

15ème législature

Question N° : 37144	De Mme Ramlati Ali (La République en Marche - Mayotte)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie, finances et relance		Ministère attributaire > Logement
Rubrique > bâtiment et travaux publics	Tête d'analyse > Réforme du contrat de construction de maison individuelle	Analyse > Réforme du contrat de construction de maison individuelle.
Question publiée au JO le : 16/03/2021 Réponse publiée au JO le : 10/08/2021 page : 6333 Date de changement d'attribution : 30/03/2021		

Texte de la question

Mme Ramlati Ali attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la relance sur l'impérative réforme du contrat de construction de maison individuelle (CCMI). La crise sanitaire liée à la circulation du SARS CoV 2 a généré un regain d'intérêt pour l'habitat individuel. Les constructeurs de maisons individuelles restent pourtant contraints par une réglementation qui fragilise leur trésorerie. En effet, les dispositions des articles R. 231-7 et R. 231-7-1 du code de la construction et de l'habitation, fixant le pourcentage maximum du prix convenu susceptible d'être appelé en paiement aux différents stades de la construction, leurs sont défavorables et appellent un fonctionnement sur fonds propres sur plusieurs chantiers et de manière simultanée. Dès lors que le constructeur de maisons individuelles ne peut déroger au pourcentage dont réfèrent les articles précités, il est urgent d'accompagner ce secteur d'activité en prévoyant l'instauration de paliers intermédiaires, en phase avec la chronologie réelle des travaux. En premier lieu, il est indispensable de scinder l'appel de fonds des travaux d'équipement. La pratique révèle la nécessité d'instaurer un palier intermédiaire entre la mise hors d'air de la maison et l'achèvement des travaux. À ce jour, plus de 20 % du coût des travaux est retenu entre la mise hors d'air de la maison et l'achèvement des travaux d'équipement, qui comportent notamment la réalisation de travaux de menuiserie, de chauffage, de plomberie et de revêtements extérieurs. La commande faite par avance de toutes ces fournitures est bien supérieure au montant appelé en amont. En deuxième lieu, il paraît opportun d'adapter la grille aux contraintes particulières liées au type de construction, ce qui n'est pas le cas actuellement. Le pourcentage mobilisable est identique, selon que la maison comporte un ou plusieurs étages. Or le coût des matériaux et de la main d'œuvre augmente sensiblement selon le projet. Enfin, outre la problématique de l'insuffisance de paliers intermédiaires, reste celle des frais engagés en amont par le constructeur. Il n'est plus possible de maintenir la charge financière des avant-contrats sur ce dernier, lorsqu'il se voit solliciter par un prospect. Pour rappel, la réalisation de plans de construction, d'études préliminaires de faisabilité du projet, d'études de sol hors zonage à risque, de dépôt de permis, les visites et demandes de rendez-vous ou l'établissement de chiffrages multiples ne peuvent être facturés au prospect en cas d'abandon du projet et ce quel qu'en soit la cause : ces frais et charges importantes tombent en perte sèche, si le prospect décide de ne pas signer le CCMI, préférant confier ses travaux à un autre constructeur, tout en conservant les plans (couverts par la propriété intellectuelle si le constructeur les a établis) et les conseils techniques délivrés ; de même, certains de ces frais restent à charge lorsque le prospect oppose la non-réalisation des conditions suspensives (prêt et permis) pour solliciter le remboursement des sommes de 3 à 10 % du coût du contrat, séquestrées avant l'ouverture du chantier. Il y a urgence à venir en aide à ce secteur désormais privé de dispositif de défiscalisation. En effet, la loi de finances pour 2021 n'a maintenu ledit dispositif - à compter du 1er janvier 2021 -



qu'au profit de l'habitat collectif, soit aux prestations réalisées par des promoteurs immobiliers (IR - réduction d'impôt « Pinel » - appréciation de la notion de bâtiment d'habitation collectif pour l'application de l'article 161 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 - rescrit - publication urgente sur *bofip.impots.gouv.fr*). L'intervention d'une réglementation nouvelle en ce sens viendrait amoindrir les conséquences d'une rupture d'égalité entre opérateurs économiques d'un même secteur et soutiendrait de manière directe ou indirecte plus de 557 306 entreprises. Elle lui demande son avis sur le sujet.

Texte de la réponse

Le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan repose sur plusieurs principes, énoncés aux articles L. 231-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, qui ont notamment pour objet la protection du maître de l'ouvrage dans sa relation contractuelle avec le constructeur. En premier lieu, les dispositions des articles R. 231-7 et R. 231-7-1 du code de la construction et de l'habitation définissent le pourcentage maximum du prix convenu susceptible d'être appelé en paiement aux différents stades de la construction. Ce pourcentage est fixé à 75 % à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air et à 95 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie, de chauffage et de revêtements extérieurs. Cet échancier est un élément de la protection de l'acquéreur et toute modification doit être envisagée avec prudence. Les échanges réguliers que les services du ministère de la transition écologique ont avec les organisations professionnelles représentant les constructeurs d'une part et les garants de la livraison d'autre part ne font pas état de difficultés particulières quant à l'échelonnement des paiements actuel. Aucune demande en ce sens n'a été formulée, alors même que ces questions ont été débattues relativement récemment, dans le cadre de l'adaptation de cet échancier aux filières de construction mettant en oeuvre de la pré-fabrication. En second lieu, l'article L. 231-4 du même code interdit tout paiement avant la signature du contrat. Il s'agit d'un élément essentiel de la protection de l'acquéreur dans sa relation avec le constructeur, qui ne saurait être remis en cause. S'agissant enfin de la réduction d'impôt dite « Pinel » prévue à l'article 199 novovicies du code général des impôts, elle a été limitée aux logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif par l'article 161 de la loi de finances pour 2020, afin de rendre le dispositif plus cohérent avec l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols. Ces dispositions s'appliquent aux investissements réalisés à compter du 1er janvier 2021.