



**MAISON INDIVIDUELLE POUR TOUS !
la fin ou la renaissance tant attendue ?**

Chamois Constructeurs

Didier Demercastel & Associés

**1987 ... 2005 la félicité !
2006 ... 2014 la chute ?
... 2015 la renaissance ?**

MAISON INDIVIDUELLE POUR TOUS ! la fin ou la renaissance tant attendue ?

I LA MAISON EN FRANCE DE 1987 A 2014

En 1987, un choix a été fait pour relancer la maison individuelle.

L'aide à la personne par le financement, la quantité, la qualité, les assurances pour compenser les désordres du low cost et du prix de vente imposé. Tout a été parfait jusqu'en 2000 où la courbe s'est inversée car nous avons négligé les entreprises de production et l'industrie du bâtiment.

Le prix imposé pour assurer la commercialisation rapide et la solvabilité de la clientèle a accéléré l'explosion des entreprises structurées. Les règlements se sont substitués à l'encadrement et aux structures des entreprises en espérant contrôler la qualité.

Pour assurer la croissance et le PIB à « tous prix » et à tous financements, la bulle foncière de 2008 a répondu sans préavis.

Le politique, la finance et l'idéologie écologiste se sont focalisés sur la maison des français qui aux US avait révélé la bulle financière. Ce symbole de liber-



té et d'autonomie de vie est sacrifié pour une cause énorme « sauver la planète ». En réalité, il faut den-



En 1987, Union des Constructeurs de Maisons Individuelles,
photo 1 - Président Claude Pux photo 2 - De gauche à droite : C. LOUIS-VICTOR,
D. DEMERCASTEL, D. CHAMBOURDON, Y. BRUNO-PETIT

Devant la panique générale, tout s'est arrêté sauf l'inflation idéologique, sans considération sur les conséquences pour nos entreprises exploitées depuis 40 ans, au service d'un plan économique irresponsable prioritairement basé sur le service au consommateur pour de la croissance par la dette.

sifier pour sauver l'équilibre budgétaire des villes surendettées qui ont besoin de citoyens pour amortir des investissements qui coûtent au lieu de rapporter. La densification se fait au dépend de nos villages qui n'ont pas besoin d'économiser le CO² pour respirer librement.

Pourquoi nous prive-t-on de maisons ? Pourquoi le PLU interdit-il à un propriétaire de construire une maison pour ses enfants sur son terrain dans le périmètre d'un village ? Pourquoi un agriculteur n'a pas la possibilité d'investir en immobilier librement sur ses terres s'il assume les réseaux et les services.

La maison symbole de liberté est mise au rebut pour des raisons de pure stratégie politique. Sans une réaction et un changement radical, la maison va mourir parce qu'elle sera réservée exclusivement aux riches et que eux aussi sont mis au ban d'une société qui a oublié les bienfaits naturels et humanistes de l'ascenseur social. La décentralisation mériterait une



réflexion spécifique lorsqu'elle touche l'urbanisme. Les villages doivent conserver leur personnalité sans vouloir s'identifier à la ville et la ville ne doit pas imposer sa gestion et ses concepts à nos provinces en copiant nos capitales. Notre pays et notre culture sont nés de la diversité. Les tendances d'urbanisation actuelles les effacent systématiquement. Les constructeurs encore structurés sont en sursis et leurs collaborateurs risquent de rejoindre les 460 000 entreprises mono salariées du bâtiment. Triste résultat de défaillances successives depuis 40 ans. Tout explose même les familles que l'on prive de ce



bien d'unité et de pérennité patrimonial qu'est la maison.

Seul le regroupement familial permettra d'assurer la vie de nos jeunes pour s'installer et de nos anciens pour rester autonomes le plus longtemps possible? Seuls la maison et son terrain libre le permettent facilement. Les budgets sociaux explosent. Faudra-t-il attendre que des familles pauvres se partagent la cuisine et les sanitaires comme cela se faisait en URSS dans des urbanismes densifiés et planifiés d'en haut pour réagir ?

Sans jouer les « Cassandres » il y a trente ans, j'ai écrit que la France merveilleuse ressemblait à la Rome antique mais qu'elle devait se remettre à produire. Il fallait le faire dès les années 2000 où la courbe commençait à s'inverser. C'est à ce moment que des hommes comme André Pux, Yvan Bruno Petit polytechnicien industriel et tous les entrepreneurs qui avaient lancé notre activité, trop vite écartés au profit d'un PIB de consommation et de services, devaient retrouver une juste place pour équilibrer nos professions. Nous avons perdu 15 ans, rien au regard de l'histoire car une crise est le médicament générique de la guerre et que demain tout peut encore changer dans la sérénité avec une vision claire et définie pour notre avenir. A nous de le vouloir, à nous de le mettre en œuvre. Il faudra une bonne décennie pour repartir, ce sera dur mais beaucoup moins que 1939/1945. Du sang, des larmes disait CHURCHILL. Non ! Seu-

lement un peu de courage et énormément moins d'égoïsme de la part de tous ceux qui profitent exagérément de nos structures de production régaliennes et génératrices de vie.
1987/2000, la félicité !
2006/2014, la chute ?
2015, les prémices de la renaissance?



MAISON INDIVIDUELLE POUR TOUS ! la fin ou la renaissance tant attendue ?

II 2015 UN AUTRE CHEMIN POUR LA MAISON INDIVIDUELLE

Après 50 ans consacrés à la maison individuelle parce qu'après le feu et les armes, elle est la première création de l'homme pour traverser l'histoire darwinienne, je mesure à quel point nos dirigeants après De Gaulle et Giscard d'Estaing ont sacrifié ce symbole historique au profit d'une gestion sociale.



Je fais partie de cette catégorie de donneur d'ordre et je ne renie rien de ma vocation, ni de mon chemin pour obtenir le pouvoir de diriger des hommes sur un projet d'entreprise qui, pour moi, ressemblait à une société exemplaire. Idéalisme génétique humain peut-être mais une autre façon « de faire de la politique ».

Face à un environnement politique défavorable parce que totalement différent dans sa culture et dans ses objectifs, je crois avoir réussi avec les compagnons salariés de l'entreprise à prouver que tout pourrait être différent dans l'univers du bâtiment, 3ème activité sociale et nationale.

La crise nous invite à changer radicalement de chemin et à rassembler toutes nos compétences explosées en centaines de milliers d'acteurs par la contrainte économique.

Pour être un citoyen performant et bien servir son temps, il faut être structuré, organisé, autonome et responsable et non sous la contrainte de donneurs d'ordre multiples et de règlements incontrôlables. Ce n'est pas le cas aujourd'hui. 460000 entreprises mono salariées, des maîtres d'œuvre, des architectes, des artisans, des auto entrepreneurs, des auto constructeurs, des donneurs d'ordre privés, publics, semi publics ou semi privés, agissent dans un marché où le prix et la quantité sont les seuls paramètres de sélection.

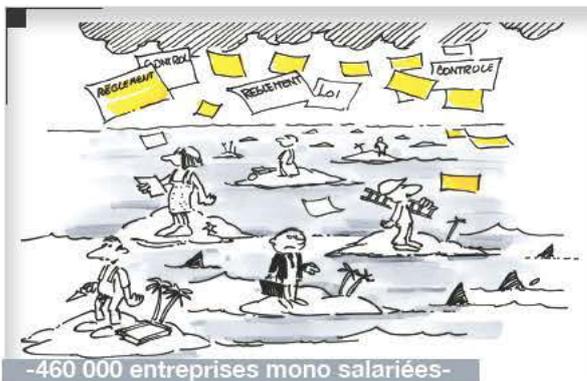
La législation et les charges sont différentes pour chacun. La réglementation de plus en plus contraignante oblige les producteurs à chercher des échappatoires de survie que le législateur rend légaux lorsqu'il est mis devant le fait accompli et qu'il n'a plus les moyens d'agir.

Pour gérer ces carences, 5 ministères sont en charge de l'urbanisme, celui des finances et du redressement productif, celui du logement, celui de l'écologie auxquels il faut ajouter celui de la forêt, celui de la culture et les gestionnaires des 4 millions

de HLM, un ministère à eux tous seul. Pire que la 4ème république avant le Général de Gaulle.

Nota : la forêt consomme 80000 hectares de surfaces cultivables supplémentaires par an alors que seulement 60% de la production globale est utilisée.

150 000 maisons imperméabilisent 3000 hectares et entretiennent 15000 hectares d'espaces verts.





En conclusion, une profession totalement déstructurée avec des pouvoirs séquentiels à tous les niveaux, depuis sa base jusqu'au plus haut sommet, sans arbitres décideurs, responsables ayant une compétence générale et une vision globale. Oui, il faut changer, oui il faut agir.

QUELLES SOLUTIONS NOS 50 ANS D'EXPERIENCE DE CONSTRUCTEURS DE MAISONS GLOBALEMENT RESPONSABLES PEUVENT-ILS APPORTER A CETTE RECONSTRUCTION ?

Il est nécessaire de réunir toutes nos représentations syndicales et professionnelles dans un même organisme, avec pour seul but d'uniformiser la législation qui procède à la construction d'une maison ou d'un

Le but est de restructurer nos professions, tout en préservant les rémunérations et les revenus de tous les acteurs qui participent à la construction.

Pour ces deux produits, il faudra dégager un responsable unique, économique et social en charge d'une bonne fin. Il faudra unifier nos process avec ceux du contractant général des architectes à peine né.

La plupart des constructeurs travaillant dans le cadre de la loi 1990 ont prouvé que cela était possible au moins pour l'entrée de gamme et le primo accédant. Il faudra additionner nos compétences pour assumer la complexité.

Le retournement du marché change la donne car il faut maintenant travailler sur des produits sur mesure en haute et moyenne gamme avec des contraintes d'urbanisme, de qualité, d'exigence, de confort, de ré-

« logement intermédiaire » (4 à 6 logements maximum avec des accès individualisés).

Le logement collectif indispensable à la ville décidera indépendamment de son avenir.

Le but n'est pas de défendre nos avantages ou intérêts respectifs mais de faire en sorte que ces 2 produits spécifiques, maison individuelle et logement intermédiaire, génèrent les mêmes taxes, les mêmes charges sociales mais aussi que la part du prix de revient réservée à la main d'œuvre, à la création et aux études soit clairement identifiée à côté de celle des matériaux à mettre en œuvre pour respecter les performances attendues dans le cahier des charges.

Les moyens informatiques d'aujourd'hui nous le permettront région par région.



D.Demercastel,
Pdg Chamois Constructeurs

glementation et de diversité qui nécessitent un encadrement compétent et spécialisé.

Il est impossible dans la situation actuelle de répondre de façon pérenne à ces exigences quel que soit le statut et la législation professionnelle que nous occupons.

Constructeurs, architectes, maîtres d'œuvre, artisans ou auto entrepreneurs sont tous au bout du bout des artifices qui ont été mis en place pour survivre.

Je demande avec toute l'énergie qui me reste encore après 50 ans de

résistance dans ce métier que l'on organise les états généraux de nos professions avec tous les acteurs de la maison individuelle et du logement intermédiaire. Ces états généraux seront organisés exclusivement



-legislation, charges...

MAISON INDIVIDUELLE POUR TOUS ! la fin ou la renaissance tant attendue ?

avec ceux qui ont produit pendant suffisamment de temps pour que leur parole soit respectée. Ils seront animés par des femmes ou des hommes nouveaux indépendants, compétents et expérimentés.

Il appartient au ministre de l'économie de constituer et de réunir, région par région, avec l'aide des préfets pour que chaque département soit représenté, les dirigeants des entreprises les plus représentatives pour que des propositions concrètes émanent de cette initiative.

Préalablement, chaque participant présentera ses propositions et non ses récriminations dans un seul but « unifier notre législation, nos charges, nos taxes, nos obligations autour d'une responsabilité unique ». Pour amorcer ce chemin, je joins à ce rapport des

propositions basées sur le projet d'entreprise que j'ai tenu pendant 30 ans en pays de Savoie dans un équilibre social, économique et citoyen exemplaire. Le but était de créer un modèle, il existe.



III DES PROPOSITIONS POUR INTERPELLER ET NOUS OBLIGER A REFLECHIR

Elles sont basées sur l'expérience vécue pendant 30 ans avec mon entreprise.

Une entreprise citoyenne de 150 personnes de toutes professions peut réaliser 150 maisons ou logements intermédiaires par an en responsabilité globale (mon entreprise l'a prouvé). 1000 entreprises réaliseraient 150 000 logements. Elles occuperaient 150 000 salariés. C'est la production nationale.

L'industrie du bâtiment avec :

- 1000 entreprises fortes de 150000 compétences citoyennes pour la maison individuelle et le logement intermédiaire
- 1000 entreprises fortes de 150000 compétences citoyennes pour la rénovation
- 1000 entreprises avec 150000 compétences citoyennes pour le collectif cela fait:

-3000 entreprises responsables avec 450000 compétences responsabilisées et bien rémunérées, pour participer à une société autonome, responsable et citoyenne

-3000 entreprises responsables contre 460000 indépendants en survie ou en attente de subvention gérés par des règlements.





POUR L'URBANISME

60 000 000 d'habitants en France.

1000 bassins de population de 60 000 habitants

150 maisons par bassin de population de

60 000 habitants.

Un responsable d'état décideur et coordinateur par bassin de population pour contrôler la qualité générale de l'urbanisme rattaché aux territoires ou provinces culturelles historiques et aux régions permettrait de nous organiser comme le ferait un entrepreneur de vie engagé et responsable .



-l'urbanisme des villages/ l'urbanisme des campagnes-

CONCLUSION

Sans bien sûr vouloir imposer une dictature révolutionnaire, ce raisonnement de pure arithmétique organisationnelle, n'est-il pas suffisamment provocateur pour nous obliger à réfléchir sur notre avenir.

IV MON ENGAGEMENT

Je souhaite que l'expérience mise en œuvre dans mon entreprise serve de laboratoire pour l'un des travaux de nos commissions futures.

Je souhaite en outre être actif et m'engager pleinement dans les structures qui seront mises en place pour mener à terme les réformes et la restructuration de nos métiers.

Le modèle d'entreprise que j'ai su tenir dans l'intérêt général m'autorise à le demander.

La prise en charge de salariés de tous les métiers d'étude, d'architecture, de production au sein d'une même unité m'a apporté

■ ■ ■



-les constructeurs se rassemblent et envisagent la France-

Chamois Constructeurs

Didier Demercastel & Associés



■ ■ ■ une compréhension des problèmes rencontrés par tous les hommes du bâtiment quelle que soit leur culture ou leur profession. Je leur dois tout le respect qu'ils méritent dans la réussite de mon entreprise et pour les 2 milliards de patrimoine

que nous avons construits ensemble. Je me battrai pour eux comme je me suis battu pour mon entreprise.

Après avoir mis mon énergie au service de « l'entreprise des hommes » je la mettrai au service de tous ceux qui

produisent le patrimoine des familles qui veulent une maison ou un logement hors des agglomérations sur densifiées.

D. DEMERCASTEL – 2014 –
Bonne année 2015

Bien à vous



illustrations Jacques Poisson, maquette Cdl.

contact@chamoisconstructeurs.com, www.chamoisconstructeurs.com
siège social, zi de Vincy 74 330, La Balme de Sillingy, 04 50 68 87 00,