stock, un élément essentiel pour faire face aux augmentations.

Enfin, sans malgré tout se replier sur nous-mêmes, tout en maintenant nos stratégies de développement, nous appliquons une politique de réduction des charges de structures.



Maison St-Nazaire - Berthelot Constructions ©Patrick Miara.

***La plus grande tension que subit la filière de construction est bien-sûr la production, la productivité des chantiers avec des points durs en ce qui concerne la couverture, les menuiseries aluminium pour l'instant.***

Du point de vue du maître d'ouvrage, c'est également là que se porte la plus grande tension, les délais de réalisation, avec parfois de l'incompréhension, face à un gouvernement et des médias qui ne rendent que trop peu compte de la situation réelle.

Pire le message est une dynamique forte de croissance, tout cela n'est pas très lisible par les clients. Cette tension va être malheureusement renforcé par l'application de l'indice BT01 qui va nécessiter de trouver des leviers de financement par les clients qui vont ensuite nous demander d'accélérer les chantiers pour limiter les frais financiers et de logement.

***L'impact de la crise COVID pour la filière bâtiment n'est donc pas celle du confinement mais celle qui a débuté il y a peu par la flambée et pénurie des ressources de production, et qui semble s'installer dans la durée.***

### Quelles sont vos perspectives pour 2022 ?

Nos perspectives commerciales sont saines avec un carnet de commande renouvelé avec les marges nécessaires pour faire face.

L'année à venir n'est pas très lisible, je pense cependant que les difficultés de production devraient se maintenir au moins jusqu'à l'été prochain.

Nous sommes armés et prêt à faire face, prudents certes mais confiants en nos capacités à résister et à continuer de construire des maisons de qualité qui ont fait la réputation de notre groupe.

### Comment s'organisent vos échanges avec les équipes de Bessé ?

Nous avons avec Bessé un vrai partenariat, et ce depuis de nombreuses années.

Les équipes à tous les niveaux de services sont réactives et de bons conseils.

Bessé a su conserver un fonctionnement de proximité et connaît bien le modèle de fonctionnement des constructeurs de maisons individuelles sous CCMI, c'est un vrai avantage pour la défense de nos intérêts, sans oublier bien sûr que la finalité est aussi pour eux un client final satisfait.

Bessé a à cœur de protéger la filière, de valoriser l'image du métier.



Présent depuis 1945 sur le secteur grand ouest, avec plus de 10 000 maisons construites, le GROUPE BERTHELOT CONSTRUCTIONS accompagne les maîtres d'ouvrage dans toutes les étapes de leurs projets.



Maison Berthelot Constructions ©Patrick Miara.

## RE2020 : quels changements ?

par Jacques Rousselon -  
Expert cellule technique



par Hermann Boagno -  
Expert cellule technique



### En bref :

La future réglementation environnementale des bâtiments neufs poursuit trois objectifs principaux :

- **Donner la priorité à la sobriété énergétique et à la décarbonation de l'énergie ;**
- **Diminuer l'impact carbone de la construction des bâtiments ;**
- **En garantir la fraîcheur en cas de forte chaleur.**

### Les Textes :

- Décret n° 2021-1004 du 29/07/2021 et Arrêté du 04/08/2021 : Exigences de performance énergétique et environnementale des constructions.
- Décret n°2021-1548 du 30 novembre 2021 : Attestations de performance énergétique et environnementale.

### Les grandes dates :

- 01/01/2021 : Application de la RE2020 pour les maisons individuelles isolées ou accolées et logements collectifs.
- 01/07/2022 : Application de la RE2020 aux constructions de bâtiments de bureaux.
- 01/01/2023 : Habitations légères de loisirs, construction provisoire, bâtiments et extensions d'une surface < 50 m<sup>2</sup>, extension de maisons individuelle entre 50 et 100 m<sup>2</sup>.

### Le Lexique de la RE2020

**Bbio** : besoins bioclimatiques du bâtiment, soit les besoins de chaud, de froid et d'éclairage du bâtiment.

**Cep** : Consommation d'énergie primaire totale sur 5 critères, chauffage, climatisation, ECS, éclairage et ventilation, à laquelle on rajoute maintenant la consommation des communs (éclairage des parkings et circulations, électricité des ascenseurs).

**Cep<sub>nr</sub>** : Consommation d'énergie primaire non renouvelable, représente la part de Cep en énergie non renouvelable.

**Ic énergie** : Impact sur le changement climatique selon une méthode d'analyse du cycle de vie carbone pendant 50 ans, associé au Cep.



**Ic construction** : Impact sur le changement climatique selon une méthode d'analyse du cycle de vie carbone pendant la construction.

**DH** : Degré-heure d'inconfort, soit le niveau d'inconfort en heures perçu par les occupants sur l'ensemble de la saison chaude, en mesurant les écarts entre la température du bâtiment et la température de confort.

**Sref** : Surface habitable (SHAB) pour le résidentiel et surface utile (SU) pour le tertiaire.

## Les Principales Evolutions entre la RT 2012 et la RE 2020

### Principales évolutions

Périmètre d'évaluation des consommations énergétiques

#### RT 2012

5 usages RT : chauffage, refroidissements, ECS, éclairages, ventilation et auxiliaires.

#### RE 2020

- 5 usages RT ;
- La consommation d'électricité nécessaire au déplacement des occupants à l'intérieur du bâtiment : ascenseurs et/ou escalators ;
- La consommation électricité pour l'éclairage des parties communes et des ventilations de parking.

Bbio

Bbio

Bbio RT 2012 modifié par la prise en compte systématique des besoins en froid (système installé ou pas).

Cep en kWh/(m<sup>2</sup>.an)

5 usages RT  
Dédution faite de toute production d'électricité à demeure.

- Les énergies renouvelables captées sur la parcelle et autoconsommées ne sont pas prises en compte dans la consommation d'énergie ;
- Pénalisation forfaitaire des consommations en cas d'inconfort d'été potentiel.

Calcul du Cep

Electricité = 2,58  
Autres énergies = 1  
Energie renouvelable captée sur le bâtiment ou la parcelle = 0

Electricité = 2,30  
Bois = 1  
Réseau urbain = 1  
Energie renouvelable captée sur le bâtiment ou la parcelle = 0

Cep nr en kWh(m<sup>2</sup>.an)

N'existe pas

Cep en énergie non renouvelable.

Calcul Cep nr

Electricité = 2,30  
Energie renouvelable = 0  
Réseau urbain de chauffage = 1 – taux EnR&R  
Réseau urbain de froid = 1  
Autres énergies non renouvelables = 1

Dh en °C.h

Ticref : température intérieure maximale atteinte au cours d'une séquence de 5 jours très chauds d'été.

Degré-heure d'inconfort, soit le niveau d'inconfort en heures perçu par les occupants sur l'ensemble de la saison chaude, en mesurant les écarts entre la température du bâtiment et la température de confort.

Sref

Srt pour le résidentiel ;  
SU pondéré d'un coefficient pour le tertiaire.

Surface habitable (SHAB) pour le résidentiel ;  
Surface utile (SU) pour le tertiaire.

Scénarios météorologiques

Les scénario météorologiques sont mis à jour :  
- Ajout des données Météo-France de 2020 à 2018 ;  
- Modifications de deux stations météo. La Rochelle remplacée par Tours et Nice par Marignane.

Scénario d'occupation

Modifications des scénarios d'occupation en prenant en compte de manière plus réaliste le comportement des usagers.

## FOCUS JURISPRUDENCE

par Michaël Fargeix -  
Chargé de comptes Construction



### DESORDRES ESTHETIQUES et GARANTIE DECENNALE C. Appel Versailles, 27 septembre 2021 n°18/056041

La présence de coulures sur les façades d'un immeuble de « grand standing » ne suffit pas à le rendre impropre à sa destination et donc, à engager la responsabilité décennale. C'est au syndicat des copropriétaires de démontrer que les désordres rendent impropre l'immeuble à un usage particulier.

Affaire à suivre dans le cas où le syndicat des copropriétaires décide de se pourvoir en cassation. Cet arrêt de la Cour d'Appel est l'occasion pour nous d'évoquer le sort des désordres esthétiques et de la responsabilité décennale.

En effet, par le passé, la Cour de Cassation a pu considérer qu'un désordre esthétique généralisé des façades d'un immeuble « *qui constituait l'un des éléments du patrimoine architectural de la commune de BIARRITZ* » portait une « *grave atteinte à la destination de l'ouvrage* » et justifiait donc la mise en œuvre de la responsabilité décennale.

(Cass. 3è civ., 4 avril 2013 n° 11-25198).

Le caractère décennal a également été établi concernant un hôtel de standing dont les désordres compromettaient l'esthétique ainsi que l'habitabilité des chambres.

(Cass. 3è civ., 12 mai 2021 n° 19-24786).

A contrario, des fissures non infiltrantes provoquant des décollements de peinture et des dégradations du ragréage d'un hôtel n'ont pas été suffisantes pour engager la responsabilité décennale du constructeur.

(Cass. 3è civ., 19 septembre 2019 n°18-19353).

Une nouvelle preuve, s'il en était nécessaire, de la forte subjectivité de la notion d'impropriété à destination qui doit s'analyser au cas par cas par les juges.

Rappelons qu'à défaut d'engager la responsabilité décennale, il est possible de rechercher la responsabilité contractuelle du constructeur ou du fabricant au titre des désordres intermédiaires. Encore faut-il que le demandeur démontre une faute de ces derniers.

(Cass. 3è civ., 14 janvier 2014 n°11-25074 / Cass. 3è civ., 8 juillet 2015 n°14-12307).

par Dramane Diallo -  
Gestionnaire Sinistres  
Construction



### IMPROPRIETE A DESTINATION POUR UN DEFAUT D'ISOLATION C.Cass., Civ 3ème, 30.09.2021, n°20-17311

**Une isolation défailante peut entraîner une réparation au titre de la garantie décennale, dès lors qu'elle rend l'ouvrage impropre à sa destination.**

Un maître d'ouvrage vend une maison en bois qu'il a, en partie, édifié lui-même. Se plaignant de nombreux défauts dans l'isolation de la maison, entraînant des surcoûts de chauffage, l'acquéreur, après expertise, assigne le vendeur au titre de la responsabilité civile décennale.

La cour d'appel lui donne raison et condamne le vendeur à lui verser une somme de près de 70 000€ pour défaut de performance énergétique.

Ce dernier se pourvoit en cassation. Mais, la troisième chambre approuve la solution adoptée par les juges du fond indiquant que « la cour d'appel en a souverainement déduit que l'absence d'isolation à certains endroits, l'isolation insuffisante à d'autres et la pose en vrac ou mal ventilée de la laine de verre rendaient la maison impropre à sa destination du fait de l'impossibilité de la chauffer sans exposer des surcoûts qu'elle a constatés ».





POUR TOUTE INFORMATION  
CONTACTEZ

Alexandra Picheyre  
[alexandra.picheyre@besse.fr](mailto:alexandra.picheyre@besse.fr)



[www.besse.fr](http://www.besse.fr)

CB.IPL

Écrire à : 46 bis rue des Hauts Pavés - BP 80205 - 44002 Nantes cedex 01 - [www.besse.fr](http://www.besse.fr)

SAS au capital de 75 450 € - Siège social : 135 Boulevard Haussmann 75008 Paris - RCS Paris 433 869 427 - SIRET 433 869 427 00024 - APE 6622Z - N° identification intracommunautaire : FR 19 433 869 427  
Conseil et courtier en assurances [exerçant conformément à l'article L521-2-1°b) du Code des assurances] - n° ORIAS : 07 019 245 - [www.orias.fr](http://www.orias.fr)  
Soumis au contrôle de l'ACPR : 4 place de Budapest 75009 Paris - Liste des fournisseurs actifs disponible sur [www.besse.fr](http://www.besse.fr)