



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

maisons individuelles

Question orale n° 1879

Texte de la question

M. Jean-Marie Binetruy appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur l'échelonnement des paiements dans le domaine de la construction. L'échelonnement des paiements en matière de construction est réglementé selon l'état de l'avancement des travaux : 15 % au maximum à l'ouverture du chantier (en cas de garantie de remboursement, un premier versement de 5 % a lieu dès la signature du contrat et un deuxième de 10 % s'effectue à la délivrance du permis de construire ; 25 % du maximum à l'achèvement des fondations ; 40 % du maximum à l'achèvement des murs ; 60 % du maximum à la mise hors d'eau ; 75 % du maximum à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air ; 95 % du maximum à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage. Néanmoins, cette règle n'est pas adaptée à certains constructeurs, notamment aux constructeurs de maisons en bois. En effet, ces industriels et artisans préfabriquent une partie de l'ouvrage en atelier (murs, isolation, revêtement extérieur voire fenêtres) pendant que sont réalisés sur le terrain les travaux de maçonnerie (fondation et dalle). Aussi, actuellement, lorsque le constructeur bois sollicite le versement des 25 % à l'achèvement des fondations, il a en réalité déjà effectué plus de 50 % des travaux en atelier. En outre, l'achèvement des murs, la mise hors d'eau et hors d'air étant réalisés dans un temps très court et simultanément, il est difficile pour le constructeur de demander les versements selon l'échelonnement réglementaire. Un problème de trésorerie peut alors se poser, problème qui n'est pas sans conséquences puisque les garants sollicités pour l'obtention des diverses assurances, notamment dans le cadre des obligations imposées par le contrat de construction de maison individuelle (parfait achèvement, livraison à prix et délais convenus) réalisent un audit financier avant de donner leur accord. Il est à noter également que le contrat de construction de maison individuelle crée d'autres difficultés chez les artisans constructeurs de maisons en bois dont le volume d'affaires est limité. Les constructeurs de maisons en bois se trouvent ainsi confrontés à un double problème, qui pourrait être partiellement résolu par une adaptation de l'échelonnement des paiements à leur mode de construction et à la préfabrication en particulier. Il aimerait savoir ce que le Gouvernement envisage pour mettre fin à cette situation.

Texte de la réponse

MODALITES DE PAIEMENTS DE LA CONSTRUCTION DES MAISONS INDIVIDUELLES

M. le président. La parole est à M. Jean-Marie Binetruy, pour exposer sa question, n° 1879, relative aux modalités de paiements de la construction des maisons individuelles.

M. Jean-Marie Binetruy. Madame la ministre déléguée à la cohésion sociale et à la parité, si ma question concerne le logement, qui vous préoccupe au plus haut point, elle n'est pas posée du point de vue de l'occupant ou de l'acquéreur, mais de celui des petites PME, notamment dans le domaine de la construction en bois, PME qui peuvent rencontrer des difficultés du fait de contraintes réglementaires qui, j'en conviens, sont censées protéger le client - je pense notamment au contrat de constructeur de maison individuelle et à l'échelonnement des paiements, dont je souhaite vous entretenir.

En effet, l'échelonnement des paiements en matière de construction est réglementé selon l'état de l'avancement des travaux : 15 % maximum à l'ouverture du chantier, 25 % maximum à l'achèvement des fondations et 60 %

maximum à la mise hors d'eau - je n'entre pas dans les détails.

Cette règle n'est pas adaptée à certains constructeurs, notamment aux constructeurs de maisons en bois. En effet, ces industriels et artisans préfabriquent une partie de l'ouvrage en atelier - murs, isolation, revêtement extérieur, voire fenêtres - pendant que sont réalisés sur le terrain les travaux de maçonnerie - fondation et dalle. C'est pourquoi, actuellement, lorsque le constructeur de maisons en bois sollicite le versement des 25 % à l'achèvement des fondations, il a en réalité déjà effectué plus de 50 % des travaux en atelier. De plus, l'achèvement des murs, la mise hors d'eau et hors d'air étant réalisés dans un temps très court et simultanément, il est difficile pour le constructeur de demander les versements selon l'échelonnement réglementaire.

Un problème de trésorerie peut alors se poser, lequel n'est pas sans conséquences puisque les garants sollicités pour l'obtention des diverses assurances, notamment dans le cadre des obligations imposées par le contrat de construction de maison individuelle, réalisent un audit financier avant de donner leur accord. Cette difficulté s'ajoute du reste à celles que crée le contrat de construction de maison individuelle aux artisans constructeurs de maisons en bois, dont le volume d'affaires est limité.

Une adaptation de l'échelonnement des paiements à leur mode de construction, notamment à la préfabrication, permettrait de répondre partiellement aux inquiétudes des constructeurs de maisons en bois.

Madame la ministre, j'aimerais connaître les propositions qu'il serait possible de faire en la matière afin d'apporter des réponses à ces petites PME dont l'éthique est souvent exemplaire, notamment au regard de celle de certains pavillonneurs industriels.

M. le président. La parole est à Mme la ministre déléguée à la cohésion sociale et à la parité.

Mme Catherine Vautrin, *ministre déléguée à la cohésion sociale et à la parité*. Monsieur le député, vous avez appelé l'attention du Gouvernement sur l'échelonnement des paiements dans le domaine de la construction. Les contrats de construction de maison individuelle prévoient un échelonnement du paiement des entreprises en fonction de l'état d'avancement des travaux : il s'agit d'une protection fondamentale du particulier qui fait construire sa maison, protection à laquelle le Gouvernement est fermement attaché - vous n'en serez pas surpris -, du fait qu'il est normal que les ménages qui font construire n'aient pas à supporter financièrement les retards dus aux raisons climatiques ou aux difficultés financières des constructeurs.

Votre proposition visant à adapter cet échelonnement des versements pour les constructeurs de maisons individuelles en bois qui préfabriquent une partie des éléments de construction en usine ne pourrait être envisagée que dans le strict respect de cette protection du maître d'ouvrage, ce qui - je dois vous l'avouer - rend difficile en pratique une remise en cause totale des caractéristiques actuelles de l'échelonnement. En effet, comme pour les constructions traditionnelles, il ne serait pas légitime de faire peser sur les ménages qui décident de construire en bois la charge financière de la fabrication alors même que ces éléments ne sont pas encore livrés sur le chantier.

Par ailleurs, la rapidité de mise en oeuvre à l'issue de la préfabrication accélère le rythme de la construction et donc le calendrier des versements, au point de rapprocher les échéances prévues par le code, telles que l'achèvement des murs, la mise hors d'eau et la mise hors d'air selon l'exemple que vous avez cité, voire de les rendre quasi-simultanées.

Par rapport à un calendrier plus long, ceci constitue plutôt un avantage de trésorerie qui pourrait compenser, au moins en partie, les charges supplémentaires du début. Voilà déjà probablement l'amorce d'une réponse à la question que vous avez bien voulu poser.

S'agissant, précisément, de la difficulté née de ces échéances rapprochées, voire simultanées, je rappelle que les pourcentages de versement indiqués par le code ne sont que des maximums et qu'il reste tout à fait possible pour le constructeur, si cela est plus facile sur un plan commercial et mieux accepté par le client, de réduire le nombre des versements en supprimant un ou deux versements intermédiaires et en appelant plus de fonds, mais un peu plus tard.

Enfin, il me semblerait difficile pour cette filière de prévoir une anticipation des paiements spécifique aux constructions en bois, comparativement à l'échelonnement des paiements pour les maisons en maçonnerie. Je n'en partage pas moins totalement votre analyse sur le bien-fondé des demandes et sur le sérieux des entreprises concernées. Je pense que c'est dans les limites de ce code que nous pouvons avancer sur la question des délais.

M. le président. La parole est à M. Jean-Marie Binetruy.

M. Jean-Marie Binetruy. Je vous remercie de votre réponse, madame la ministre, et je n'en attendais pas moins

de votre part. Néanmoins, le contrat de construction de maisons individuelles pose des problèmes aux petites entreprises, et, au-delà de l'échelonnement des paiements, peut-être serait-il intéressant de revoir cette question dans le cadre des petites entreprises.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marie Binetruy](#)

Circonscription : Doubs (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 1879

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 13 février 2007, page 1433

Réponse publiée le : 14 février 2007, page 1106

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue au Journal officiel du 13 février 2007