

BE CONSTRUCTIVE

- LA LETTRE DES CONSTRUCTEURS -



Immobilier &
Construction

n°10

Juillet 2023

SOMMAIRE

p1 Edito

p2 Parole de Constructeur :
Entretien avec Florent
MASSONNEAU, Directeur
Général du groupe SOPRIA

p4 Le Grand Thème : Le retrait
gonflement des argiles,
une actuelle préoccupation
législative et assurantielle

p6 Réglementation technique

p7 Focus Jurisprudence

Édito

par François Xavier LEONI

Directeur du Développement Immobilier & Construction



Le marché du logement neuf en France fait actuellement face à un contexte économique difficile, marqué par une inflation croissante et un ralentissement des réservations.

Dans ce paysage déjà complexe, les positions du Conseil National de la Refondation (CNR) Logement 2023, ou du moins l'interprétation qu'en a choisi le gouvernement représente un défi supplémentaire pour les acteurs de la construction. Alors que cette initiative vise à améliorer l'accès au logement et à réguler le marché, elle met en lumière les difficultés auxquelles sont confrontés les acteurs de l'immobilier, notamment face à l'inflation et à la baisse des réservations.

L'inflation a un impact significatif sur les coûts de construction, ce qui représente un défi majeur pour les promoteurs immobiliers notamment. Les matériaux de construction, les frais de main-d'œuvre et les coûts énergétiques augmentent de manière constante, ce qui entraîne une hausse des dépenses de construction. Cette augmentation des coûts pèse sur les marges bénéficiaires et rend les projets de logement neuf moins rentables. Les entreprises doivent absorber ces coûts supplémentaires, ce qui limite leur capacité à investir dans de nouveaux projets et à répondre à la demande croissante de logements abordables.

Parallèlement à l'inflation, le marché du logement neuf en France connaît un ralentissement des réservations. Les incertitudes économiques, la hausse des prix et l'accès limité au crédit immobilier ont un impact sur la confiance des acheteurs potentiels. Il en résulte une diminution du nombre de réservations de logements neufs, ce qui crée une pression supplémentaire sur les promoteurs immobiliers. La baisse de la demande affecte leur chiffre d'affaires, augmente les risques financiers et peut entraîner des retards dans la réalisation des projets.

En imposant des contraintes excessives aux promoteurs, l'absence de prise en compte des travaux du CNR Logement par le Gouvernement risque de freiner une dynamique économique déjà difficile, entraînant un recul du secteur et une baisse des emplois.

Pour la majorité des acteurs de la filière il est donc crucial que le gouvernement prenne en compte les difficultés actuelles du marché du logement neuf en France et revoie sa copie sous peine d'installation d'une crise profonde et durable.

Parole de Constructeur

Entretien avec Florent MASSONNEAU, Directeur Général de SOPRIA (TRADIMAISSONS)



Pour ce dixième numéro de notre revue trimestrielle, Florent MASSONNEAU, qui dirige avec son frère Sylvain le groupe SOPRIA, a accepté de répondre à nos questions. Un grand merci pour cet interview !

1. Quelle est votre vision du marché de la maison individuelle à l'issue de ce 1er semestre ?

Le marché subit de plein fouet la remontée des taux et le durcissement des conditions d'accès au crédit. Il souffre aussi des non-annonces du CNR ... La primo-accession ainsi que les investisseurs sont particulièrement touchés.

2. Le secteur doit faire preuve de résilience ces derniers mois dans un contexte économique et politique difficile : quelles perspectives envisagez-vous sur ce marché à horizon 2024 ?

Sauf un coup de théâtre avec une loi de finances offensive, le marché devrait hélas continuer à se durcir. Les difficultés devraient devenir opérationnelles pour les entreprises avec une forte augmentation du risque de défaillance.

Sans aide financière (qu'elle vienne de l'État ou de leur famille), les primo-accédants vont rencontrer de graves difficultés pour se loger.



3. Vous qui travaillez également dans le secteur de la Promotion immobilière, quel regard portez-vous sur l'activité ?

Ce secteur d'activité souffre de la rareté du foncier, de la difficulté à obtenir les autorisations, de la remontée des taux, de la fin du Pinel qui fragilisent les opérations. La RE 2020 et l'inflation des coûts de construction ont fait exploser les prix de sortie.

Nous cherchons en priorité des opérations à taille humaine, acceptables par les voisins, moins complexes à construire et donc moins chères, offrant ainsi un cycle de commercialisation plus court.



4. Quelle est votre vision du logement dans les années à venir ?

La situation risque d'être très paradoxale : la production devrait continuer à baisser alors que les besoins sont en constante augmentation. L'absence de politique d'aménagement des territoires rend plus aléatoire la reprise. Le marché de la rénovation se cherche encore et les ZFE (Zones à Faible Emission) qui vont entrer en vigueur ne vont pas faciliter l'accès aux centres des métropoles où les besoins de rénovation sont pourtant énormes.

Les villes moyennes nous semblent offrir une qualité de vie qui devraient leur permettre d'attirer des projets et des habitants.

5. Comment s'organise votre partenariat avec BESSÉ et comment qualifieriez-vous votre relation ?

Nous avons rejoint BESSÉ suite à leur rachat du cabinet de courtage ATLANTIS ASSURANCES dont nous étions un client historique.

BESSÉ a su construire rapidement une relation de confiance avec nous basée sur la transparence dans les échanges et des conseils avisés dans un environnement complexe et en perpétuelle évolution. Leur expertise sur toutes les facettes des métiers de l'immobilier et de la construction nous permet d'avoir des réponses concrètes et réactives dans le développement de nos projets.

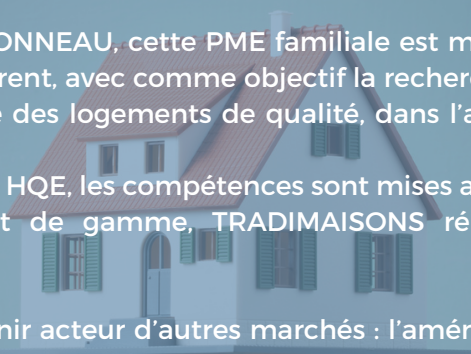


Depuis plus de 35 ans, la société TRADIMAISONS propose des maisons personnalisées clé en main dans le cadre du contrat de construction (CCMI) à nos clients de l'agglomération clermontoise.

Fondée en 1987 par Serge MASSONNEAU, cette PME familiale est maintenant gérée et développée par deux de ses fils, Sylvain et Florent, avec comme objectif la recherche de solutions permettant de créer pour le plus grand nombre des logements de qualité, dans l'agglomération clermontoise ou dans sa proximité.

Dans le cadre de sa démarche NF HQE, les compétences sont mises au service de tous les clients : du primo accédant à la villa haut de gamme, TRADIMAISONS répond présent avec le même engagement.

Sa diversification l'amène à devenir acteur d'autres marchés : l'aménagement foncier, la promotion immobilière et la rénovation globale.



Le Grand Thème

Le retrait gonflement des argiles, une actuelle préoccupation législative et assurantielle

par Jeanne JAULIN
Chargée de Gestion Promotion



Le changement climatique est une réalité aujourd'hui. Il impacte notre quotidien et les fortes chaleurs de ces dernières années nous rappellent qu'il est en marche. Les pouvoirs publics doivent donc également adapter la législation à ce phénomène et la récente ordonnance n°2023-78 du 8 février 2023 relative à la prise en charge des conséquences des désordres causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols en est une des illustrations.

L'accroissement du phénomène de RGA en France : une sinistralité qui ne cesse de s'alourdir

On appelle sols argileux les sols dont la consistance et le volume varient selon leur teneur en eau. En période de sécheresse, le manque d'eau provoque un tassement du sol, appelé retrait. A l'inverse, lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient meuble et produit un phénomène de gonflement.

Le retrait-gonflement des sols argileux (dit « RGA ») concerne la moitié du territoire métropolitain et peut déstabiliser les fondations des maisons, provoquer des fissurations de façade, la dislocation des dallages etc. Les dommages provoqués sont plus ou moins importants selon les cas.

Le changement climatique actuel qui impacte notamment la France, intensifie naturellement et durablement la succession de période fortement arrosée et de déficit pluviométrique, à l'origine du RGA.

Le constat des météorologues est sans appel, ce phénomène est voué à s'accroître ces prochaines années et certaines constructions qui autrefois étaient épargnées se trouvent actuellement en situation de vulnérabilité.

Les pouvoirs publics, dont la prise en charge des indemnisations s'est vue plus lourde et plus couteuse ces dernières années suites aux fortes chaleurs, se sont alertés de l'ampleur croissante des sinistres.

L'identification de zones à risques : les prémices d'une méthode de prévention par la loi Elan

Les conséquences préjudiciables des RGA sur les habitations sont connues en France depuis une trentaine d'année. Le régime des catastrophes naturelles en régit les dégâts causés et ce, depuis 1989.



Pour la première fois, avec la loi Elan, loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, des zones à risques vont être définies et des réglementations de préventions mises en place.

La réalisation d'une étude de sol est devenue inévitable désormais dans les zones d'aléa moyen et fort. Le vendeur d'un terrain est dorénavant dans l'obligation d'informer le futur acquéreur du risque de RGA. Dans le cadre d'un projet de construction, et, afin de déterminer le type de fondation à privilégier, le maître d'ouvrage est impérativement tenu de fournir une étude de sol de type G1 a minima.

Pour améliorer la qualité de l'ouvrage, le constructeur sera assujéti aux recommandations inscrites dans le rapport d'étude géotechnique et aux normes techniques définies par voie réglementaire.

Le risque est ainsi détecté et considéré en amont afin que certaines précautions techniques de constructions soient prises.

Une procédure dépassée, révisée par la loi Baudu en 2021

Dans le cadre de la procédure de catastrophe naturelle classique, la commune formule une demande de reconnaissance au préfet, qui nécessitera ensuite la publication au JO d'un arrêté ministériel, reconnaissant l'état de catastrophe naturelle.

Cette procédure dont l'opacité avait été dénoncée, est révisée par l'intermédiaire de la loi Baudu, promulguée au JO le 29 décembre 2021 (n° 2021-1837). Cette nouvelle loi va revoir les délais ainsi que les méthodes d'indemnisation tout en renforçant la prise en charge des sinistrés.

Pour ne citer qu'un exemple : le délai de publication au JO s'est trouvé abaissé de trois à deux mois à compter du dépôt de la demande des communes.

Une éligibilité en substance élargie

Dans un objectif d'adaptation aux réalités locales et d'un renforcement du pouvoir réglementaire des collectivités, la loi 3DS du 31 janvier 2022 cherche à élargir l'éligibilité à la reconnaissance de catastrophes naturelles suite au RGA.

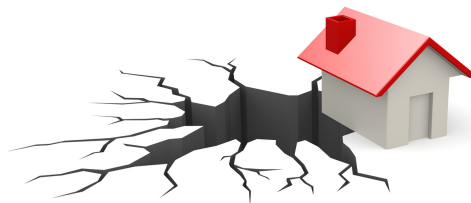
Concrètement, cette loi n'intervient pas dans le fonds s'agissant du RGA mais va plutôt ouvrir une réflexion en autorisant le gouvernement à légiférer en la matière par ordonnance, jusqu'à un an après la promulgation de la loi.

En complément, un rapport gouvernemental a été exigé, dans le but de revoir la prévention des risques pour les logements existants mais aussi afin de considérer la potentielle opportunité d'établir un régime d'indemnisation distinct aux dommages causés par les RGA.

L'ordonnance du 8 février 2023 : pour un dispositif de prévention et d'indemnisation mieux adapté aux réalités du terrain

Sur le fondement de l'habilitation donnée au gouvernement par l'article 161 de la loi 3DS comme vu plus haut, le gouvernement va prendre, par voie d'ordonnance, des mesures relevant spécifiquement des conséquences des RGA.

En résumé, l'ordonnance 2023-78 du 08 février 23 prévoit une meilleure prise en compte du caractère lent et progressif du phénomène de sécheresse-réhydratation des sols, en redéfinissant méthodologiquement les critères de reconnaissance. Le cadre restera toutefois celui des catastrophes naturelles, pour autant, il sera fondé sur la variation de l'humidité des sols et mesurées directement sur le terrain en raison de la spécificité de ce phénomène.



Le but de cette ordonnance, est de **permettre une augmentation du nombre de communes éligibles à la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle** en s'approchant le plus possible de la réalité météorologique et géologique actuelle.

Par exemple, les effets des RGA se manifestent parfois, bien après l'épisode de sécheresse déclencheur de dommages. Ils seront à l'avenir aussi retenus grâce, notamment, à la durée d'application de l'arrêté de catastrophe naturelle pris en cas de sécheresse, qui est maintenant fixé à douze mois.

Autre illustration : l'aggravation d'une fissure constituera un nouvel élément de dégât dès lors que l'apparition de cette aggravation se sera manifestée pendant la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle de sécheresse.

Ainsi, on observe une redéfinition des dommages considérés comme l'effet de RGA, en les identifiant d'une part, et en excluant ceux qui ne résulteraient pas du droit à la garantie couvrant les catastrophes naturelles d'autre part.

Par ailleurs, le législateur a mis en place une **présomption simple de cause à effet** pour permettre une procédure d'expertise plus efficace et impartiale. Concrètement, dès lors que l'état de catastrophe naturelle lié à la sécheresse sera déclaré, et qu'un dommage aura été identifié, la présomption d'une cause directe en lien avec le RGA sera retenue. Dans ce cas, il sera désormais obligatoire, lorsque la cause du dommage est recherchée, de faire réaliser une étude de sol par un expert.

Afin de protéger les sinistrés de potentielles entreprises peu scrupuleuses, il a été prévu la création de deux labels « expert RGA » et « entreprise de remise en état RGA » afin de mieux encadrer l'expertise d'assurance.

Dans un souci de transparence et de coordination entre le code de la construction et de l'habitation, il a été imposé en plus de la G1 déjà prévu pour la loi Elan, qu'une attestation RGA serait annexée à la promesse de vente ou à l'acte authentique de vente d'un bien immobilier. Celle-ci sera obligatoirement transférée par annexion au titre de propriété du bien.

Enfin, un ajustement de l'utilisation de l'indemnité perçue a été prévu, en limitant sa destination à la stricte réparation des dommages indemnisés. Les sinistres importants ne sont pas en reste car l'assuré pourra, avec cette indemnité, acquérir ou faire construire un nouveau logement dans le cas où les dommages auraient rendu le bâti inhabitable.

L'entrée en vigueur de cette ordonnance sera fixée par décret au plus tard le 01/01/2024.

RÈGLEMENTATION TECHNIQUE

par Jacques ROUSSELON
Expert technique



EN BREF

La RE 2020 et le chauffage au gaz



La RE 2020 a été conçue comme évolutive, et l'une de ses échéances arrive à terme en 2023, le 31 décembre.

Elle concerne les maisons individuelles construites sur une parcelle prévoyant un raccordement au réseau de gaz, dont le permis d'aménager a été octroyé avant le 1er janvier 2022.

Dans ce cas, le seuil d'lcénergie est fixé à 280 kgCO₂/m², au lieu des 160 kgCO₂/m² prévus par la RE2020, ce qui permet encore de concevoir un chauffage principal au gaz.

L'autre condition pour bénéficier de ce seuil favorable au gaz est que le permis de construire soit déposé avant le 31 décembre 2023.

Après cette date, il sera donc difficile de concevoir des maisons avec un chauffage au gaz, mais pas interdit comme on peut l'entendre. La porte aux innovations dans ce secteur est donc ouverte.

Définition de l'lcénergie : Indicateur de l'impact sur le changement climatique des consommations d'énergie du bâtiment sur une période de 50 ans, basé sur une méthode d'analyse du cycle de vie carbone.

Décret n°2023-444 du 7 juin 2023 relatif aux systèmes de régulation de la température des systèmes de chauffage et de refroidissement et au calorifugeage des réseaux de distribution de chaleur et de froid

Un décret du 7 juin 2023 (n°2023-444) vient réglementer certaines spécifications techniques relatives aux systèmes de chauffage et de refroidissement.

L'objectif est d'imposer que tous les systèmes de chauffage et de refroidissement, déjà existants comme neufs :

- Soient équipés d'un système de régulation de la température dans tous les bâtiments.
- Soient calorifugés par l'isolation des réseaux de distribution d'eau chaude et des réseaux de distribution de froid dans les bâtiments tertiaires et résidentiels collectifs.

Ces prescriptions obligatoires entreront en vigueur le 1er janvier 2027.

A partir de cette date, tous les bâtiments d'habitation collectif et tous les bâtiments tertiaires devront donc avoir leur réseau de distribution d'eau chaude situé hors du volume chauffé calorifugé, et leur réseau de distribution servant au refroidissement calorifugé lorsqu'il est hors volume refroidi.

C'est l'ensemble des bâtiments qui seront concernés par la mise en place obligatoire d'un système de régulation du chauffage par pièce, permettant la commande manuelle et la programmation horaire de la température intérieure, avec au moins les quatre allures suivantes :

Confort, réduit, hors gel et arrêt.

De même, tout appareil de refroidissement devra réguler automatiquement la température par pièce.

Cependant, les systèmes de régulation de température par pièce, que ce soit en chauffage ou en climatisation, ne s'imposeront que lorsqu'ils seront « techniquement ou économiquement réalisables ».

On peut s'interroger sur l'interprétation qu'il sera fait de cette notion.



FOCUS JURISPRUDENCE

par **Dramane DIALLO**
Gestionnaire sinistres



C.Cass., Civ 3ème , 13.04.2023, n°22-10.487-

La SCI nu-proprétaire d'un terrain sur lequel l'usufruitier a fait construire une piscine ne peut agir sur le fondement de la garantie décennale.

Dans cette affaire, un particulier confie à un constructeur la réalisation d'une piscine couverte sur un terrain appartenant à une SCI, dont il a l'usufruit. Se plaignant de désordres après réception, la SCI assigne le constructeur en indemnisation au titre de la garantie décennale. L'usufruitier intervient volontairement à la procédure.

La SCI est déboutée par la cour d'appel qui considère qu'elle n'était pas en droit d'agir en justice, faute d'avoir la qualité de propriétaire du bien.

En cassation, la SCI soutient, d'une part, que le droit d'accession s'opère de plein droit au profit du propriétaire du sol pour les constructions qui y sont réalisées et, d'autre part, qu'en cas de démembrement de la propriété, le nu-proprétaire conserve la qualité de propriétaire bien que l'usufruitier ait réalisé les travaux.

La Cour de cassation rejette sa demande en indiquant que « le droit d'accession du nu-proprétaire du fonds sur lequel l'usufruitier édifie une construction nouvelle est régi, en l'absence de convention réglant le sort de cette construction, par l'article 555 du Code civil, et n'opère, ainsi, qu'à la fin de l'usufruit ».

L'usufruit n'ayant pas pris fin, la SCI nu-proprétaire n'était pas devenue propriétaire de l'ouvrage affectés de désordres et, de ce fait, ne pouvait exercer l'action en garantie décennale.

Nous profitons de cet arrêt pour rappeler qu'en cas de création d'une SCI en vue de la construction d'une maison individuelle, l'ensemble des documents contractuels doivent être régularisés par la même entité juridique, à savoir la SCI, et non la personne physique.

EN BREF...

Sort de l'indemnité versée par l'assureur dommages-ouvrage en cas de vente de l'immeuble : C.Cass., Civ 3ème 13.04.2023, n°19-24.060

L'acquéreur, à qui l'indemnité a été transférée aux termes du contrat de vente de l'immeuble, doit la restituer à l'assureur quand elle n'a pas été affectée à la réparation des désordres.

CCMI : déblocage des fonds et responsabilité de la banque : C.Cass., Civ 3ème, 11-05-2023. n°21-23.859

La banque qui débloque les fonds, en l'absence d'une attestation de garantie de livraison, est tenue de réparer intégralement le préjudice subi par le maître d'ouvrage, en cas de défaillance du constructeur.

Garantie de livraison et préjudices distincts du coût d'achèvement de l'ouvrage : C.Cass., Civ 3ème, 13.04. 2023, n°21-21. 106

Sauf clause contenue dans le contrat de garantie, le garant n'est pas tenu de prendre en charge les dommages-intérêts dus par le constructeur en réparation de préjudices distincts du coût d'achèvement de l'ouvrage.





POUR TOUTE INFORMATION
CONTACTEZ
Estelle THORIGNY
estelle.thorigny@besse.fr



www.besse.fr

CB.IPL

Écrire à : 46 bis rue des Hauts Pavés - BP 80205 - 44002 Nantes cedex 01 - 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 4422Z - 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.orientas.fr
Soumis au contrôle de l'ACPR : 4 place de Budapest 75009 Paris - Liste des fournisseurs actifs disponible sur www.besse.fr