

15 NOVEMBRE 2023

# Bâtiment actualité

Le journal des artisans et des entrepreneurs

numéro 19



MARCHÉS

## LA GARANTIE DE PAIEMENT UN DISPOSITIF VITAL



PRÊT À TAUX ZÉRO

**LE FAUX COMPROMIS  
DU GOUVERNEMENT**

TROUBLE ANORMAL DE VOISINAGE

**L'ENFER,  
C'EST LES AUTRES !**





› ÉDITORIAL

MARCHÉS

## LA GARANTIE DE PAIEMENT, UN DISPOSITIF VITAL

**P**our un artisan ou un entrepreneur, rien n'est pire que d'exécuter un chantier sans en être payé. En pleine crise de la construction dans les années quatre-vingt-dix, nos prédécesseurs se sont battus pour prémunir les entrepreneurs contre ce risque. Malgré de nombreuses oppositions, ils ont réussi à faire voter une loi qui impose au maître d'ouvrage professionnel de garantir le paiement des sommes dues à l'entrepreneur au-dessus d'un montant minimal de marché<sup>1</sup>.

En l'absence de garantie de paiement, l'entrepreneur a la faculté de « surseoir à l'exécution du contrat après une mise en demeure restée sans effet ». C'est une sanction redoutable pour les maîtres d'ouvrage, puisque, dans ce cas, les entreprises peuvent suspendre à tout moment leurs travaux.

Force est de constater que ce risque n'effraie pas les maîtres d'ouvrage. Rares sont ceux qui délivrent une garantie de paiement et, hélas, rares sont les entreprises qui la réclament. Mais à l'heure où certains promoteurs donnent des signes de défaillance, la question ne peut plus être éludée.

Gestionnaires responsables de nos comptes clients, nous devons prévenir les impayés. N'oublions pas que des acomptes à la commande diminuent le risque. Le tout, c'est de rester réalistes et chercher des solutions pragmatiques.

Cependant, certains clients ne sont pas fiables et il vaut mieux refuser purement et simplement leurs commandes.

Nos fédérations départementales sont là pour nous épauler, nous orienter et nous conseiller dans les démarches pour prévenir et recouvrer les impayés. Faisons appel à elles car la prévention est toujours préférable à des procédures longues et aléatoires.

Préservez vos trésoreries... Exigeons tous une garantie de paiement!

**Stéphane SAJOUX**

Président de la commission marchés de la Fédération Française du Bâtiment

1. Article 1799-1 du Code civil et décret n° 99-658 du 30 juillet 1999 fixant le seuil de la garantie de paiement à 12 000 € HT. Cf. *Bâtiment actualité* n° 13 du 13 juillet 2022 et n° 8 du 26 avril 2023.

## AU SOMMAIRE

|   |          |
|---|----------|
| ■ LOBBYING  | p. 03    |
| ■ ÉCHOS   | p. 04-05 |
| ■ ÉCONOMIE • MARCHÉS  |          |
| › Sommet de la construction 2023<br>Plan logement, agir ensemble<br>pour la France                      | p. 06-07 |
| ■ TECHNIQUE • ENVIRONNEMENT • MARCHÉS   |          |
| › Réforme de MaPrimeRénov'<br>Fallait-il vraiment tout bouleverser<br>au 1 <sup>er</sup> janvier 2024 ? | p. 08-09 |
| › Primes CEE (certificats d'économies d'énergie)<br>Les travaux éligibles évoluent                      | p. 09    |
| ■ LOGEMENT • CONSTRUCTION • MARCHÉS   |          |
| › Prêt à taux zéro<br>Le faux compromis du gouvernement   | p. 10    |
| ■ TECHNIQUE • MARCHÉ  |          |
| › Savoir-faire artisanal<br>Répondre aux normes avec créativité   | p. 11    |
| ■ CHANTIERS • CONSTRUCTION • DROITS   |          |
| › Trouble anormal de voisinage<br>L'enfer, c'est les autres !   | p. 12-13 |
| ■ MARCHÉS PRIVÉS • FISCALITÉ  |          |
| › TVA dans les devis et factures<br>Vérifiez bien les taux que vous appliquez !                         | p. 14    |
| ■ GESTION   |          |
| › Transport<br>Veillez au renouvellement<br>des permis poids lourds !                                   | p. 15    |
| ■ SOCIAL  |          |
| › Procédure de licenciement pour motif personnel<br>Quel calendrier respecter ?                         | p. 16    |
| ■ GESTION   |          |
| › Pratique numérique<br>Faire des métrés sur plan   | p. 17    |
| ■ DÉVELOPPEMENT PERSONNEL   |          |
| › Gérer ses émotions toxiques<br>Comment réagir quand les émotions<br>négatives nous envahissent ?      | p. 18-19 |



Directeur de la publication : Olivier Salleron

Directeur de la rédaction : Séverin Abbattuoci

Comité de rédaction : Fédération Française du Bâtiment, fédérations départementales et régionales, unions et syndicats de métiers.

33 avenue Kléber, 75784 Paris Cedex 16

Tél. : 01 40 69 51 82 / Fax : 01 40 69 57 88

ISSN 0395-0913

www.ffbatiment.fr / @FFBatiment



Achevé de rédiger le 3 novembre 2023, 47<sup>e</sup> année.  
Reproduction autorisée sous réserve de la mention  
d'origine « © Bâtiment actualité, 15 novembre 2023 ».

Crédits photo : © Pascal Montary, © Harald Gotschalk,

© Franck Camuzat.

Adobe Stock : Production Perig, Patrick, deagreez,

Malikpeopleimages.com, Syda Productions, OpticalDesign.

Getty Images : pilli, Denis Novikov.

Imprimé sur papier certifié PEFC 14-33-00002

avec des encres végétales.



PARLEMENT

# BUDGET 2024 : LA FFB SE BAT POUR LE MAINTIEN DU PTZ DANS TOUTE LA FRANCE

Dans la loi de finances 2024, le gouvernement a prévu de recentrer le prêt à taux zéro (PTZ) pour l'acquisition d'un logement neuf sur les seules zones dites « tendues », soit 7 % du territoire. Le projet prévoit, en outre, d'exclure définitivement la maison individuelle du bénéfice du dispositif pour des raisons prétendument « environnementales ». Un argument fallacieux, alors que toute construction neuve, en France, doit désormais répondre à la double exigence du ZAN<sup>1</sup> et de la norme RE 2020, une des normes environnementales les plus drastiques au monde. Au moment où les taux d'emprunt immobilier ne cessent de croître, et alors que les pouvoirs publics ne cessent d'évoquer « la défense du pouvoir d'achat des Français », la remise en cause de cet outil d'accession à la propriété est un non-sens absolu. La FFB se bat pied à pied pour obtenir le maintien du PTZ dans tous les territoires, y compris pour la construction d'une maison individuelle. La mobilisation de l'ensemble des fédérations départementales a permis de rallier à la position de la FFB plus de 300 députés, de toutes les couleurs politiques, y compris de la majorité. Cette mobilisation a conduit à l'échec du gouvernement lors du vote en commission

**FAIRE LA POLITIQUE DU LOGEMENT CONTRE LES PARLEMENTAIRES, LES ÉLUS LOCAUX ET LES PROFESSIONNELS DU BÂTIMENT : VOILÀ UNE BIEN ÉTRANGE CONCEPTION DU DÉBAT PUBLIC DE LA PART DU GOUVERNEMENT !**

**LA FFB NE COMPTE PAS EN RESTER LÀ. ELLE ALERTE D'ORES ET DÉJÀ LES SÉNATEURS POUR QU'ILS S'OPPOSENT AU GOUVERNEMENT LORS DE LA SUITE DES DÉBATS SUR LE BUDGET.**

des finances : contre l'avis du ministre du Budget, les parlementaires ont donné tort au texte gouvernemental et rétabli le PTZ dans sa version actuelle. Secoué par cette hostilité parlementaire, le ministre de l'Économie, Bruno Le Maire, est alors

intervenu dans les principaux médias pour proposer un « élargissement du PTZ » qui, selon ses calculs, profiterait à 6 millions de ménages supplémentaires en France. Cet « élargissement » promu par Bercy vise, en réalité, à augmenter les plafonds de ressources pour l'éligibilité au PTZ. Mais cette concession continue d'exclure 93 % du territoire et d'ostraciser la maison individuelle. Compte tenu des réalités territoriales, du prix des biens et des publics concernés, le compromis de façade proposé par le gouvernement concernerait, en pratique, à peine 15 000 nouveaux ménages. Une réalité à laquelle la FFB a massivement sensibilisé les députés avant le vote en séance publique. Seul le vote bloqué du 49.3 a permis au gouvernement de sauver la face et de faire passer son projet de recentrage du PTZ, sans vote, contre l'avis d'une majorité de parlementaires et de l'Association des maires de France. La FFB ne compte pas en rester là et alerte d'ores et déjà les sénateurs pour qu'ils s'opposent au gouvernement lors de la suite des débats sur le budget 2024. Faire la politique du logement contre les parlementaires, les élus locaux et les professionnels du bâtiment : voilà une bien étrange conception du débat public de la part du gouvernement! ■

1. Zéro artificialisation nette des sols.

| INDICES   |         |
|---|---------|
| <b>ICC (indice du coût de la construction)</b>            |         |
| FFB 3 <sup>e</sup> trimestre 2023                         | 1153,7  |
| Insee 2 <sup>e</sup> trimestre 2023                       | 2123    |
| <b>IRL (indice de référence des loyers)</b>               |         |
| 3 <sup>e</sup> trimestre 2023                             | 141,03  |
| Variation annuelle  | + 3,5 % |
| <b>Index BT 01 (base 100 - 2010)</b>                      |         |
| Août 2023   | 130,6   |
| Variation annuelle  | + 2,1 % |
| <b>Indice des prix à la consommation</b>                  |         |
| Septembre 2023  |         |
| Ensemble des ménages y compris tabac (-0,5 % ; + 4,9 %)   | 118,26  |
| Ensemble des ménages hors tabac (-0,5 % ; + 4,8 %)        | 117,37  |
| <b>Indice général des salaires BTP</b>                    |         |
| Juin 2023   | 587,4   |
| Variation annuelle  | + 2,4 % |
| <b>SMIC horaire</b>                                       |         |
| 1 <sup>er</sup> mai 2023                                  | 11,52 € |
| <b>Plafond mensuel sécurité sociale</b>                   |         |
| 1 <sup>er</sup> janvier 2023                              | 3 666 € |
| <b>Taux d'intérêt légal (2<sup>e</sup> semestre 2023)</b> |         |
| Créances des professionnels                               | 4,22 %  |
| Créances des particuliers                                 | 6,82 %  |
| <b>€ster mensuel (remplace l'Eonia)</b>                   |         |
| Octobre 2023  | 3,90 %  |
| <b>Euribor mensuel (ex-Pibor)</b>                         |         |
| Octobre 2023  | 3,86 %  |
| <b>Taux des opérations de refinancement (BCE)</b>         |         |
| 20 septembre 2023   | 4,50 %  |

» Réseaux sociaux

**Tenez-vous informé... Suivez la FFB sur les réseaux sociaux !**

Elle publie sur LinkedIn, X, Facebook, YouTube et Instagram.



**BESOIN D'ACTUALISER OU DE RÉVISER VOS PRIX ? TOUS LES INDICES ET INDEX SONT EN LIGNE**

**SUR LE SITE INTERNET DE VOTRE FÉDÉRATION DANS VOTRE ESPACE PERSONNEL**

12 ET 13 OCTOBRE 2023

LES COULISSES  
DU BÂTIMENT 20 ans

## UN JOYEUX ANNIVERSAIRE POUR LES 20 ANS DES COULISSES DU BÂTIMENT !



Les 12 et 13 octobre, près de 75 000 jeunes ont pu visiter plus de 270 chantiers, ateliers et CFA partout en France, à l'occasion des Coulisses du bâtiment. Des milliers de scolaires ont pu s'immerger dans le monde du BTP. Des visites de chantiers, des ateliers pratiques et des rencontres avec des professionnels du secteur ont permis aux participants de comprendre la réalité de ces métiers. Ils ont pu découvrir ce qui se cache derrière la construction de bâtiments emblématiques, d'infrastructures vitales et de projets innovants.

Les Coulisses du bâtiment encouragent la relève des générations, contribuant ainsi à assurer un avenir florissant au BTP. Elles montrent que travailler dans ce secteur, ce n'est pas seulement avoir un métier, mais aussi participer à la construction du monde de demain.



### LES COULISSES EN CHIFFRES



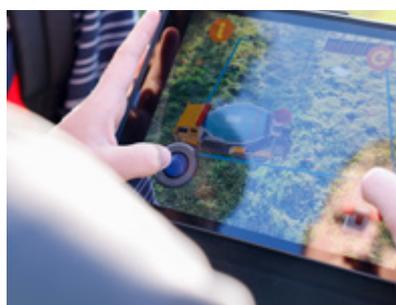
**75 000**

visiteurs



**270**

chantiers et ateliers ouverts





> QUALIBAT

**ENTREPRISES RGE : ATTENTION, ARNAQUE EN COURS !**

**L**a vigilance est de mise pour les entreprises labellisées Qualibat-RGE.

Ces entreprises sont actuellement visées par une campagne de phishing, alerte Qualibat. Cette pratique consiste à se faire passer pour un organisme officiel, afin de soutirer des informations confidentielles.

Ces courriers dangereux, arguant d'un pseudo-renouvellement du sigle RGE, proviennent des adresses :

- contact@qualibat-pro.fr;
- rge@qualibat-pro.fr;
- support@qualibat-pro.fr.

Un nom de domaine qui n'appartient pas à Qualibat.



Qualibat invite les entreprises à ne pas tenir compte des demandes formulées dans ces mails, telles que l'envoi de papiers d'identité ou d'un justificatif de domicile.

Les chefs d'entreprise peuvent signaler l'existence de ces mails reçus aux autorités compétentes, à savoir la plateforme Pharos (www.internet-signalment.gouv.fr/PharosS1/) et le service Signal conso de la DGCCRF (https://signal.conso.gouv.fr/fr). ■

> RSE

**ÉVALUEZ VOTRE ENGAGEMENT AVEC BÂTISSSEUR RESPONSABLE**

**V**ous avez dit RSE ? RSE signifie responsabilité sociétale des entreprises.

Il s'agit d'une démarche dans laquelle s'engagent de plus en plus d'entreprises afin d'intégrer durablement les enjeux sociaux et environnementaux dans leurs activités et leurs interactions avec leurs partenaires.

**Vous ne pensez pas être concerné ? Détrompez-vous !**

Vous faites sûrement déjà de la RSE sans le savoir.

L'outil Bâtisseur responsable proposé par la FFB vous aidera à identifier vos bonnes pratiques pour les transformer en forces et opportunités, aussi bien auprès de vos collaborateurs que de vos clients. Il vous donnera également la possibilité de progresser dans votre démarche RSE en vous donnant des idées d'action.

L'outil permet de vous auto-évaluer sur quatre thèmes RSE adaptés aux enjeux des métiers du bâtiment, quelle que soit la taille de votre entreprise (artisan, TPE-PME) : préservation de l'environnement; employeur responsable; loyauté des pratiques et éthique des affaires; ancrage local et dynamique territoriale.

Pour chaque thème, des questions simples vous sont posées, auxquelles vous répondez par oui ou par non. Des exemples d'actions sont décrits pour vous aider à répondre. Des indicateurs vous sont proposés et des outils pratiques sont mis à votre disposition pour vous permettre de progresser.

Une fois que vous avez répondu à l'ensemble des questions, un rapport générique, personnalisable, est édité au format PDF. Il vous permettra de valoriser votre démarche RSE auprès de vos collaborateurs et de vos clients. ■

Accédez à l'outil RSE de la FFB en scannant ce code QR.



> ÉCONOMIE D'ÉNERGIE EN ENTREPRISE

**ARTISANS ET ENTREPRENEURS, RÉDUISSEZ VOS FACTURES ÉNERGÉTIQUES !**



**P**our limiter vos consommations et réduire l'impact de la crise énergétique sur vos activités, il est important d'engager une démarche de sobriété énergétique au sein de votre entreprise.

Au-delà des bons gestes à adopter au quotidien, l'efficacité énergétique à plus long terme implique des investissements qu'il est conseillé de réaliser dès à présent grâce aux dispositifs d'accompagnement et aux aides financières disponibles.

La FFB vous dit comment faire. Elle vous propose de découvrir sur son site Internet :

- douze actions simples et immédiates à mettre en place;
- les diagnostics pour engager votre démarche de sobriété énergétique;
- les aides permettant de financer vos travaux d'économies d'énergie. ■



Scannez ce code QR pour accéder au dossier FFB.

> Organiser mon chantier

**Retrouvez tout ce qu'il faut savoir sur le site de la FFB**

Rendez-vous sur le site Internet de votre fédération, dans votre espace personnel.





Retrouvez l'intégralité des échanges et des vidéos diffusées lors des tables rondes « Loger pour réindustrialiser » et « Loger pour faire société », en scannant ce code QR.

► SOMMET DE LA CONSTRUCTION 2023

# PLAN LOGEMENT, AGIR ENSEMBLE POUR LA FRANCE

La crise du logement est bien là. Elle s'annonce aussi violente que celle des années 1990. Elle touche l'individuel et le collectif, l'accession et le locatif (social ou privé), le neuf et l'existant, les zones tendues comme le reste du territoire. La question du logement doit être traitée comme une chaîne. Il ne peut y avoir de solution pour les uns sans solution pour les autres ! C'est ce qu'il ressort du Sommet de la construction, organisé le 19 octobre par la FFB, au Palais des congrès de Paris. La filière s'est présentée une nouvelle fois unie et des intervenants de différents territoires ont souligné l'importance des besoins en logement dans notre pays compte tenu des enjeux en matière de réindustrialisation notamment. Le ministre du Logement est venu conclure les débats. Retour sur l'évènement.

“ Il y a onze ans, lors de notre tout premier Sommet, nous cherchions des pistes pour sortir de la crise, celle de la dette souveraine qui, en 2012, attaquait les marchés du bâtiment.

Aujourd'hui, l'histoire se répète. Mais, le contexte géopolitique est nettement plus lourd d'incertitudes. L'urgence écologique impose des changements profonds et, comme si cela ne suffisait pas, nous devons faire face à une autre urgence : celle du logement. La crise couve depuis deux ans et menace la cohésion sociale dans notre pays. Ce constat a quitté le cercle des spécialistes et occupe, désormais, la une des médias. Le bouleversement du monde fait que l'offre et la demande ne trouvent plus de point d'équilibre pour répondre aux besoins des Français, avec une inflation et des taux d'intérêt qui augmentent. Cette situation n'épargne aucun endroit du territoire national.

Et cela touche à la vie de tous : difficultés en matière de logement étudiant, d'embauche faute de logements de qualité acceptable ; pénurie de logements abordables, hébergements saturés... tout cela finit par faire système : il manque des logements en France là où sont les besoins. Cette crise du logement concerne l'individuel et le collectif, l'accession et le locatif (social ou privé), le neuf et l'existant, les zones tendues comme le reste du territoire. La question du logement doit donc être traitée comme une chaîne, car tout se tient. Il n'y aura pas de solution pour les uns sans solution pour les autres.



**L'OFFRE ET LA DEMANDE NE TROUVENT PLUS DE POINT D'ÉQUILIBRE.**

**LA QUESTION DU LOGEMENT DOIT ÊTRE TRAITÉE COMME UNE CHAÎNE.**

La FFB et la filière ont mis sur la table des propositions chiffrées, réalistes. Des propositions de nature à fonder une vraie politique du logement durable et en phase avec les aspirations du pays. Ces propositions ont été ignorées, à l'issue du CNR Logement.

Alors, entre acteurs responsables de la filière, nous avons décidé de ne pas rester inaudibles.

De là est née l'Alliance pour le logement et la nécessité de mettre en lumière ces sujets dans le cadre du Sommet de la construction.

Olivier SALLERON,  
président de la FFB



**Il faut repenser les politiques du logement et le rapport à la construction neuve**

Aujourd'hui, la controverse porte sur le nombre de logements neufs qu'il faut construire chaque année : on en compte en moyenne 375 000 entre 2012-2022, 275 000 probablement en 2023, il en faudrait 450 000 selon le CNR Logement, alors que l'Ademe indique qu'à l'échéance de 2050 ce sera de l'ordre de 115 000 logements. **Mais le débat est aussi de savoir quels logements on produit, pour qui et où.** Les situations territoriales extrêmement différenciées imposent des politiques et des outils eux-mêmes adaptés selon les situations locales : arbitrages entre construction neuve et rénovation du parc existant,

remplacement des logements obsolètes (pas réhabilitables) par des logements neufs et logements abordables allant du locatif social à l'accession à la propriété. Ces questions de politique publique renvoient à la question : « **Qui fait quoi entre l'État qui maîtrise l'essentiel de la réglementation et des moyens financiers et les collectivités territoriales** qui, en termes de volonté et de moyens, sont dans des situations très différentes ? » C'est toute la question de la décentralisation : sur les 38,2 milliards d'euros d'aides aux logements recensés en 2021, seuls 2 % relèvent directement et exclusivement des aides des collectivités territoriales.

Jean-Claude Driant, géographe,  
professeur à l'École d'urbanisme de Paris

**LA CRISE DU LOGEMENT NEUF RISQUE DE SE TRANSFORMER EN CATASTROPHE SOCIALE.**

**IL N'Y AURA PAS DE PLEIN EMPLOI SANS LE BÂTIMENT.**

**LA FFB N'EST PAS SEULE À APPELER AU SURSAUT.**

“ Quand au moins 500 000 logements devraient être construits par an et qu'on atteint difficilement les 350 000, c'est une catastrophe sociale pour ceux qui n'arrivent pas à se loger et une catastrophe économique, parce qu'il y a, notamment dans le bâtiment, des déperditions de création de valeur et d'emplois extrêmement conséquentes. Quand on renchérit le coût du logement, quand on organise la pénurie de l'offre jusqu'à voir sortir un certain nombre de logements au titre de la loi Climat et résilience, on ne peut qu'alimenter cette crise. Quand on organise la rareté du foncier depuis 25 ans, le prix est surenchéri et l'accès au logement est réduit.

Si l'on veut véritablement retrouver des sommets de construction, il faut mettre en place des dispositions qui permettent au marché de s'exprimer.

Supprimer le PTZ des zones peu denses pour le recentrer sur les zones denses, là où ces aides sont finalement très peu efficaces, ne rend pas service à l'acte d'achat, l'acte de propriété. Concentrer la fiscalité locale sur les seuls propriétaires, c'est là aussi créer une distorsion... Ces raisonnements devraient irriguer l'action publique, au lieu de répondre par toujours plus de dispositifs, de dérogations.

**David LISNARD, président de l'Association des maires de France**

**LE MINISTRE DU LOGEMENT ANNONCE UNE MISSION PARLEMENTAIRE SUR LA FISCALITÉ LOCATIVE**



Le ministre du Logement est intervenu en conclusion. Il a notamment évoqué l'importance de répondre aux besoins en logement compte tenu des enjeux de réindustrialisation et des tensions dans certains territoires. Il a rappelé qu'il ne fallait pas opposer ZAN et construction. Pour lui, il est important de repenser la politique du logement et il a annoncé la mise en place d'une mission parlementaire sur la fiscalité locative.

“ Les Français souhaitent habiter là où il y a du travail et où ils ont envie de vivre. C'est dans ces endroits qu'il faut proposer des logements neufs ou réhabilités. **Bruno ARCADIPANE, président d'Action Logement Groupe (ALG)**

“ On a besoin de logements. Actuellement, on voit bien que les salariés, notamment, font appel au logement social parce qu'ils n'ont plus de solutions dans le parc privé. **Annaïg LE MEUR, députée du Finistère**



“ La construction d'un EPR représente 10 000 salariés par jour pendant 7 à 10 ans. Quand vous avez autour de cet endroit des villes de taille moyenne, c'est un changement fondamental de l'ensemble de l'écosystème. **Luc RÉMONT, PDG d'EDF**

“ Val-de-Reuil était en B2 et vient de passer en B1, ce qui change énormément de choses. L'ensemble des opérations qui n'étaient pas solvables deviennent possibles. Le B1 est une bouffée d'oxygène. **Marc-Antoine JAMET, maire de Val-de-Reuil**

“ Biose Industrie intègre plus de 100 personnes par an à Aurillac et plus de 60 % ne viennent pas du Cantal. Nous avons donc besoin de logements de petite surface, plutôt proches du centre-ville, comme de maisons avec un jardin. **Adrien NIVOLIEZ, PDG de Biose industrie**

“ Avec le ZAN, Vitré communauté n'a le droit d'artificialiser que 227 hectares sur les dix prochaines années. Et j'observe des territoires qui commencent à arbitrer entre l'activité économique et l'habitat. **Isabelle LE CALLENNEC, présidente de Vitré Communauté**

“ Nous avons besoin de construire tout type de logements. [...] Je ne partage pas le diagnostic selon lequel on aurait un nombre de logements suffisant en France et qu'il suffirait de mobiliser ceux existants, en l'occurrence les logements vacants, pour régler le problème. **Ian BROSSAT, sénateur de Paris**

“ Il faut travailler sur deux temporalités : l'urgence, c'est de libérer du foncier pour réindustrialiser et loger les salariés. Et puis, il faut agir sur les friches et les centres-villes dégradés, mais là nous sommes à 5 ou 10 ans. **Valérie DESVEAUX, présidente de la FFB Loire-Atlantique**

“ A-t-on besoin de plus de logements ? [...] Est-ce que l'investissement en logement est un paradis fiscal ou non ? [...] Tant que ces deux sujets ne sont pas traités, il n'y aura pas de dialogue possible avec les autorités publiques. **Véronique BÉDAGUE, présidente-directrice générale de Nexity**

“ Pour vraiment définir les besoins, il faut aller beaucoup plus près des territoires, c'est au niveau du bassin d'habitat, de l'aire urbaine, de la commune. On a tous les moyens, toutes les données possibles. [...] Il est extrêmement important d'aller voir les entreprises. **Frédérique LAHAYE, responsable du pôle logement de Terra Nova**

“ Attention à ce que nous mettons derrière le mot décentralisation. [...] Il faut aussi tenir compte des inégalités économiques et sociales entre les régions. [...] Il faut maintenir un cadre général national avec de grands objectifs, mais aussi articuler avec le local. **Corinne DESEILLE, présidente de la FFB Bourgogne-Franche-Comté**

► RÉFORME DE MAPRIMERÉNOV'

# FALLAIT-IL VRAIMENT TOUT BOULEVERSER AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2024 ?

Le gouvernement souhaite accélérer les rénovations performantes et la sortie des énergies carbonées. Pour ce faire, MaPrimeRénov' (MPR) voit bousculer, dès le début 2024, ses parcours pour obtenir des aides financières. Cette réforme devrait s'articuler autour de deux axes : les rénovations d'ampleur (plusieurs gestes de travaux) et le remplacement des systèmes de chauffage carbonés. Des changements qui sonnent la fin du soutien aux travaux d'isolation en monogeste.

**S**il a confirmé l'augmentation significative du budget de MaPrimeRénov' (MPR) et augmenté le montant des aides pour la rénovation globale, le gouvernement persiste à faire fi des propositions du secteur et à complexifier l'accès aux aides pour les particuliers. La FFB est, bien entendu, favorable au développement de la rénovation globale, mais pas au déclin de travaux individuels (geste simple), qui représentent 90 % des travaux soutenus aujourd'hui par MPR. Pourquoi casser ce qui marche ? Pourquoi exclure des aides un ménage qui souhaite simplement isoler ses parois ? Pourquoi exiger qu'il installe un équipement renouvelable (même s'il a déjà changé sa chaudière récemment) ou le forcer à effectuer une rénovation globale avec le recours obligatoire à un accompagnateur, un intermédiaire supplémentaire que la FFB juge inutile ?

“ Les fausses bonnes idées, ça suffit. Le marché est devenu trop compliqué. Après la construction neuve, est-il nécessaire de faire peser un risque sur le marché de la rénovation ? ”

Olivier SALLERON,  
président de la FFB

## Les deux axes principaux de la réforme

Bien que des précisions soient encore attendues pour sa mise en œuvre opérationnelle, la réforme du système MPR devrait s'articuler autour de deux axes principaux que sont la rénovation d'ampleur et la sortie des énergies fossiles pour le chauffage.

### La rénovation d'ampleur

Ce premier volet serait destiné aux ménages souhaitant s'engager dans une rénovation importante et respectant deux critères :

- un saut de deux classes minimum au sens du DPE en réalisant au moins deux gestes d'isolation ;
- le traitement de la ventilation.

### Il s'agit là d'un parcours qui :

- sera principalement dédié aux passoires thermiques, même s'il reste ouvert à l'ensemble des logements ;
- sera accessible à tous les foyers sans condition de ressources ;
- remplacera les aides existantes MPR Sérénité et forfait MPR Rénovation globale ;
- obligera à recourir systématiquement à Mon Accompagnateur Rénov'. Une prestation qui sera financée à hauteur de 100 % pour les ménages aux revenus très modestes, 80 % pour les revenus modestes, 40 % pour les revenus intermédiaires et 20 % pour les revenus supérieurs, dans la limite de 2000 € (qui pourra atteindre 4000 € dans des cas spécifiques

**CETTE RÉFORME AURA DES EFFETS NÉGATIFS POUR UNE FILIÈRE PERFORMANTE, QUE L'ÉTAT A ENCOURAGÉ À SE DÉVELOPPER ET QUI EST DÉJÀ INSUFFISAMMENT SOUTENUE PAR LES CEE.**

La FFB a déjà alerté sur le recours obligatoire à un accompagnateur qui risque de freiner le marché dès le 1<sup>er</sup> janvier prochain du fait d'un nombre insuffisant d'acteurs agréés et d'une répartition hétérogène sur le territoire. Elle rappelle également que l'ANAH devra absorber, dès le 1<sup>er</sup> janvier, la lourde gestion des dossiers CEE sur la base de l'objectif des 200 000 rénovations d'ampleur pour 2024 et demande que tous les moyens soient mis en œuvre pour assurer le démarrage.

de traitement d'habitat indigne et de précarité énergétique) ;

- sera basé sur un dossier unique déposé auprès de l'ANAH. L'agence sera chargée de valoriser, en complément de MPR, les aides au titre des certificats d'économies d'énergie (CEE). Ces dernières seront intégrées au montant de MPR. Les ménages n'effectueront ainsi qu'une seule démarche ;
- appliquera des aides revalorisées, mais en fonction du montant des travaux engagés. Ainsi, pour les ménages très modestes, le financement de base sera de 80 % pour une assiette de travaux éligibles comprise entre 40000 et 70000 € HT selon le projet ;
- appliquera une aide renforcée pour sortir du statut de passoire énergétique. Les passoires thermiques atteignant au moins l'étiquette D du DPE, après travaux, verront leur aide majorée de 10 % ;
- permettra de coupler MPR avec l'éco-PTZ, celui-ci étant reconduit jusqu'en 2027.

**À savoir :** ce nouveau parcours accompagné pour les rénovations d'ampleur pourra, selon la volonté du maître d'ouvrage, intégrer des dépenses liées au confort d'été, afin de lutter contre les « bouilloires thermiques ». L'installation de pompes à chaleur (y compris air-air réversibles), de brasseurs d'air et de protections solaires des parois vitrées pourra notamment être financée.



► PRIMES CEE (CERTIFICATS D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE)

# LES TRAVAUX ÉLIGIBLES ÉVOLUENT

L'arrêté, publié début octobre, exclut des primes CEE la chaudière individuelle gaz à haute performance énergétique. Une décision difficile à comprendre, alors que le gaz a clairement été favorisé dans le neuf avec la RT 2012 et que son verdissement est en marche, avec le gaz vert produit en France. Par ailleurs, un autre arrêté modifie et crée des fiches d'opérations standardisées d'économies d'énergie.

## La sortie des énergies fossiles pour le chauffage

Ce deuxième volet est destiné exclusivement aux logements, hors passoires thermiques (classes F et G du DPE), dont le bâti a déjà une performance énergétique suffisante et pour les ménages qui ne souhaitent pas s'engager dans des travaux d'ampleur. Ces aides seront destinées aux ménages aux revenus très modestes, modestes et intermédiaires. Les ménages aisés sont exclus.

## Les points à retenir

- L'obligation d'effectuer un DPE à l'entrée du parcours pour attester que le logement n'est pas une passoire thermique. Les logements classés F ou G ne peuvent pas bénéficier de ce parcours et doivent faire l'objet d'une rénovation d'ampleur.
- L'obligation d'installer un équipement de chauffage à énergie renouvelable (solaire thermique, pompe à chaleur, biomasse...) pour bénéficier des aides, en complétant, le cas échéant, par un geste d'isolation.
- L'amélioration des forfaits pour l'installation d'une pompe à chaleur air-eau ou géothermique.
- Les parties privatives des appartements en copropriétés bénéficieront de conditions d'accès spécifiques. Les forfaits par geste resteront notamment accessibles sans obligation d'installer un équipement de chauffage. ■

## Clap de fin pour les chaudières gaz THPE

Un arrêté<sup>1</sup> du 4 octobre supprime la fiche CEE BAR-TH-106 et exclut donc, de fait, les chaudières individuelles gaz et fioul à haute performance énergétique du champ des CEE pour les opérations engagées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

## Les critères pour les PAC évoluent

À cette même date, les critères d'éligibilité et les forfaits d'économies d'énergie associés aux pompes à chaleur évoluent avec la suppression de la fiche CEE BAR-TH-104 (pompe à chaleur air-eau ou eau-eau), au profit de deux fiches distinctes :

- pompe à chaleur air-eau – BAR-TH-171 ;
- pompe à chaleur eau-eau ou sol-eau – BAR-TH-172.

**À noter :** pour être éligibles aux CEE, les pompes à chaleur devront désormais être équipées d'un régulateur de température de classe IV, V, VI, VII ou VIII, telles que définies au paragraphe 6.1 de la communication de la Commission du règlement européen 2014/C 207/02.

La référence et la classe du régulateur seront demandées sur la facture et sur l'attestation sur l'honneur, propre au dispositif des CEE.

## Création et révision de fiches d'opérations standardisées CEE

Un arrêté<sup>2</sup> du 15 septembre modifie et crée un certain nombre de fiches descriptives de travaux éligibles aux CEE (cf. tableau). ■

### FICHES D'OPÉRATION STANDARDISÉES D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

| Référence   | Description des travaux   |
|---|---|
| <b>Les fiches révisées</b><br>Application aux opérations engagées au 1 <sup>er</sup> octobre 2023       |   |
| BAR-TH-160  | Isolation d'un réseau hydraulique de chauffage ou d'eau chaude sanitaire (France métropolitaine)      |
| BAR-TH-161  | Isolation de points singuliers d'un réseau  |
| BAT-TH-146  | Isolation d'un réseau hydraulique de chauffage ou d'eau chaude sanitaire (France métropolitaine)      |
| BAT-TH-155  | Isolation de points singuliers d'un réseau.   |
| <b>Les fiches révisées</b><br>Application aux opérations engagées à partir 1 <sup>er</sup> janvier 2024 |   |
| BAR-EN-101  | Isolation de combles ou de toiture  |
| BAR-EN-104  | Fenêtre ou porte-fenêtre complète avec vitrage isolant  |
| BAR-EN-108  | Fermeture isolante  |
| BAR-TH-123  | Optimiseur de relance en chauffage collectif comprenant une fonction auto-adaptative                  |
| BAR-TH-125  | Système de ventilation double flux autoréglable ou modulé à haute performance (France métropolitaine) |
| BAR-TH-127  | Ventilation mécanique simple flux hygroréglable (France métropolitaine)                               |
| BAR-TH-130  | Surperformance énergétique pour un bâtiment neuf (France métropolitaine)                              |
| BAT-EN-104  | Fenêtre ou porte-fenêtre complète avec vitrage isolant  |
| BAT-TH-109  | Optimiseur de relance en chauffage collectif comprenant une fonction auto-adaptative                  |
| BAT-TH-113  | Pompe à chaleur de type air-eau ou eau-eau  |
| BAT-TH-142  | Système de déstratification d'air   |
| <b>Les fiches créées</b><br>Application au 1 <sup>er</sup> janvier 2024                                 |   |
| BAR-SE-109  | Désembouage d'un réseau hydraulique de chauffage collectif en France métropolitaine                   |
| BAR-TH-170  | Récupération de chaleur fatale issue de serveurs informatiques pour l'eau chaude sanitaire collective |
| BAT-EN-113  | Façade rideau ou semi-rideau avec vitrage isolant   |
| BAT-TH-160  | Vannes de régulation étanches à servomoteurs économes (France métropolitaine)                         |

1. Arrêté n° 0232 du 4 octobre 2023, publié le 6 au JO.

2. Arrêté n° 0227 du 15 septembre 2023, publié le 30 au JO.

Retrouvez le catalogue des fiches d'opérations standardisées CEE, en scannant ce code QR.



► PRÊT A TAUX ZÉRO

# LE FAUX COMPROMIS DU GOUVERNEMENT

Le 18 octobre, à l'occasion du début de l'examen du budget, le ministre de l'Économie a dévoilé les nouvelles mesures prévues pour le prêt à taux zéro (PTZ) à partir du 1<sup>er</sup> janvier prochain : dispositif prolongé jusqu'en 2027, montant maximal revu à la hausse pour les ménages modestes, ouverture de l'éligibilité aux classes moyennes et périmètre élargi à plus de villes. Tout cela ressemble plus à des annonces pour répondre aux critiques provenant de tous bords qu'à des mesures visant vraiment à relancer le marché du logement neuf, d'autant que cela exclut la maison individuelle et 93 % du territoire.

**A** lors que sa fin était programmée au 31 décembre prochain, le prêt à taux zéro (PTZ) sera prolongé jusqu'à 2027.

Face aux multiples critiques sur le projet de recentrage du PTZ pour l'acquisition d'un logement neuf, le ministre de l'Économie a annoncé, le 18 octobre, concentrer l'effort sur les appartements neufs en zone tendue, qui au passage verront leurs rangs gonflés par 153 communes supplémentaires, et sur les acquisitions avec rénovation dans l'ancien en zone détendue.

Les classes « moyennes supérieures » y auront accès (jusqu'à 49 000 € de revenu fiscal de référence pour une personne).

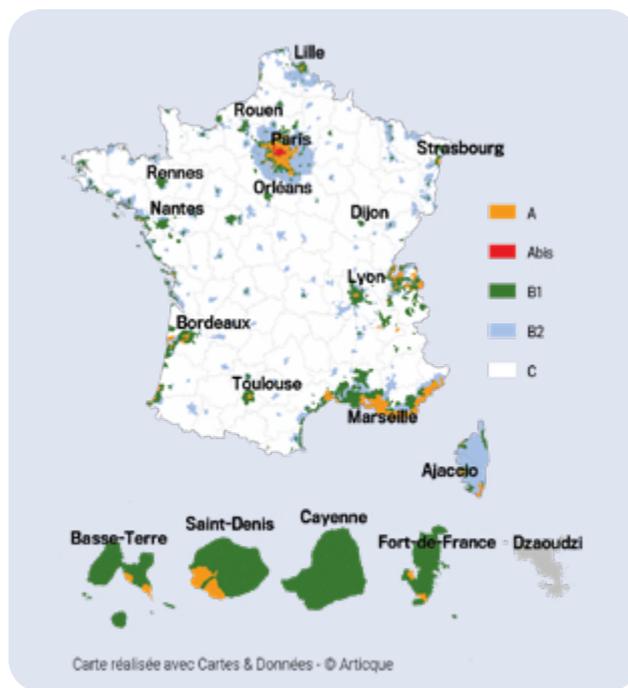
Pour les ménages modestes, il pourra représenter 50 % (40 % actuellement) du montant de l'opération (plafonné).

Enfin, le budget alloué par l'État au dispositif sera de 850 millions d'euros.

La maison individuelle neuve, quant à elle, sort du dispositif.

## Pour la FFB, le compte n'y est pas !

Réviser les barèmes pour tenir compte de tout ce qui a changé depuis 10 ans, c'est bien, mais la maison individuelle et le reste du territoire (zones B2 et C) sont exclus du dispositif en ce qui concerne la construction neuve. Cela représente 93 % des com-



munes (cf. carte) et près de 50 % des ménages qui n'ont plus d'aide au logement neuf, puisque le Pinel ne bénéficie également qu'aux zones A et B1.

Le gouvernement indique que sa proposition rendrait potentiellement éligibles au PTZ six millions de ménages supplémentaires. Mais l'étude d'impact officielle, associée à la proposition, table

sur un nombre de nouveaux bénéficiaires bien plus modeste, de l'ordre de 15 000 ménages. Concernant les 850 millions alloués, il s'agit certes d'une somme, mais on doit la comparer au 1,2 milliard d'euros attendu pour 2023. Le budget logement se trouve donc amputé de près de 350 millions d'euros.

“ Les fausses bonnes idées continuent. Le gouvernement joue avec le feu en amputant le PTZ neuf, malgré les alertes des parlementaires de tous bords, de l'Association des maires de France et de toute la filière construction. Ses propositions complémentaires déposées par amendement ne sont clairement pas à la hauteur et ne répondent pas à la relégation de pans entiers du territoire. La FFB demande que la réforme soit ajournée. On ne casse pas un dispositif en pleine crise du logement.

Olivier SALLERON,  
président de la FFB

Cette économie de façade, puisque chaque PTZ accordé en neuf rapporte en solde net plus de 30 000 € au budget de la nation, se révélera lourde de conséquences pour l'accès au logement et le parcours résidentiel des ménages, au-delà des risques en matière d'emploi dans le bâtiment.

## Une « bombe sociale », s'inquiètent nombre d'élus

Plus de 300 députés ont soutenu un amendement dans la lignée de ce que demandait la FFB, soit un retour à une quotité de PTZ égale à 40 % du montant de l'opération sur tout le territoire et une révision des barèmes. Le recours au 49.3 a permis au gouvernement de passer outre.

Cette mobilisation transpartisane illustre néanmoins un attachement partagé au maintien d'un PTZ universel que le gouvernement ne saurait balayer d'un revers de main. Rappelons que, pour de nombreux ménages, le PTZ fait fonction d'apport personnel sans lequel les projets de construction n'aboutiraient pas.

Le combat se poursuit donc au Sénat. Et la FFB répondra présent. ■

► SAVOIR-FAIRE ARTISANAL

# RÉPONDRE AUX NORMES AVEC CRÉATIVITÉ

## Qu'est-ce qui caractérise votre entreprise ?

De formation ingénieur des Arts et Métiers, j'ai repris l'entreprise en 2001. Nous étions alors cinq personnes ; aujourd'hui, nous sommes une petite trentaine chez Masfer à L'Isle-sur-la-Sorgue, ville où il fait bon vivre et travailler.

L'entreprise s'est développée petit à petit par une croissance interne sur les métiers traditionnels de métallerie-feronnerie. Nous avons ensuite ajouté quelques cordes à notre arc : la menuiserie acier parce qu'entre 2000 et 2010 cela a été le boom de la fenêtre acier à rupture thermique (isolante), puis, en 2015, la menuiserie aluminium est venue compléter la panoplie. Nous savions déjà le faire en pose, alors nous nous sommes lancés dans la création de produits. Nous répondons aux marchés publics et aux particuliers et, depuis 2018-2019, nous œuvrons également sur des projets d'exception, donc haut de gamme, soit de très grande hauteur coulissante (24 m<sup>2</sup>) ou minimalistes, c'est-à-dire avec des faces vue (montants) ultra-fines quasi invisibles.

Nous sommes capables de réaliser des menuiseries en acier isolantes aussi fines que ce qu'on faisait en 1830 et, jusqu'à présent, personne n'avait cette expertise en France. Pour l'acquiescer, je me suis rendu dans trois pays, la Suisse, l'Italie et les Pays-Bas, car je savais que j'y trouverais ce savoir-faire. Nous nous sommes donc mis au défi de faire aussi bien qu'eux. Innover, c'est notre challenge quotidien. Avec mes équipes, nous réfléchissons à répondre aux normes tout en amenant de la créativité, de l'esthétisme. L'objectif est de répondre à l'attente du client, voire, quand cela est possible, de la dépasser.

Toutes ces activités nous ont conduits à agrandir nos locaux et, pour qu'ils soient totalement à notre image, nous les avons conçus nous-mêmes.

## Vous avez été reconnu Maître artisan en 2022. Qu'est-ce que cela signifie pour vous ?

Avec ce titre, ce qui est important, c'est la reconnaissance de l'excellence, de la capacité de faire des ouvrages de qualité, voire exceptionnels. Il atteste aussi la capacité de transmettre ce savoir-faire.

Ce point me tient particulièrement à cœur. Il est important de former les jeunes et moins jeunes à nos métiers. Masfer a accueilli et formé, depuis toutes ces années, différents publics : des hommes et des femmes, des apprentis en fabrication, des personnes en difficulté, en réinsertion sociale et professionnelle... Cela fait partie de l'innovation de savoir changer de regard !

## Vous innovez constamment. Quel est, chez Masfer, le prochain défi ?

Développer le marché de la surélévation de maison en construction métallique. Je suis convaincu que ce sera demain un véritable sujet, notamment avec le zéro artificialisation nette (ZAN) voulu par le gouvernement.

L'innovation part souvent de presque rien... Un jour, je vois sur un chantier quelqu'un qui réalise des maisons en métal à l'instar de celles en bois. Cela a déclenché chez moi l'envie de développer ce concept. Depuis 2018, nous avons cette nouvelle corde à notre arc : la construction et l'installation d'une surélévation en ossature métallique légère acier. Elle a une excellente performance thermique et apporte moins de charge sur la



► Entretien avec

**PHILIPPE CATINAUD**

**Dirigeant**  
**Société Masfer**  
Métallerie • Ferronnerie • Serrurerie  
30 salariés  
Vaucluse

“ Notre savoir-faire artisanal est associé à une recherche constante de nouvelles techniques pour réaliser des ouvrages toujours plus performants. Nous avons le goût du challenge et nous proposons à nos clients des ouvrages innovants relevant bien souvent les défis techniques. ”

Nous avons encore beaucoup de travail pour convaincre les pouvoirs publics, les élus locaux, les parents, les professeurs, les jeunes... que l'artisanat est essentiel à notre économie et à la société. Il permet de garder le contact et la proximité entre les gens, de conserver notre patrimoine culturel, nos savoir-faire parfois ancestraux. Je suis pleinement engagé dans ce combat.

## Et ce n'est pas tout : dans quelques jours, vous allez recevoir la médaille d'or de la Reconnaissance artisanale.

Oui. Cela me fait grandement plaisir, car elle récompense mon engagement, mes efforts en faveur de la cause de l'artisanat et de la pérennité de ses métiers. Je vous le disais plus tôt, ce combat me tient vraiment à cœur. Il faut soutenir l'artisanat pour garder nos savoir-faire, notre excellence à la française. Il faut porter haut les couleurs de l'artisanat.

Il faut être fier d'être artisan et le faire savoir ! ■

structure maçonnée existante, ce qui offre des solutions là où il n'y en avait pas. Autre caractéristique, nous pouvons nous adapter facilement à l'environnement : patrimoine historique, contemporain, moderne, voire futuriste.

## Pour couronner ce savoir-faire hors pair, vous avez récemment reçu le « grand prix de l'entrepreneur » aux trophées Stars et Métiers des CMA<sup>1</sup>.

Effectivement. Chez Masfer, nous avons le goût du challenge. Nous recherchons constamment de nouvelles techniques pour réaliser des ouvrages toujours plus performants. Alors, recevoir un prix, cela fait plaisir. Mais vous savez, je ne cherche pas la gloire. Ces prix font parler de l'artisanat, quel que soit le métier exercé, et ça, c'est une très bonne chose.

1. Chambres des métiers et de l'artisanat.

## ► TROUBLE ANORMAL DE VOISINAGE

# L'ENFER, C'EST LES AUTRES !

Vivre en société implique des désagréments qui dégénèrent parfois en conflit de voisinage. Lors de l'exécution de travaux, il arrive qu'un voisin se plaigne auprès de l'entreprise de la gêne subie. Voyons quels sont les troubles de voisinage susceptibles d'engager votre responsabilité, comment les prévenir quand cela est possible et comment vous défendre en cas de litige.

### Pourquoi une responsabilité spécifique en cas de gêne causée aux voisins ?

Les troubles anormaux de voisinage sont régis par des règles élaborées au fil du temps par les juges, contraints de créer, en raison du vide réglementaire, un régime de responsabilité spécifique.

Le principe est le suivant : « Nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage », avec un nécessaire équilibre à trouver face à la liberté d'agir, d'avoir des activités, de vivre.

Trois conditions cumulatives doivent être réunies pour qu'il y ait sanction :

- un trouble;
- une anormalité du trouble (c'est-à-dire une certaine gravité);
- un voisinage.

### Quels sont les types de troubles sanctionnés ?

Concernant les chantiers de bâtiment, le bruit, les fumées, les poussières, les vibrations, la pollution sont le plus souvent cités.

Des difficultés de circulation, de stationnement ou la présence d'engins sont aussi évoquées. Les activités relevant des installations pour la protection de l'environnement (ICPE) sont également sujettes à ce type de nuisances.

### Exemples de désagréments relevés par les juges

- Privation d'ensoleillement ou création de vue directe sur la parcelle dues aux 56 fenêtres de la construction nouvelle de 5 étages;
- nuisances dues à l'emplacement des poubelles trop proche des habitations;
- privation d'électricité après l'arrachage d'un câble électrique lors de travaux sur le terrain voisin;
- dégradation du mur d'un immeuble, mis à nu à la suite de la démolition de l'immeuble voisin et subissant les intempéries.

**Mais le trouble peut aussi être commercial :** les juges ont ainsi qualifié de trouble anormal de voisinage la baisse de chiffre d'affaires dans le secteur de l'hôtellerie et de la restauration, causés par des travaux de réhabilitation à proximité<sup>1</sup> (difficultés d'accès à l'enseigne, perte de visibilité et de confort d'ambiance, encombrement de la rue mise en sens unique, présence permanente d'une grue au-dessus de l'hôtel, désaffectation de la clientèle).

### Quelle est l'anormalité sanctionnée ?

C'est une notion très subjective, chacun ayant son propre seuil de tolérance face à une nuisance. Il s'agit de la condition la plus difficile à prouver.

Consultez également le guide FFB « Bruits de chantier : réglementation et bonnes pratiques », en scannant ce code QR.



Les juges retiennent des éléments tels que l'intensité de la nuisance, sa durée, le moment auquel elle intervient ou encore la localisation. Ainsi, la perte d'ensoleillement liée à l'implantation d'une nouvelle construction ne sera pas traitée de la même façon en zone urbaine qu'en zone rurale.

### Quel voisinage peut se prétendre victime ?

La notion de voisinage est entendue largement. Aucune contiguïté n'est nécessaire. Il faut toutefois une certaine proximité géographique.

La première personne concernée est le voisin propriétaire, y compris collectivement si l'immeuble est en copropriété. Les tribunaux admettent également que l'action puisse être engagée par un locataire.

### Qui peut être tenu responsable dans le cadre d'un chantier de travaux ?

Il s'agit en premier lieu du maître d'ouvrage (propriétaire particulier, promoteur, personne publique...) qui a commandé les travaux, mais les entreprises intervenant sur le chantier peuvent aussi être condamnées. Toutefois, les juges considèrent aujourd'hui que l'entrepreneur n'est sanctionnable que lorsqu'il est l'auteur du trouble.

Ainsi, l'entrepreneur principal ne peut pas être poursuivi si les troubles sont le fait de ses sous-traitants<sup>2</sup>, à moins que la preuve d'une faute puisse être rapportée contre lui dans la surveillance et le contrôle des travaux de son sous-traitant.

Lorsque le trouble est dû à la présence même de l'immeuble (défaut d'ensoleillement, par exemple), il est logique que seule la responsabilité du propriétaire de l'immeuble puisse être recherchée.

### Le maître d'ouvrage condamné peut-il se retourner contre l'entrepreneur ?

Le maître d'ouvrage condamné à indemniser un voisin peut engager une action contre l'entreprise, par le biais d'un « recours subrogatoire ». Cela signifie que le propriétaire peut « se substituer » à la victime pour obtenir à son tour réparation de la part de l'entrepreneur.

Il bénéficiera du même régime juridique et les juges ont considéré qu'il n'était pas tenu d'apporter la preuve d'une faute, la seule existence d'un trouble anormal justifiant la condamnation<sup>3</sup>.

À la question de savoir s'il pouvait y avoir partage de responsabilité (et partage de condamnation à payer), les juges ont décidé que le recours du maître d'ouvrage pouvait s'exercer pour la totalité<sup>4</sup>, sauf si l'entrepreneur réussissait à démontrer que le maître d'ouvrage était informé des risques de troubles au voisinage, avait déchargé les entreprises de leur responsabilité et leur avait imposé dans ces conditions la poursuite du chantier.

Or, ces conditions ne sont jamais réunies. Le poids de la réparation pèse donc sur l'entrepreneur, alors même qu'il n'a commis aucune faute et n'a fait que répondre à la commande d'un client.

**La FFB poursuit son action pour une meilleure protection des entreprises intervenant sur les chantiers. Elle a récemment été entendue, puisque des députés ont déposé une proposition de loi au mois de juillet<sup>5</sup> prévoyant que seuls les propriétaires, les locataires, les exploitants, les maîtres d'ouvrage doivent répondre de plein droit des troubles anormaux subis par le voisinage.**

### Quelles sont les modalités de réparation du préjudice ? Dédommagement financier

Si les conditions du trouble anormal sont réunies, le juge condamne le responsable à réparer le préjudice, souvent par l'octroi d'un dédommagement financier (cf. tableau).

### Dédommagement en nature

Il peut aussi condamner à faire cesser le trouble et à réparer en nature. Son choix portera alors sur la solution la plus adaptée et la plus proportionnée: plutôt que d'abattre un arbre, il préférera son élagage si celui-ci suffit à faire cesser la gêne. Concernant l'interdiction d'activité, la fermeture d'établissement, voire la démolition.

tion d'un bâtiment, le juge prendra en compte l'intérêt général et préférera dans la mesure du possible l'octroi de dommages et intérêts, afin de sauvegarder des intérêts socio-économiques évidents.

**L'absence de faute permet-elle de s'exonérer ?**

Non. La responsabilité pour trouble anormal de voisinage peut être engagée alors même qu'aucune faute n'a été commise, ni aucune infraction à la réglementation, et ce, même si un permis de construire a été régulièrement délivré par la mairie. Ainsi, une construction nouvelle avec création de vues (portes, baies, fenêtres) peut gêner le voisin.

Si les règles de distance prévues par la réglementation n'ont pas été respectées, c'est sur ce fondement qu'une action pourra être intentée par le voisin. Toutefois, bien que les règles aient été respectées, une action reste possible pour le voisin s'il démontre qu'il subit un trouble anormal de voisinage du fait de la perte d'intimité générée par ces vues, pourtant légalement construites. La prescription est de cinq ans à compter de la manifestation du trouble ou de son aggravation.

**LA RESPONSABILITÉ POUR TROUBLE ANORMAL DE VOISINAGE PEUT ÊTRE ENGAGÉE ALORS MÊME QU'AUUCUNE FAUTE N'A ÉTÉ COMMISE, NI AUCUNE INFRACTION À LA RÉGLEMENTATION, ET CE, MÊME SI UN PERMIS DE CONSTRUIRE A ÉTÉ RÉGULIÈREMENT DÉLIVRÉ PAR LA MAIRIE.**

**Comment se défendre ?**

La première démarche consiste à contester la réunion des trois conditions du trouble anormal de voisinage, qui sont :

- un trouble ;
- le caractère anormal de la gêne occasionnée ;
- la qualité de voisin.

Par ailleurs, le Code de la construction prévoit que celui qui s'installe à proximité d'un lieu générant des nuisances évidentes ne peut pas, sous certaines réserves, s'en plaindre par la suite<sup>6</sup>.

Trois conditions sont nécessaires pour se prévaloir de cet article :

- le voisin mécontent arrive après l'activité génératrice des nuisances ;
- l'exercice de l'activité se fait dans le respect de la réglementation ;
- l'exercice n'a pas été modifié à la suite de l'arrivée du voisin.

Le champ de cette exonération est limité, puisqu'il concerne les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques qui étaient là avant l'installation du plaignant. Elle n'est pas mobilisable pour les chantiers, mais elle peut être utilisée si un voisin se plaint de la gêne causée directement par les locaux de l'entreprise (activité de menuiserie ou taillage de pierre, par exemple). ■

1. Cour de cassation, 6 avril 2011, n° 10-12170.  
 2. Cour de cassation, 21 mai 2008, n° 07-13769.  
 3. Cour de cassation, 24 septembre 2003, n° 02-12873.  
 4. Cour de cassation, 22 juin 2005, n° 03-20068.  
 5. Proposition de loi n° 1602 du 20 juillet 2023.  
 6. Article L.113-8 du CCH.

**DES DIFFICULTÉS AVEC LE VOISINAGE ?**

La communication permet souvent de désamorcer les conflits. Les promoteurs affichent parfois en amont, dans les immeubles avoisinants, une information prévenant les riverains de l'ouverture du chantier, de sa durée et donnant les coordonnées d'une personne à contacter en cas de problème. Ces démarches peuvent être efficaces. Une loi du 22 décembre 2021 a d'ailleurs rendu obligatoire, pour tout litige portant sur un trouble anormal de voisinage, la tentative de médiation, de conciliation ou de procédure participative, préalablement à la saisine du juge.

**Contactez votre fédération. Elle peut vous aider dans la recherche de solutions d'apaisement avec le voisinage de vos chantiers.**

**EXEMPLES D'INDEMNITÉS ACCORDÉES PAR LES TRIBUNAUX**

Chaque décision relève d'une appréciation au cas par cas, ce qui explique les grands écarts entre les sommes allouées. Source : Lexis Nexis.

| Victime du trouble  | Gêne sanctionnée   | Montant de l'indemnité   |
|---|--|--|
| Maison individuelle de 135 000 €  | Perte de luminosité liée à la surélévation d'un immeuble   | 9 000 € pour la perte de luminosité et 2 500 € pour le trouble de jouissance       |
| Maison du XVIII <sup>e</sup> siècle de 430 000 €, dans un village situé dans une zone urbaine | Perte d'ensoleillement et d'intimité   | Indemnité globale de 59 700 € pour la construction d'un ensemble immobilier voisin |
| Appartement en milieu urbain  | Perte de vue par l'installation de jardinières (vue exceptionnelle sur le Trocadéro, à Paris)  | 48 150 €   |
| Pavillon R+1 en milieu urbain   | Perte d'ensoleillement et création de vues directes multiples donnant sur le pavillon par suite de la construction de deux immeubles                   | 35 000 €   |
| Maison individuelle en zone urbaine   | Perte d'ensoleillement liée à la surélévation du pavillon  | 50 000 € pour le trouble et 20 000 € pour la perte de valeur vénale                |
| Maison individuelle en zone urbaine   | Perte ensoleillement de 29 %, perte d'intimité faisant suite à la création de vues (56 fenêtres) et autres préjudices (survol d'une grue, par exemple) | 110 000 € pour la perte de valeur et 3 000 € pour le préjudice moral               |
| Pavillon en milieu urbain   | Présence d'une ombre portée privant de lumière et d'ensoleillement   | 80 000 €   |
| Maison au bord de la mer  | Perte de luminosité, de vue sur la mer et d'intimité   | 30 000 €   |
| Maison d'habitation de 1 200 000 € dans un lotissement  | Perte d'intimité à la suite de la construction d'un immeuble collectif de 5 étages   | 70 000 €   |

À la FFB,  
tout est  
compris  
dans la  
cotisation!

Vous avez  
des réponses  
concrètes  
sur le pilotage  
de votre  
entreprise.



► TVA DANS LES DEVIS ET FACTURES

## VÉRIFIEZ BIEN LES TAUX QUE VOUS APPLIQUEZ !

Pour vos travaux dans des locaux d'habitation, des taux réduits de TVA peuvent s'appliquer (10 % ou 5,5 %). En cas d'erreur sur le taux indiqué dans votre devis ou votre facture, il vous sera impossible de réclamer la différence au maître d'ouvrage.

Les devis émis par les entreprises doivent préciser le prix unitaire hors taxes et le taux de TVA légalement applicable. Il est essentiel de bien vérifier le taux indiqué, car en cas d'erreur, il vous sera impossible de le modifier dans la facture. La Cour de cassation, dans une décision rendue au mois de juillet<sup>1</sup>, a considéré qu'en cas d'erreur portant sur le taux de TVA facturé, le complément d'imposition sera à la charge de l'entrepreneur.

### Travaux dans des locaux d'habitation: TVA à taux réduit

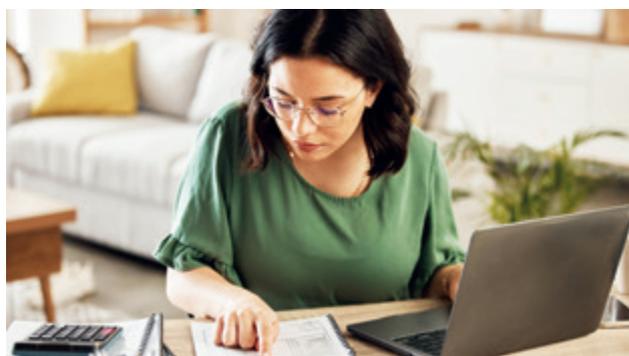
Les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur des locaux à usage d'habitation, achevés depuis plus de deux ans<sup>2</sup>, sont soumis au taux de TVA intermédiaire de 10 %.

Les travaux de démolition totale ou partielle sont, quant à eux, soumis au taux normal de TVA, aujourd'hui de 20 %.

Dans l'affaire qui a donné lieu à la décision de la Cour de cassation, une entreprise de maçonnerie s'est trompée dans le taux de TVA applicable en facturant à 5,5 % des travaux de démolition et déblais au lieu du taux normal.

### Pensez aussi à l'attestation garantissant les conditions pour bénéficier du taux réduit de la TVA en matière de travaux sur les locaux à usage d'habitation de plus de deux ans<sup>3</sup>

Pour tous les travaux dans ces locaux, le maître d'ouvrage doit compléter une attestation qu'il remet à l'entrepreneur au plus tard au moment de la facturation, et sur laquelle il déclare que les travaux remplissent bien les conditions pour bénéficier d'une TVA à taux réduit (10 % ou 5,5 %).



Le maître d'ouvrage doit y décrire les locaux et la nature des travaux. Ces derniers ne doivent pas être plus importants qu'une simple rénovation (par exemple, les travaux ne doivent pas affecter plus de 50 % des fondations, ou ne doivent pas augmenter de plus de 10 % la surface de plancher existante, ou ne doivent pas consister en une surélévation).

### L'erreur sur le taux de TVA est à la charge de l'entrepreneur

Dans la décision précitée, un entrepreneur a procédé à des travaux de reconstruction d'une maison d'habitation presque totalement détruite dans un incendie. Les travaux de démolition et déblais ont été facturés au taux réduit de 5,5 %, alors qu'ils n'entraient pas dans les conditions d'application de ce taux.

Compte tenu de l'ampleur des travaux, le taux de TVA à appliquer était 19,6 % (taux normal applicable à l'époque des faits). L'entrepreneur a donc réclamé la différence au maître d'ouvrage.

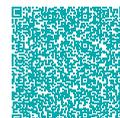
Celui-ci a refusé de payer en invoquant la qualité de professionnel de l'entrepreneur et ses obligations de collecteur de l'impôt. C'est ce motif qu'a retenu la Cour de cassation pour donner raison au client et juger que le différentiel de TVA devait être mis à la charge de l'entrepreneur.

Ainsi, sauf si vous vous êtes mis d'accord avec votre client pour la rectification ou si l'attestation remise par votre client pour garantir les conditions d'application du taux réduit était inexacte de son fait, le prix des travaux augmenté de la TVA au taux normal est à la charge de l'entrepreneur.

Soyez particulièrement vigilant au moment d'établir vos devis et vérifiez les travaux éligibles aux taux réduits de TVA! ■

1. Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 6 juillet 2023, n° 22-13.141.  
2. Articles 278-0 ter et 279-0 bis du Code général des impôts (CGI).  
3. Cerfa 1300 SD et 1301 SD.

Pour vérifier les taux de TVA que vous appliquez, consultez l'ABCédaire TVA élaboré par la FFB, en scannant ce code QR.





► TRANSPORT

# VEILLES AU RENOUVELLEMENT DES PERMIS POIDS LOURDS !

Vous utilisez des poids lourds (dont le PTAC<sup>1</sup> est supérieur à 3,5 tonnes) dans le cadre de votre activité ? Le titulaire de ce type de permis doit, s'il veut continuer de rouler, passer des visites médicales à périodes fixes, plus ou moins rapprochées en fonction de son âge. Face au refus du ministre de l'Intérieur d'assouplir les règles, nous vous rappelons ce qui doit être respecté.

**C**onduire des véhicules lourds, pour le transport en commun de personnes ou le transport de marchandises, exige l'obtention des permis C1, C1E, C, CE, D1, D1E, D ou DE, selon le type de véhicules et de transport.

Pour des raisons de sécurité, liées à l'aptitude des conducteurs, un contrôle médical continu est requis pour proroger la validité des :

- **permis C1, C1E, C, CE (transport de marchandises) :** tous les cinq ans pour les conducteurs de moins de 60 ans, tous les deux ans entre 60 et 75 ans, tous les ans à partir de 76 ans ;
- **permis D1, D1E, D, DE (transport en commun de personnes) :** tous les cinq ans pour les conducteurs de moins de 60 ans et tous les ans à partir de 60 ans.

Le contrôle médical est effectué par un médecin agréé, à l'exclusion du médecin traitant.

## Anticipez la prise de rendez-vous médical, car les délais peuvent être longs

La prise du rendez-vous médical est à effectuer par le titulaire du permis. Compte tenu des délais impartis, mieux vaut s'y prendre tôt, sous peine de ne pas décrocher de rendez-vous et de ne pas obtenir le certificat permettant de régulariser le permis auprès de l'ANTS<sup>3</sup>, avant l'expiration de sa validité.

Si le titulaire a passé le contrôle médical avant la date d'expiration de son permis et qu'il n'a pas reçu son nouveau titre à temps, il peut conduire avec son permis périmé et l'original de l'avis médical favorable en poche.

Si la visite médicale n'a pas eu lieu avant l'expiration du permis, le titulaire ne peut plus conduire, son permis est suspendu jusqu'à la date de la visite<sup>2</sup>.

## Quelles conséquences pour l'employeur ?

- Il risque de ne plus être assuré en cas d'accident de la route ;
- le défaut de prorogation du permis dans les délais peut être constitutif d'une faute grave à l'encontre du salarié ;
- par ailleurs, la convention collective bâtiment indique que les frais de la visite médicale sont à la charge de l'employeur.

## Aucune tolérance

Face aux difficultés rencontrées, certains professionnels ont demandé au ministre de l'Intérieur un assouplissement des règles, notamment lorsque la date anniversaire du chauffeur (55, 60 ou 76 ans) intervient alors que le permis est encore valable. Celui a répondu par écrit<sup>4</sup> qu'aucune tolérance n'était envisagée en l'état.

## Conseil de la FFB

Demandez à vos salariés les dates d'expiration de leur permis poids lourds, afin de mettre en place un rétroplanning de régularisation. Il faut entamer les démarches six mois au moins avant la date butoir. ■

## LES POIDS LOURDS DE TRANSPORT DE MARCHANDISES

- **Permis C1 :** véhicules isolés d'un PTAC de 3,5 t à 7,5 t ;
- **Permis C :** véhicules isolés d'un PTAC > 3,5 t sans limitation ;
- **Permis C1E et CE :** ensembles de véhicules lourds ;
  - **C1E :** le PTR<sup>5</sup> de l'ensemble doit rester inférieur à 12 tonnes ; véhicules tracteurs d'un PTAC (C1) < 7,5 t attelés d'une remorque ou semi-remorque > 750 kg, ou véhicules tracteurs d'un PTAC < 3,5 t (permis B), attelés d'une remorque ou semi-remorque d'un PTAC > 3,5 t ;
  - **CE :** véhicules de la catégorie C, attelés d'une remorque ou semi-remorque > 750 kg, le PTR de l'ensemble pouvant excéder 12 tonnes.

► Passer et exécuter un marché

Retrouvez toute l'information utile sur le site de la FFB

Connectez-vous sur [www.ffbatiment.fr](http://www.ffbatiment.fr) et profitez de tous vos contenus.



1. Poids total autorisé en charge.  
 2. Article R. 221-1-1 du Code de la route.  
 3. Agence nationale des titres sécurisés.  
 4. Réponse ministérielle à une question parlementaire écrite (QE n° 6029, parue dans le JOAN du 8 août 2023, p. 7409).  
 5. Poids total roulant autorisé (notion utilisée pour les ensembles de véhicules).

## PROCÉDURE DE LICENCIEMENT POUR MOTIF PERSONNEL

# QUEL CALENDRIER RESPECTER ?

La procédure de licenciement pour motif personnel est strictement encadrée par des délais sous peine de sanctions. Un arrêt récent de la Cour de cassation rappelle comment calculer le délai de cinq jours entre la convocation à l'entretien préalable et sa tenue. Un délai de deux jours doit également être respecté entre l'entretien préalable et la notification du licenciement.

L'employeur qui envisage de licencier doit, avant toute décision, convoquer le salarié à un entretien préalable en respectant un délai minimal de cinq jours ouvrables entre la convocation du salarié et la tenue de cet entretien. Puis, s'il décide de licencier le salarié, un délai minimal de deux jours ouvrables devra séparer l'entretien et l'envoi de la lettre notifiant le licenciement.

### Un délai minimal de cinq jours entre la convocation et l'entretien préalable pour permettre au salarié de préparer l'entretien

#### Quel est le point de départ ?

Le point de départ du délai varie selon la forme de la convocation à l'entretien préalable.

Lorsque celle-ci est remise en main propre contre décharge, le délai de cinq jours débute dès le lendemain de cette remise.

Si la convocation est envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR), le délai commence à courir le lendemain de la

première présentation de la LRAR au domicile du salarié (et non à compter de sa réception effective)<sup>1</sup>.

#### Comment se calcule le délai ?

Le délai se décompte en jours ouvrables; donc, tous les jours comptent sauf le dimanche et les jours fériés.

Ne sont pas décomptés dans ce délai de cinq jours :

- Le jour de la remise en main propre de la convocation (ou le jour de la première présentation en cas d'envoi de la convocation par LRAR);
  - Le jour de l'entretien<sup>2</sup>.
- Les délais expirent à 24 heures le dernier jour<sup>3</sup>.

Lorsque le dernier jour du délai est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, ce délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant<sup>4</sup>.

### Un délai minimal de deux jours entre l'entretien et la notification du licenciement

L'employeur, avant de notifier le licenciement au salarié par LRAR,

doit prendre le temps de la réflexion en respectant un délai minimal de deux jours ouvrables après la tenue de l'entretien préalable.

Les règles de calcul du délai sont identiques à celles ci-dessus.

**Attention :** cette procédure doit se combiner avec certaines règles spécifiques au licenciement disciplinaire : l'employeur doit engager la procédure de licenciement dans un délai maximal de deux mois à compter du moment où il a eu connaissance des faits fautifs reprochés au salarié<sup>5</sup>.

Il doit également respecter un délai maximal d'un mois pour notifier le licenciement à compter de l'entretien préalable<sup>6</sup>.

### Quelles sanctions en cas de non-respect des délais ?

Le non-respect du délai de cinq jours ouvrables entre l'entretien et la convocation ou le délai de deux jours ouvrables après l'entretien préalable ne prive pas le licenciement de cause réelle et sérieuse.

En revanche, il expose l'employeur, en cas de contentieux, au versement de dommages et intérêts (maximum un mois de salaire)<sup>7</sup>.

Il convient d'être encore plus vigilant pour un salarié protégé (membre du CSE, délégué syndical...), puisque cette irrégularité peut justifier un refus d'autorisation de licencier de l'inspecteur du travail.

Enfin, en cas de licenciement disciplinaire, le non-respect du délai de deux mois à compter de la connaissance des faits fautifs pour engager la procédure et d'un mois pour notifier le licenciement prive celui-ci de cause réelle et sérieuse. ■

1. Soc. 6 septembre 2023, n° 22-11661.  
2. Article 641 du Code de procédure civile.  
3. Article 642 du Code de procédure civile.  
4. Article R. 1231-1 du Code du travail.  
5. Article L. 1332-4 du Code du travail.  
6. Article L. 1332-2 du Code du travail.  
7. Article L. 1235-2 du Code du travail.

### EXEMPLE DE CALENDRIER (N'INCLUANT PAS DE JOUR FÉRIÉ)

| Lu | Ma | Me | Je | Ve | Sa | Di | Lu | Ma | Me | Je | Ve | Sa | Di | Lu | Ma | Me | Je |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
|    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |



Convocation à l'entretien remise en main propre contre décharge. En cas d'envoi par LRAR, il faut tenir compte des délais postaux.



Entretien préalable



Notification du licenciement



► **PRATIQUE NUMÉRIQUE**



FICHE

**5**

## FAIRE DES MÉTRÉS SUR PLAN

**P**our rédiger une offre de prix, vous réalisez vos métrés en imprimant les plans, vous relevez les cotes, vous les notez sur votre carnet ou directement dans une feuille Excel et réalisez ensuite les calculs. Vous retranscrivez enfin vos métrés dans votre devis. Cette méthode peut être source d'erreurs : erreurs de saisie, de calcul, imprécisions dans la prise de cotes, doublons, etc. Utiliser une solution numérique pour réaliser vos métrés vous permettra de gagner en fiabilité.

### Trois questions à vous poser avant de vous lancer

- Quel est votre besoin ?
- Qui va utiliser cette solution dans votre entreprise ?
- Quel est votre budget ?

### Notre conseil

Commencez toujours par tester la solution numérique sur un projet avant de la généraliser à toute votre entreprise.

Avant de réaliser vos mesures sur la solution numérique, assurez-vous de l'échelle du plan utilisée.

### Les solutions numériques

#### Le lecteur de fichiers PDF

Certains lecteurs gratuits de fichiers PDF permettent la prise de mesures (surfaces, longueurs...). Une première étape de calibrage du plan est à réaliser en amont à partir de l'échelle indiquée sur le plan. Les mesures obtenues sont ensuite à retranscrire manuellement dans votre feuille Excel ou votre logiciel de devis.

#### Les étapes à suivre

1. Téléchargez le lecteur PDF sur votre ordinateur.
2. Ouvrez le plan PDF sur lequel vous souhaitez réaliser des métrés.
3. Calibrez l'échelle du lecteur à partir d'une cote ou de l'échelle indiquée sur le plan.
4. Sélectionnez dans la barre d'outils « mesurer une cote » ou « mesurer une surface ».
5. Sélectionnez les extrémités du segment à mesurer ou les sommets de la surface à calculer. La mesure obtenue est indiquée sur le plan.
6. Reportez ensuite manuellement la mesure obtenue dans votre feuille Excel ou votre logiciel de devis.

#### Le logiciel de métrés

Ces logiciels spécialisés proposent des fonctionnalités propres à la réalisation des

métrés à partir de plans au format JPEG, PDF ET DWG. Certains permettent, par exemple, de créer des surfaces verticales à partir d'un plan d'étage, ce qui est très pratique pour réaliser des métrés de surfaces de murs. Les logiciels de métrés permettent également d'annoter les fichiers en coloriant les éléments désirés pour produire, par exemple, un plan de repérage. Les métrés calculés sont ensuite reportés automatiquement dans votre feuille Excel (ce qui évite les erreurs de saisie), voire directement dans votre logiciel de devis.

#### Les étapes à suivre

1. Téléchargez le logiciel de métrés sur votre ordinateur.
2. Ouvrez le plan (JPEG, PDF, DWG) sur lequel vous souhaitez réaliser des métrés.
3. Sélectionnez dans la barre d'outils « mesurer une cote » ou « mesurer une surface ».
4. Sélectionnez les extrémités du segment à mesurer ou les sommets de la surface à calculer. La mesure obtenue est indiquée sur le segment ou la surface (une trace graphique sur le plan indique les surfaces et longueurs déjà cotées).
5. Reportez les mesures obtenues avec l'outil « report de quantités » afin de les retrouver automatiquement dans votre feuille Excel ou votre logiciel de devis.

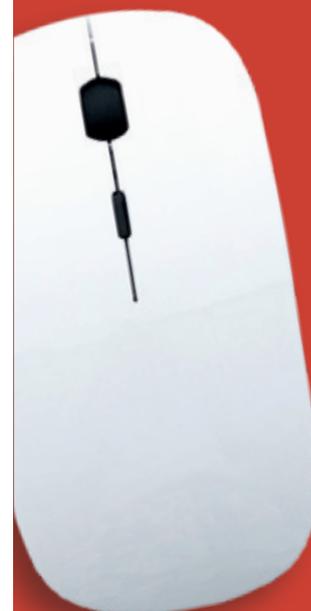
### Les points de vigilance lors de votre choix

- Pour s'assurer qu'un logiciel de métré répond aux besoins de votre entreprise, testez-le avant de vous engager : les fournisseurs proposent des versions d'évaluation limitées dans le temps ou organisent sur demande des démonstrations de leur logiciel.
- Si vous utilisez un logiciel de devis, assurez-vous que la solution choisie est bien compatible avec celui-ci.

► Besoin d'actualiser ou de réviser vos prix ?

## Tous les indices et index sont en ligne

Rendez-vous sur le site Internet de votre fédération, dans votre espace personnel.



Pour découvrir les exemples de solutions existantes, scannez ce code QR.



## ► GÉRER SES ÉMOTIONS TOXIQUES

# COMMENT RÉAGIR QUAND LES ÉMOTIONS NÉGATIVES NOUS ENVAHISSENT ?

Dans un contexte tendu, la colère, la frustration, le découragement, etc. peuvent vite prendre le dessus. Mais, dans la vie professionnelle, familiale ou en société, il est malvenu de « craquer » (pester, crier, claquer les portes...), d'abord pour soi, mais aussi pour les autres. Apprenons à canaliser ces émotions.

Les émotions vont et viennent. Elles fluctuent avec le temps, les actions ou encore les pensées.

Elles peuvent être agréables ou désagréables à vivre, mais elles jouent un rôle très important : agréables, elles nous informent que la situation dans laquelle nous nous trouvons nous convient et que nous sommes bien ; désagréables, elles nous indiquent qu'il y a une menace ou un danger pour nous.

Dans les deux cas, elles ont pour caractéristique commune de ne pas rester purement cérébrales, mais d'être accompagnées de modifications physiologiques (larmes, rythme cardiaque), expressives (posture, réaction faciale) et comportementales.

L'émotion est donc une réponse brève et intense, propre à chaque individu. Pour une situation identique, deux personnes ne ressentiront pas forcément la même chose. Les émotions sont directement liées à notre vécu.

### Le rôle des émotions

Les émotions nous permettent d'anticiper les conséquences possibles de certains événements et de nous adapter :

- **la peur** joue un rôle d'alerte sur une situation potentiellement dangereuse et permet de réagir vite. Mais elle peut tout autant paralyser quand elle arrive dans une condition extrême ;
- **la colère** prépare à l'action (en cas d'agression) et joue un rôle d'intimidation (pour éviter l'agression) ;
- **la joie** active le circuit neuronal de la récompense, incitant à agir à nouveau de la même façon ;
- **le dégoût** aide à identifier ce qui peut être toxique (aliment, idée, comportement...);

## NE PAS CANALISER UNE ÉMOTION TOXIQUE PEUT ÊTRE DÉVASTATEUR SUR NOS RELATIONS PERSONNELLES OU PROFESSIONNELLES.

- **la surprise** informe qu'un imprévu demande un traitement de l'information plus rapide pour mieux s'ajuster à la situation ;
- **la tristesse** permet de créer du lien (d'obtenir du soutien), de se recentrer sur soi pour réévaluer ses valeurs et ses objectifs. Mais une tristesse qui dure peut évoluer en dépression.

Lorsque nous ressentons une émotion désagréable, nous avons tendance à vouloir l'éviter, l'étouffer. Mais cela revient à mettre un couvercle sur une cocotte-minute, sans laisser la pression s'échapper. Elle risque d'exploser à tout moment.

Alors mieux vaut prendre le temps d'écouter ce que l'émotion nous dit.

### Identifier le besoin qui se cache derrière l'émotion

L'émotion vient questionner les besoins d'une personne : sont-ils satisfaits ou non ? Elle nous alerte sur notre état interne, nous indique comment on se sent par rapport à une situation donnée.

Il existe six grands types de besoins plus ou moins importants en fonction de chacun :

- **sécurité** : physique, matérielle ou morale, protection, préservation, repos ;

- **stimulation** : physique (sport, contact avec autrui) ou mentale (idées créatives, apprentissage) ;

- **affectif/social** : échanges avec les autres, appartenance à un groupe, proximité, soutien ;

- **estime/reconnaissance** : sentir qu'on a de la valeur, qu'on est compétent, considération ;

- **autonomie** : prise de décision, liberté dans les choix, indépendance ;

- **sens/cohérence** : valeurs, sens de la vie, authenticité.

Lorsqu'une situation satisfait un besoin, l'être humain ressentira des émotions « agréables ».

A *contrario*, lorsqu'un besoin n'est pas satisfait par une situation, l'être humain ressentira des émotions « désagréables »

Parmi les émotions dites « négatives », la colère dérange parce qu'elle peut en cacher d'autres, comme la peur, la douleur, la frustration, la honte, la jalousie, le dégoût, la surprise, la tristesse, etc. La colère sert donc à mettre des barrières, à dire stop à une situation qui ne nous convient pas. Elle donne une impression de reprise de contrôle et de sécurité.

Cependant, elle fatigue beaucoup celui ou celle qui la vit, et elle nuit aux relations avec l'entourage, car elle se mue souvent en agressivité.

### Pourquoi ressent-on de la colère ?

Lors de l'apparition d'un événement indésirable, perçu comme injuste, réalisé de façon intentionnelle par autrui, tout en étant incontrôlable pour celui qui la vit, la colère se fait ressentir. La situation vient directement heurter le système de valeurs d'une personne (croyance de

base, règles plus ou moins inconscientes qui font partie de notre personnalité).

### Comment réagit-on en mode « automatique » ?

Lorsque l'on est en colère, quatre types de réponse automatique sont possibles :

- **l'opposition passive** : se montrer moins collaboratif avec autrui (objet de la colère) en justifiant cela par des motifs extérieurs (les outils ne fonctionnent pas, plus de batterie, les autres ne m'ont pas donné l'information...);

- **l'opposition active** : capacité à dire non et à poser des limites de façon tranchée. Cela ne favorise pas la discussion et peut générer une relation de « rapports de force » entraînant des conflits ;

- **l'agressivité verbale** : réponse immédiate à la colère caractérisée par une violence (ton, puissance vocale et vocabulaire) ;

- **l'agressivité physique** : les mots ne suffisent plus et le corps s'exprime (taper sur la table, coup de poing dans une porte). La violence physique est ici ressentie comme le seul moyen de soulager la colère.

Être souvent en colère empêche de ressentir les émotions positives. Votre esprit est « pollué » par tout ce qui vous énerve, et vous ne voyez plus le positif. Résultat, vous voyez les choses en noir et votre bonne humeur s'envole. Quand la colère est très marquée, votre mauvaise humeur devient chronique, et c'est un cercle vicieux.

Pour éviter cela, il est donc important de comprendre sa colère et d'apprendre à la canaliser.



“ La colère est comme une avalanche qui se brise sur ce qu'elle brise.

Sénèque

« CE QUE JE RESSENS M'APPARTIENT COMPLÈTEMENT ET J'EN SUIS À 100 % RESPONSABLE. »

**EN FONCTION DES DÉCLENCHEURS, DE VOTRE HUMEUR ET DU CONTEXTE, VOUS POUVEZ RÉAGIR ET TOMBER DANS LA COLÈRE. MAIS ELLE N'EXPLIQUE PAS TOUT ET NE DONNE PAS TOUS LES DROITS.**

**Apprendre à gérer sa colère**

« Piquer une gueulante », « monter dans les tours » au moindre prétexte ou encore partir en claquant la porte peut apporter un bien-être instantané.

En revanche, ces attitudes ont des conséquences à terme dévastatrices pour vous et votre environnement. Elles entachent également votre crédibilité. Perdre son contrôle est mal vu.

La colère est une réaction physique et psychologique à une situation que nous jugeons frustrante, injuste, douloureuse ou énervante. Il faut imaginer la colère comme une poussée d'énergie dans le corps: votre rythme cardiaque augmente, vous ressentez des tensions musculaires et peut-être même de la transpiration. Votre respiration s'accélère et peut aller jusqu'à l'hyperventilation.

Des symptômes psychosomatiques peuvent également apparaître, comme une boule au fond de la gorge, une boule au ventre,

une oppression au niveau de la poitrine, la mâchoire qui se serre, etc. Mentalement, votre débit de parole peut s'accélérer ou au contraire se brouiller, voire devenir totalement régressif. Lorsque la colère monte, vous manquez d'objectivité et vous risquez d'avoir des comportements et des mots que vous regretterez par la suite.

**Identifier les déclencheurs de sa colère**

Il est donc important d'identifier les situations ou les personnes qui peuvent vous mettre en colère pour mieux vous préparer à y faire face. Il vous est alors possible de mettre en place des stratégies pour les éviter ou les gérer de manière plus efficace.

**Gérer ses émotions, c'est avant tout les comprendre**

Dans un premier temps, il est nécessaire d'identifier l'émotion que l'on ressent pour pouvoir par la suite la réguler. Il ne s'agit pas de la réprimer mais au contraire de l'accueillir pour l'identifier et la comprendre.

Pour cela, posez-vous la question: « Qu'est-ce que je ressens exactement, à cet instant précis? »

Sur une échelle de 1 à 10, quel est le degré d'intensité de l'émotion qui naît en vous?

À quel point êtes-vous énervé: vous sentez-vous frustré, tendu, perturbé, indigné, furieux, irrité, ressentez-vous de l'amertume, de la rage, de la rancune?

À quel point avez-vous peur: êtes-vous inquiet, anxieux, nerveux, préoccupé?

**Gérer ses émotions, ce n'est pas les refouler!**

Certains tentent d'étouffer ce qu'ils ressentent en espérant éteindre leurs émotions, les faire disparaître, pour garder le contrôle de la situation.

Cela peut être vrai sur le moment, mais il y a fort à parier que la prochaine situation énervante fera naître des émotions particulièrement démesurées.

**Mettre les limites**

Laissez vos émotions s'exprimer, mais imposez-leur des limites.

Lors d'une conversation sur un sujet épineux, vous sentez que la colère monte? Stoppez-la en expliquant à votre interlocuteur que la colère est en train de s'emparer de vous. Vous vous sentez agressé(e)? Harcelé(e)? Critiqué(e)? Dites stop, en rappelant à l'autre qu'il va trop loin.

Dire STOP pour sortir de la situation:

S = sécurité, arrêter la situation, quitter la pièce si possible;

T = temps, marquer un temps d'arrêt pour respirer, et concentrez-vous sur les inspirations et les expirations;

O = observation de ce qui nous entoure pour focaliser son attention sur autre chose que la colère;

P = penser à une réponse appropriée à la situation une fois la colère redescendue.

**Prendre du recul**

Une fois votre énervement dissipé, profitez de cet apaisement pour réfléchir et prendre du recul sur l'emportement et l'agacement que vous avez vécus.

Posez-vous quelques questions:

- Qu'est-ce qui a fait que j'ai libéré ma colère?
- Ai-je eu raison d'être aussi exaspéré?
- Le fait de déverser ma colère m'a-t-il aidé à résoudre la situation?
- Quelles ont été les conséquences de ma colère (augmentation du sentiment de stress, haine, envie de vengeance, tristesse)?
- Y aurait-il une meilleure manière d'exprimer ma nervosité si la situation se reproduit?

**Se servir des techniques de respiration et de relaxation**

Pour adopter la zen attitude, vous devez rétablir votre rythme cardiaque.

Lorsque vous avez l'impression de subir la colère, fermez les yeux. Concentrez-vous sur les va-et-vient de vos respirations pendant 30 secondes. Inspirez profondément, puis gardez dans vos poumons durant trois secondes l'air inspiré, ensuite soufflez lentement afin de vider vos poumons.

Vous avez la sensation d'être très en colère. Apaisez chaque partie de votre corps. Partez des orteils et remontez. Demandez à chaque partie de votre corps de se détendre. Terminez par votre tête, en tentant de calmer la colère qui y gronde. Ressentez la sérénité! ■

# La FFB, la maison des artisans

