TRIMESTRIEL n°32
Été 2020

pro domo

Le magazine de la FFC, la Fédération 100 % CMI

OUF... ON RESPIRE !

LA MAISON INDIVIDUELLE
UNE PASSION FRANÇAISE

VITAL
Le maintien du PTZ

Comment les CMI adhérents FFC
ont su gérer la crise sanitaire

Les élus soutiennent la FFC

SORTIE DE CRISE, REBOND URGENT

VERS LE GRAND RETOUR À LA MAISON !

VIESMANN

Pompe à chaleur hybride au gaz : exceptionnelle dans le détail, parfaite dans l'ensemble

Vitocaldens 222-F, compacte et intelligente.

Pour découvrir tous les avantages de la pompe à chaleur hybride au gaz Vitocaldens 222-F, rendez-vous sur www.viessmann.fr

SIREN 493391114- RCS Metz 2006 B 1345

SOMMAIRE

pro domo
Le magazine de la FFC

p. 6 - 7 **LES LEÇONS DE L' AVANT POUR MIEUX RÉUSSIR L' APRÈS**
Vers le grand retour à la maison.

p. 8 - 9 **PAROLES D'EXPERTS**
La maison est d'abord un lieu de vie.

p. 11 - 16 **LES ÉLUS SOUTIENNENT LA FFC**
Pourquoi le PTZ est-il vital ?
Entretiens avec Lise Magnier et Guillaume Peltier.

p. 17 **CONJONCTURE**
Le soleil brillerait-il à nouveau au-dessus de la maison individuelle ?

p. 18 - 24 **REPORTAGES**
Bruno LAPEYRE, Président FFC Occitanie, agite le chiffon rouge.
Comment les CMI adhérents FFC ont su gérer la crise.

p. 25 - 26 **DOSSIER FONCIER**
Zéro artificialisation des sols, pour quoi faire ?

p. 27- 28 **DOSSIER FONCIER**
Une solution : la subdivision d'une propriété déjà bâtie.

p. 29 - 31 **TECHNIQUE ET RÈGLEMENTATION**
RE 2020 : enjeux et perspectives.
Les avantages du gaz naturel.

p. 32 **REVUE DE PRESSE**

p. 33 - 34 **LA VIE DE LA FFC**
La Fédération 100 % CMI, toujours plus proche de ses adhérents.

Magazine trimestriel d'informations professionnelles édité par la Fédération Française des Constructeurs de Maisons individuelles - Été 2020 - Directeur de la publication : Damien Hereng. Imprimerie : pixartprinting - Régie publicitaire : SHP - Éditeur Syndicat FFC, 36-38 rue de la Princesse, CS20510, 78430 Louveciennes cedex - Immatriculation 18 627. ISNN : 1252-6533 - dépôt légal : à parution - Rédacteur en chef : Rodolphe de Saint Hilaire

CHAPPEE

eMO Life

LE CONFORT CONNECTÉ EN TOUTE SIMPLICITÉ

Toutes nos solutions sont compatibles avec eMO Life, thermostat d'ambiance connecté. Avec Sa simplicité, son ergonomie, sa connectivité et sa fiabilité, il concilie confort absolu et efficacité énergétique.

UNE SOLUTION À CHAQUE BESOIN

UNE PAC CHAUFFAGE + ECS : UN SYSTÈME COMPLET ULTRA COMPACT !

COLONNE PAC DE 4.5 À 16 KW

COLONNE THERMODYNAMIQUE ERIA N DUO

Cop 5.11 : pompe à chaleur avec 180 l d'eau chaude sanitaire intégrés.

- Appoint électrique intégré (Eria-N Duo-E) ou hydraulique (Eria-N Duo-N) (chaudière)
- Rapidité d'installation grâce à une livraison tout équipé
- Module intérieur parmi les plus compacts du marché »

OU

COLONNE THERMODYNAMIQUE ERIA FIT IN

0,3m² pour une pompe à chaleur avec 180L d'eau chaude sanitaire intégrés

- Intégrable dans un placard de dimension standard,
- Grande flexibilité d'installation grâce à sa conception en 3 éléments,
- Excellent confort acoustique intérieur avec seulement 36 dB(A) respectant les exigences CERQUAL Qualitel.

UN COUPLAGE EXTRÊMEMENT PERFORMANT ET PEU GOURMAND EN MAIN D'OEUVRE

CETD RELÈVE CHAUDIÈRE + GAZ CONDENSATION

MURALE GAZ CONDENSATION LUNA PLATINUM HTE 1.12

La chaudière à condensation à haute performance : large modulation de 1 à 10 %, « Gaz Adaptive Control », matériaux nobles en laiton, inox et cuivre, régulation intuitive déportable rétro éclairée.

BALLON CETD TD 300 EH

L'eau chaude est réchauffée par les calories gratuites de l'air et encore plus de confort et d'économies avec l'appoint condensation gaz. Volume soutirable > 380 l. Chargement total du ballon en moins d'une heure en mode boost avec la chaudière.

LA SOLUTION CONNECTÉE LA PLUS COMPACTE ET LA PLUS ÉCONOMIQUE

SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE + GAZ CONDENSATION

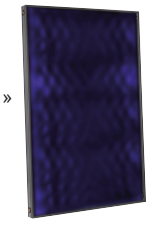
MURALE GAZ CONDENSATION INITIA + HTE

Simplicité du tableau de commande et robustesse des composants laiton. Différentes versions de production ECS : 12L/min ; 14L/min ; 16L/min

PHOTOVOLTAÏQUE

Production photovoltaïque à haut rendement :

- Kits complets « prêts à poser »



TOUTES VOS SOLUTIONS AVEC

NOS GAMMES DE RADIATEURS SAMBA, ANTHÉA,
NOS RADIATEURS FONTE À COLONNE ET NOS SÈCHE-SERVIETTES MAÉLINE ET SOLINE

CHAPPEE.COM

Damien HERENG
Président de la FFC

La maison individuelle, l'ultime refuge

Le récent confinement aura été pour tous une épreuve. Il a également eu un mérite : la mise en exergue de manière concrète et spectaculaire de la passion des Français pour la maison individuelle. 20 % des citadins ont fui leur résidence urbaine au risque d'enfreindre les arrêtés officiels. Aujourd'hui une grande partie souhaite rester à la campagne en cherchant fébrilement une thébaïde, un refuge… Aidés en cela par de nouvelles habitudes professionnelles, tel le télétravail. Et pourtant elle est en danger. Ce mode d'habitat se heurte à au moins trois barrières de taille.

1/ L'accès à la propriété
La démonstration de Robin Rivaton dans « L'immobilier demain » est implacable : le coût des loyers est devenu exorbitant. Aujourd'hui pour les propriétaires accédants les plus modestes (600 000 ménages), la part du logement représente la moitié de leur revenu. 3,6 millions de Français locataires dans le parc libre y consacrent 36 % ! Que leur reste-t-il pour vivre ? Remise dans cette perspective, les recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière sont mortifères. A contrario, le soutien de l'accession à la propriété s'impose !

2/ Halte à la centralisation
En concentrant les ressources, l'Etat concentre les difficultés dans des lieux où règnent la compétitivité, les freins à la mobilité et les risques environnementaux. Pourtant, 50% des Français vit dans des communes de 10 000 habitants, 37 % dans des communes de moins de 2 500. Ainsi que l'exprime François Baroin dans une interview récente concernant les Gilets Jaunes : 1 Français sur 2 vit dans une logique identitaire et est très attaché à ses racines, à un cadre humain à l'intérieur duquel il se sent libre. Notre nouveau gouvernement, qui se veut ancré dans les territoires, remettra-t-il enfin les pendules à l'heure ?

3/ La pénurie organisée de l'offre
Le projet irréaliste et hallucinant dit « 0 artificialisation » créera une pénurie de logements là où ils sont nécessaires et, par conséquent, une hausse du prix du foncier. Ce projet, issu de la réflexion de 150 personnes non averties, risque si l'on n'y prend garde d'être inscrit dans la Constitution… Or tout le monde sait maintenant que le problème du logement en France provient essentiellement d'une offre insuffisante.

La crise sanitaire intense que nous traversons est une crise de la métropole. Ses répercussions seront lourdes et durables. Il est pourtant acquis que les bienpensants renoueront rapidement avec leurs vieux démons de l'urbanisation verticale. Comptez sur nous pour leur rappeler qu'on ne peut durablement réaliser une politique qui va à l'encontre de la volonté de nos concitoyens

Après la crise, rebond urgent

VERS LE GRAND RETOUR À (DE ?) LA MAISON

État des lieux et perspectives

Après deux mois de strict confinement, heureusement maîtrisé, dès la mi-parcours, par les CMI en général (cf. nos reportages) et un début de déconfinement "précautionneux", nous commençons à avoir une meilleure visibilité sur les conséquences de la crise sanitaire et les perspectives de la grave crise économique qui s'annonce : reprise des activités commerciales dans le bâtiment à 100 % fin mai/début juin avec un pic de la crise sanitaire atteint fin avril, reprise progressive et variable selon les régions dés la fin d'avril des chantiers maisons individuelles en cours, obtention des permis et nouveaux chantiers en septembre. D'ici là, il faut regonfler les carnets de commandes, revitaliser le tissu des sous-traitants mis à mal, motiver les collectivités pour générer du foncier, retrouver le «good will» des organismes prêteurs, fidéliser et encourager les partenaires industriels : vaste programme mais la balle est dans notre camp, il faut la saisir au (re) bond. C'est certainement moins difficile quand on est ensemble, mobilisés et bien informés. CMI, ensemble, mobilisons nos forces, exploitons nos points forts. Luttons ensemble pour obtenir des pouvoirs publics les soutiens qui s'imposent pour notamment sauver l'emploi dans la construction.

Une lueur d'espoir, les prémisses de l'après-crise

Comme confiné lui aussi, le marché immobilier marche au ralenti mais se tient prêt à rebondir avec quelques indices à la clé. Tout d'abord, dans l'ancien et pour les surfaces importantes, il va falloir que les investisseurs et les acquéreurs de biens de standing digèrent le bouillon boursier récent que l'on vient de les forcer à ingurgiter. Cela peut, aux dires des professionnels, revenir assez vite: «je crois que le marché familial aisé et de luxe sortira plus vite de la crise (CM Jottras chez Féau).
Deuxième indice: l'attitude des banques extrêmement frileuses qui ont un objectif : la reconstitution des marges. Ajoutons qu'elles sont fortement incitées à soutenir les entreprises et l'investissement et que les prêts immobiliers aux particuliers ne seront pas leurs priorités d'autant que, la concurrence interbancaire étant moins dure, elles imposeront leurs conditions. Heureusement, les taux d'intérêt ont certes frémi mais restent dans des limites supportables. Ainsi :

- Avant le 16 Mars, début du confinement : taux d'intérêt mini pour un prêt immobilier sur 20 ans : 0,85%. Taux d'intérêt maxi : 1,65%
- Aujourd'hui, trois mois plus tard, , taux mini : 1,35%, taux maxi : 2,35%

Si les taux montent de 0,5%, voire plus, la charge de l'emprunt pourrait donc malgré tout augmenter de 30% en passant de 2000 € par an par exemple à 3000 € (pour un emprunt de 2 MF). Raison supplémentaire pour maintenir l'application du PTZ en 2021.

Malgré tout , les annonces en cours signalant les possibilités de sortie de confinement selon un calendrier assez précis et serré sont susceptibles de relancer le climat de confiance nécessaire à l'amorce d'une reprise consistante avant l'été notamment pour les investissements «lourds» de l'accession à la propriété sur le long terme.
Les entreprises productrices, PME comprises, vont être largement soutenues par les pouvoirs publics : prêts, reports de charges, facilités administratives et les CMI sont au cœur de la cible ; tout sauf le chômage, tel est le mot d'ordre.

La maison individuelle, ultime refuge

Jamais la maison individuelle n'est apparue comme parée d'autant de vertus. En moyenne, 20% des citadins ont quitté entre le 13 et le 16 mars les métropoles françaises. Paris, mais aussi Lyon, Lille, Strasbourg, pour ne pas revenir avant longtemps, certains contre leur plein gré mais beaucoup d'autres volontairement. C'est le signal que nous envoient les dernières enquêtes d'opinion renforcé par cette "pensée" que l'on nous a ressassée dans les premiers jours : "Tout le malheur des hommes vient d'une seule chose, qui est de ne savoir pas rester au repos dans une chambre" a écrit le philosophe il y a 3 siècles. Il s'agit là d'une des plus jolies métaphores applicables à la vie en maison individuelle. Tous ceux qui ont la chance d'en posséder une et d'avoir pu s'y "réfugier" au moment opportun ont pu mesurer leur bonheur relatif.

Habitat et styles de vie : vers de nouvelles perspectives

Comme l'écrit la journaliste Mona Chollet, il existe des confinements heureux : "Un logement digne de ce nom ne devrait pas représenter un but, une finalité, mais un tremplin, un point de départ vers des destinations jusqu'ici inconnues.

... pour mieux réussir l'Après

Plus qu'un simple abri c'est un appel, une ouverture (Chez soi, une odyssée du monde domestique. Editions Zones). L'auteur décrit cette quête de la Maison idéale, ce phénomène mis en exergue par le confinement obligatoire concernant tous ces citadins qui veulent désormais s'installer à la campagne. Le sociologue Jean Didier Urbain confirme : "Cette crise révèle surtout une carence en terme d'habitat, à Paris, mais pas seulement. Il y aura des retours critiques sur la politique de la ville, sur le concept même de l'habitat et l'absence de réflexion sur la vie en espace restreint" (Le Paradis vert. Edit. Payot). Les témoignages sur les frustrations liées au cadre de vie sont nombreux (cf. le Figaro du 10 avril 2020) : " Notre confinement (à Toulouse) actuel sous les toits dans un appartement sans balcons ni jardin est, bien sûr, sans commune mesure avec ces groupes qui subissent une promiscuité à 5 ou 6 dans 30 m2 mais nos amis qui sont déjà à la campagne disent s'occuper de leur petit jardin et font de longues promenades sans croiser une seule âme dans la forêt proche, tout en respectant scrupuleusement les règles du confinement".

L'appel de la nature, le bon calcul

L'appel de la nature se fait sentir, le besoin de consommer local aussi, surtout si l'on en sort gagnant sur le plan économique. Une habitante de la banlieue parisienne, journaliste pigiste, constate :" On veut quitter notre logement. On a commencé à se dire qu'en cas de catastrophe et de remise en cause des circuits de production, vivre en ville ce n'est pas terrible, nous voulons offrir de meilleures conditions de vie à nos enfants. Mais nos revenus ne nous permettent pas de vivre correctement en région parisienne dans un espace décent, cette épidémie m'en a fait prendre conscience. Pour imaginer et financer notre projet à la campagne, nous serons quatre, en achetant avec un couple d'amis".

Une reconfiguration logique, prévue par Jean VIARD

Le sociologue prônant le retour à la campagne et la revitalisation des territoires prédit : "la nature a toujours été un refuge mais à cette reconfiguration prévisible de l'habitat s'ajoute celle du travail. La suite logique c'est qu'on se dise que seuls les gens utiles à la ville au quotidien doivent y habiter autrement de ceux qui y travaillent actuellement".

Il y a donc des perspectives positives pour les acteurs de la maison individuelle et des opportunités à saisir dès la sortie du confinement proche.

"Le désir provincial très présent chez les citadins va être renforcé et favoriser le télé-travail tout comme le développement de tiers lieux ou le coworking", d'après Jean Viard qui estime que la bureaucratie en col blanc a perdu totalement de son aura et de son utilité.

Jean Louis Urbain, quant à lui, prévoit une modification de la relation entre "ville et campagne" et pense qu'une nouvelle façon de répartir son travail va encourager une "double résidentialité équilibrée". Tous ces facteurs vont dans le même sens : "à défaut de quitter la ville définitivement, on espacera ses temps de fréquentation". Cette tendance psychologique devrait se confirmer dans les chiffres et, là aussi, les signaux et analyses des professionnels sont encourageants : David Benbassat (Bien ici) : "il y a toujours de la demande, de l'appétit" ; Bertrand Gstalder (SeLoger.com) : "Deux secteurs restent actifs, celui de la construction de maisons pour des projets à long terme qui se murissent et le secteur des belles demeures" ; Pierre Madec, économiste (Observatoire français des conjonctures économiques) : "Longtemps confinés dans leurs petits appartements payés à prix d'or les Parisiens (et d'autres grands urbains) vont peut-être reconsidérer leur choix".

Sources : remerciements aux publications du Monde - Isabelle Rey-Lefebvre - du Point, du Figaro Magazine, du JDD...pendant la crise sanitaire pour l'ensemble de leurs contributions dans ce N° de Pro Domo

Plus que jamais, la maison individuelle c'est l'immobilier vert, l'immobilier de protection auquel tous aspirent.

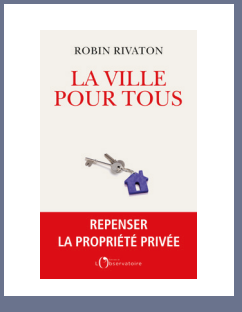
3 chances à saisir pour la maison individuelle :

- l'engouement durable du télétravail.
- l'objectif de numérisation accélérée des services municipaux.
- la réponse compétitive au besoin d'espace.

La maison c'est d'abord un lieu de vie

Robin RIVATON

Ancien conseiller économique de Bruno Lemaire (et chroniqueur sur BFM TV), faisait déjà, avant cette pandémie, le constat suivant : "Avant les gens avaient des extérieurs mais recevaient dans la salle à manger. Aujourd'hui l'extérieur est le lieu de réception, chacun amène son plat, c'est le règne du barbecue. Plutôt que de jeter l'anathème sur le pavillon, qui reste un idéal chez de nombreux ménages, accompagnons son évolution et assurons le meilleur partage du foncier" (La ville pour tous, Mai 2019). Dans le même ouvrage cet excellent spécialiste de l'immobilier constatait "la revanche du foncier", la réduction de superficie moyenne de la maison individuelle (3 chambres en moyenne contre 3,6 en 1980), l'émergence des maisons mitoyennes (25 % des chantiers en 2008) et surtout l'insuffisance criante de la production de logements.

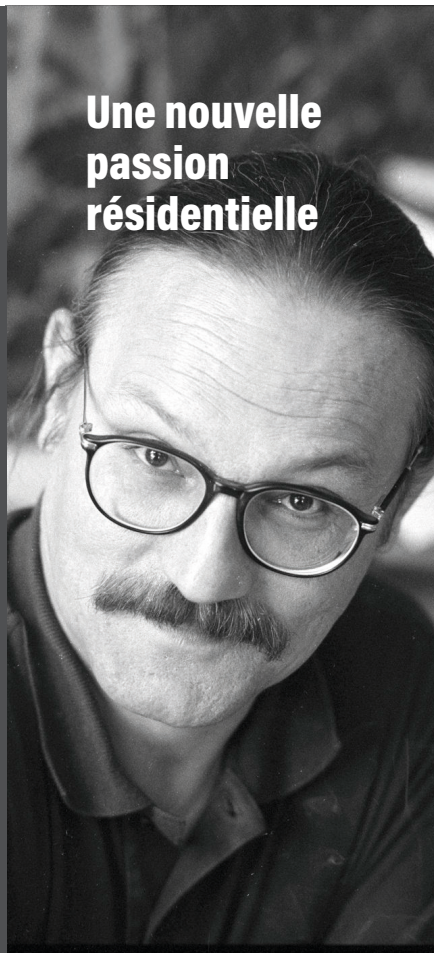


Mona CHOLLET

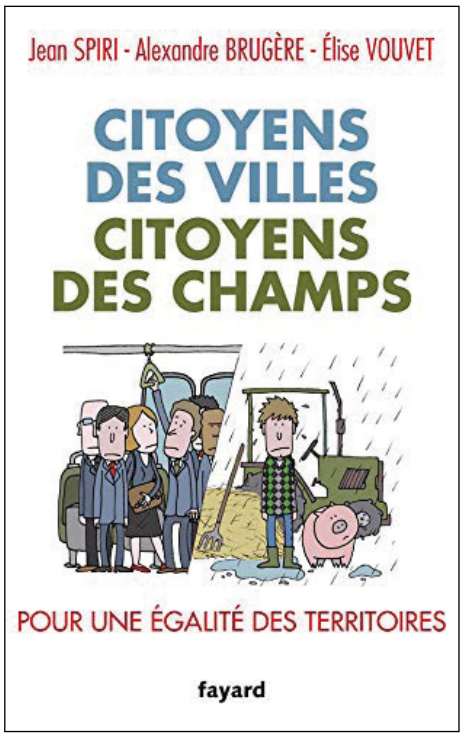
Dans son livre "Chez soi, une odyssée du monde domestique"(ed. Zones), Mona Chollet brillante journaliste, férue de sociologie, chef d'éditions au Monde diplomatique, explique l'attirance des hommes et femmes de notre époque anxiogène pour le vivre non pas à mais dans la maison. Son analyse prend aujourd'hui, au début du déconfinement sanitaire, une acuité toute particulière, "à l'écart d'un univers social saturé d'impuissance, de simulacres et d'animosité, parfois de violence, dans un monde à l'horizon bouché, la maison desserre l'étau. Elle permet de respirer, de se laisser exister, d'explorer ses désirs." Elle ajoute plus loin : "j'ai voulu parler de chez soi, de ce que nos maisons représentent dans nos vies, de ce qu'elles rendent possible, de nos aspirations en matière d'habitat" ; "[sinon] le logement se réduirait à une simple contingence, à un problème pratique à régler, à un piège castrateur... la "vraie" maison est un lieu de vie. "Un lieu, je veux un lieu" disait Gaston Bachelard aspirant à rêver en paix, à pouvoir dire "je respire", loin des injonctions du style "secoue-toi, il ne faut pas s'écouter". Vivre à la campagne (les journaux télévisés en témoignent presque chaque soir), c'est jouir d'un "monde naturel plus présent, avec des stimulations sensorielles plus riches dans un espace plus généreux [un vrai luxe ! ndlr), c'est une aide vitale pour résister à l'attraction du trou noir ".

Plus concrètement l'auteur évoque les plaisirs simples et "minuscules", selon Philippe Delerme , mais que l'on ressent intensément à la simple ouverture d'une fenêtre de sa maison pour écouter chanter les petits oiseaux ou pour regarder pousser le gazon ! Ou encore à sortir soudainement sur le perron, sans nécessité apparente, pour regarder la pluie tomber tout en vérifiant que le toit est bien là, solide et rassurant, à l'étanchéité parfaite.

Une nouvelle passion résidentielle



Jean-Didier URBAIN,
anthropologue, professeur à l'université Paris Descartes, écrit dans "Paradis Vert" (édit. Payot) :
"Le résident à la campagne jardine, bricole, s'enferme dans son industrie domestique comme Louis XVI autrefois dans la serrurerie mais grande est la différence entre l'intention et la pratique. Au cours de la décennie écoulée, 74 % des Français déclaraient qu'avec les 35 heures ils allaient bricoler davantage, seuls 3 % le font. Mais l'impact est dans ce qui est dit, c'est tout un symbole. C'est la part du rêve qui voit ce "roi" gaspiller sans vrai besoin, en achetant plus de plâtre qu'il n'en gâchera et plus d'outils qu'il n'en utilisera jamais. Ce fait est certain. Habitat et jardin compris, la campagne de ce nouveau résident se veut autoconsommée c'est à dire comprise, enfermée et donc "isolée", au moins en imagination, dans un circuit où il entend consommer, dans l'idéal, ce qu'il produit (et ce de plus en plus, ndlr) et inversement. Il est, en son domaine, un roi autocrate, devrait-il en mourir en passant la tondeuse ! Ce modèle résidentiel n'est plus le fait d'une élite."
"C'est un monde silencieux et vide, éloigné de la vie urbaine que l'on troque en échange du bruit, de l'effervescence, de la promiscuité des villes. Déjà au début du 21ème siècle, c'est la campagne qui apparait comme l'espace le plus propice à cet échange : 43% des Français "rêvent " d'y habiter pour de bon, contre 26% au bord de la mer et 14 % à la montagne. Dans la plupart des cas, ce désir d'habitat tourné vers les campagnes, là ou prime la maison individuelle, ni ne suscite un dilemme ni ne procède d'une révolte chez le nouveau résidentiel. L'heure est au compromis" [l'explosion des réseaux sociaux et l'émergence du télétravail facilitent cette stratégie "ubiquitaire". ndlr]



L'égalité s'arrête à la porte des régions

Jean SPIRI et Alexandre BRUGÈRE
Militant pour l'égalité de traitements des villes et des territoires, les jeunes auteurs Jean Spiri et Alexandre Brugère élus des territoires et/ ou animateurs de Think tanks dressent un état des lieux du logement en France, esquissent un tableau des aspirations actuelles des Français et formulent des propositions pour résoudre la crise du logement placées sous l'angle des inégalités sociales.
Les préoccupations majeures des Français sont dans l'ordre :1) l'emploi 2) le pouvoir d'achat 3) à égalité, le logement et les retraites (sondage Sofres 2013, toujours d'actualité). Logement : la difficulté à trouver un logement concerne en moyenne 80% des interviewés. Mais en zone urbaine c'est 92% !! En milieu rural: 60%. Augmentation des loyers en 10 ans : 30% pour la moyenne nationale mais 50% en région parisienne ! (tandis que la progression des revenus reste inférieure à 10%). Parallèlement 100 000 personnes par an refusent un emploi du fait de l'impossibilité de trouver un logement accessible ou approprié. Les auteurs pointent du doigt bien d'autres inégalités qui frappent les citoyens des villes comme les citoyens des champs et prônent la création d'une véritable société des territoires à partir d'une décentralisation effective, de l'exploitation de nouvelles technologies et de la création d'emplois dans le secteur du développement durable et des énergies vertes. Nécessaire également une refonte des règles d'urbanisme.

CHAUDIÈRE GAZ CONDENSATION ET THERMOSTAT CONNECTÉ

parce que la performance est notre exigence

THERMOSTAT CONNECTÉ SMART TC°

GARDEZ LE CONTRÔLE OÙ QUE VOUS SOYEZ

Le thermostat d'ambiance connecté Smart TC° De Dietrich et son application gratuite vous permettent de communiquer avec votre installation via le système de langage commun Open Therm. Connecté à internet, vous pilotez chauffage et production d'eau chaude depuis votre Smartphone ou votre tablette où que vous soyez et à tout moment. Connecté à la nouvelle chaudière gaz à condensation MPX, le thermostat Smart TC° permet d'augmenter la performance chauffage jusqu'à +4%*

Choisir De Dietrich, c'est investir dans le bien-être et la sérénité pour longtemps et bénéficier d'un large choix de systèmes et de solutions connectées au monde de demain.

*avec une sonde d'ambiance et une sonde extérieure.

dedietrich-thermique.fr

De Dietrich
LE CONFORT DURABLE®

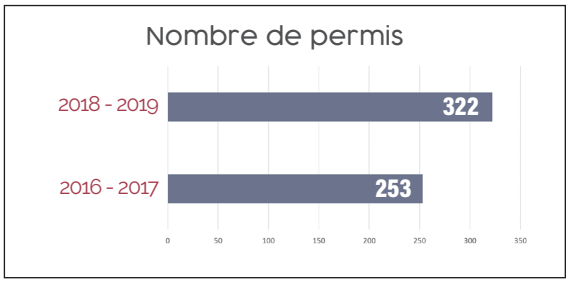
ENTRETIEN AVEC LISE MAGNIER

Depuis plusieurs années la maison individuelle remporte tous les suffrages sur les terres de Madame la députée de la Marne et en particulier sur le territoire de la ville de Châlons-en-Champagne administrée par son prédécesseur au Parlement, l'ancien Ministre du Logement Besnoit Apparu. Rodolphe de Saint Hilaire, pour PRODOMO a voulu savoir pourquoi.

Pourquoi et comment une telle performance ?

Trois raisons essentielles à ce succès de la maison individuelle sur les terres d'élection de Madame Magnier :
1/ L'envolée de la disponibilité du foncier au cœur de la ville. Châlons-en-Champagne a réussi à récupérer 2 friches et un terrain militaire : 54 parcelles d'un côté et 50 parcelles de l'autre ont été constituées en vue de la construction exclusive de maisons individuelles ; Lise Magnier insiste : "en mode diffus, pas en lotissement où toutes les maisons agglutinées se ressemblent."
2/ La construction d'un habitat individuel et personnalisé, de qualité, bien adapté aux besoins des familles et surtout proposé à un prix attractif, de l'ordre de 1 500 € le m2. Point de grandes superficies, simplement des parcelles nécessaires et suffisantes de 450 à 600 m2.
3/ La triple réponse aux besoins des consommateurs :
- On loge les gens qui en ont le plus besoin et rapidement. "Avoir un toit au-dessus de la tête, c'est un besoin majeur" affirme Lise Magnier avec force.
- On les aide à se constituer un patrimoine. "Il faut répondre à l'exigence de sécurité. C'est fondamental dans les circonstances actuelles et les incertitudes face à l'avenir" souligne la jeune députée de la Marne.
- On colle au plus près des souhaits des gens avec la maison individuelle neuve, proche du sur-mesure par rapport au collectif et garante des meilleures performances énergétiques.

Les chiffres de la maison individuelle,
à Châlons-en-Champagne, battent des records !



Lise Magnier, députée de la Marne, et ancienne maire adjointe de Châlons-en-Champagne dans l'équipe municipale de Benoist Apparu, a remporté avec la FFC, le combat du PTZ, dispositif de nouveau inscrit dans la loi de finances 2020. Pro Domo l'a rencontrée au mois de février pour faire le point et "construire" l'avenir. Toute menue dans son tailleur pantalon noir, vive, souriante, voire malicieuse, Lise Magnier est une battante. Dévouée à son département, fidèle à la ville de Champagne de ses débuts, non loin d'Epernay. Elle tresse des lauriers au maire bâtisseur qu'est Benoist Apparu. D'entrée de jeu, le ton est donné, on est tout de suite au cœur du sujet.

Un soutien indéfectible au PTZ et à l'accession à la propriété

La question de l'accession à la propriété : pourquoi le PTZ est-il vital ?

"Faciliter l'accession à la propriété, c'est faire en sorte de protéger les gens contre les accidents de la vie et ce sont les gens les plus modestes qui sont naturellement les plus exposés" déclare l'ancienne adjointe de Benoist Apparu. Effectivement pouvoir devenir propriétaire d'une maison neuve, c'est l'assurance de disposer rapidement et dans les meilleures conditions économiques d'un habitat d'excellence environnementale et de se sortir définitivement de la précarité énergétique.

Le dispositif PTZ est essentiel pour permettre l'accession à la propriété des classes moyennes dans les territoires. "Je considère que l'aide de l'Etat doit être égale pour tous et sur tout le territoire" poursuit Lise Magnier.

"L'opposition entre zone tendue et zone non tendue est artificielle et injuste" souligne la jeune et néanmoins très expérimentée députée de la Marne qui ajoute : "nous sommes fiers d'avoir fait entendre notre point de vue au gouvernement pour pérenniser notre dispositif".

"Et pour l'avenir ?" demande Pro Domo. Lise Magnier exprime son optimisme quant au maintien du PTZ au-delà de 2020. "Ils (les députés de la majorité) ont, je crois, compris que la suppression du PTZ serait un mauvais coup porté à la France profonde et très préjudiciable à leur image auprès des électeurs. Mais s'il le fallait, nous remonterions au créneau" conclut sur ce point Lise Magnier.

"Le PTZ doit perdurer", estime-t-elle, en rappelant que la politique du logement doit revêtir deux aspects : la rénovation pour lutter contre la précarité énergétique et l'accompagnement de l'Etat pour l'accession à la propriété des classes moyennes.

On estime aujourd'hui que 100 000 ménages vont sortir en 2020 de l'accès au crédit immobilier (vs 2019), par simple effet mécanique

Les CMI, lecteurs fidèles de Pro Domo, construisant en grande partie pour les primo-accédants, ne pourront que partager cette position, bien entendu. Avec un léger bémol cependant car le PTZ n'est pas tout : l'élue de la Marne ne paraît pas s'émouvoir de l'attitude actuelle des organismes prêteurs qui durcissent les conditions de prêts, en en réduisant la durée notamment. Il est vrai qu'elle propose d'établir des règles évolutives avec des durées variables en fonction de l'emploi et estime qu'il faudrait surtout prendre en compte "le reste à vivre", notion variable selon les régions habitées. Ce point de vue intéressant rejoint l'opinion actuelle de nombre d'experts et courtiers qui regrettent les consignes hyper rigoureuses du Haut Conseil de stabilité financière qui limite l'accès au crédit*.
Quoi qu'il en soit, les stratégies et réalisations du maire Benoist Apparu, ancien ministre du logement et de Lise Magnier son ex-adjointe, aujourd'hui députée UDI, membre de la Commission des Finances, méritent d'être considérées comme des modèles à suivre pour les politiques futures du logement.

Durcissement des organismes prêteurs

Les taux bas masquent les difficultés de nombre de primo-accédants

Les courtiers en prêts immobiliers, interface de plus en plus fréquents (et utiles) entre banques et emprunteurs, CREDIXIA en tête, le confirment : "L'accès au crédit s'est durci dès la fin 2019, tendance qui se poursuit au premier trimestre 2020. Nous avons eu plus de refus de prêts en ce début d'année que les années précédentes", déclare Estelle Laurent (Resp. Communication Credixia)

Depuis le début de l'année, les taux ont quand même augmenté de 0,3 à 0,4 % en moyenne. Fin décembre 2019, le Haut Conseil à la Sécurité Financière a communiqué aux établissements de crédits de nouvelles normes à respecter dans le cadre de l'octroi de crédit immobilier. Ces mesures font suite à une attention particulière portée sur les risques associés à l'immobilier résidentiel. Les 2 mesures phares que le HCSF demande d'appliquer aux banques sont :

-Un taux d'effort maximal à l'octroi de 33% du revenu de l'emprunteur
-Une durée de crédit qui n'excède pas 25 ans

BILLET FINANCIER

Dans ce contexte, les banques ont appliqué de manière différenciée ces mesures. Concernant le neuf, plusieurs banques demandent maintenant un minimum de 10% d'apport personnel. Pour les primo-accédants, globalement, nous sommes revenus à la norme selon laquelle les clients doivent a minima financer les frais de notaire et frais de garantie.
Par ailleurs, le taux d'usure ayant baissé, les banques en tirent argument pour refuser les dossiers qui, en cumulant tous les frais (notaire, frais d'assurance, frais de dossiers), s'en approchent.

Prêts à taux fixe crédits immobiliers

Dates	Taux moyen	sur 15 ans	sur 20 ans	sur 25 ans
Déc 2012	3.21 %	3.13 %	3.40 %	3.70 %
Déc. 2018	1.43 %	1.21 %	1.41 %	1.63 %
Déc. 2019	1.12 %	0.88 %	1.05 %	1.31 %
Mai 2020	1.25 %	1.07 %	1.26 %	1.51 %

Source : Crédit Logement

"Il faut rester optimiste pour 2021 car les décisions pourront être modifiées suite aux précisions de l'ACPR et du HCSF. En effet, à ce stade, il reste quelques zones à éclaircir."

Source : Le Figaro - Le Point

Interview exclusive Guillaume Peltier

Le grand défenseur des "milieux de cordée" et du PTZ, attribue à la maison individuelle

5 atouts clés

GUILLAUME PELTIER
Député du Loir et Cher, VP des Républicains

Monsieur le député, vous avez permis récemment, en soutenant la démarche de la FFC, de sauver pour un certain temps le dispositif de soutien de l'Etat à l'accession à la propriété des classes moyennes et modestes notamment (dispositif PTZ). Soyez-en ici remercié au nom de tous les Français habitant dans les territoires et dans les zones rurales en particulier, ainsi qu'au nom de notre profession, les quelques 2 000 PME constructeurs de maisons individuelles qui appliquent le contrat de construction loi de 1990, très protecteur pour le consommateur maître d'ouvrage.
Aujourd'hui il nous faut enfoncer le clou, poursuivre notre action de pédagogie et de sensibilisation, afin de rendre pérenne ce qui reste des soutiens de l'Etat et de les améliorer. Il faut en effet construire tous les logements nécessaires au bien-être de nos concitoyens et respectueux des contraintes environnementales. Il nous faut en particulier répondre aux souhaits les plus chers de plus de 80% d'entre eux : vivre dans une maison individuelle bien à soi.
Dans ce contexte, votre engagement pour le bien-être d'une France populaire et solidaire est significatif et précieux à nos yeux. Nous vous remercions de répondre à nos questions :

L'accession à la propriété

Etes-vous favorable aux mesures de l'Etat qui peuvent permettre l'accès à la propriété des classes moyennes et modestes ? Quelles pourraient être ces mesures ?

G.P. - Aujourd'hui, seuls 58% des Français sont propriétaires de leur logement, alors que le taux moyen est de 70% à l'échelle européenne. Si nous voulons rattraper notre retard et bâtir une « France de propriétaires », alors oui, l'Etat a un rôle à jouer. C'est pourquoi je propose notamment de maintenir le Prêt à taux zéro dans les territoires ruraux, mais aussi de favoriser l'accession à la propriété des locataires du parc des logements HLM, comme je l'écris dans mon livre « Milieu de cordée ». Plus largement, n'oublions pas que l'une des mesures les plus populaires fut mise en œuvre par Nicolas Sarkozy en août 2007, la déduction des intérêts d'emprunt pour les acquéreurs de la résidence principale, qui bénéficia à 1,4 million de familles, remplacée en 2010 par le Prêt à taux Zéro sans conditions de ressources. Nous devons porter des mesures concrètes de soutien fiscal à la propriété, à l'accession et aux successions.

Le Prêt à taux zéro doit-il perdurer ? A quelles conditions et au bénéfice de quelles catégories en particulier ?

G.P. - Le Prêt à taux zéro est un outil indispensable pour favoriser l'accession à la propriété des classes moyennes et des couches populaires. Aujourd'hui, le PTZ pour l'achat ou la construction d'un logement neuf est menacé dans les territoires ruraux : non seulement son enveloppe a été abaissée à 20%, mais Emmanuel Macron souhaitait sa suppression dès cette année. Avec l'ensemble des parlementaires "Les Républicains", nous avons obtenu in extremis son prolongement à l'occasion de la dernière loi de finances. Le PTZ doit être ouvert à tous : les ruraux ne sont pas des citoyens de seconde zone ! Nous aussi, nous avons le droit d'être soutenus par l'Etat pour accéder à la propriété. Il est temps de soutenir enfin les classes moyennes en France.

Vous avez déposé un projet de loi destiné à favoriser l'accession populaire à la propriété en aidant les locataires à devenir propriétaires de leur logement. Pouvez-vous nous en dire plus ? S'agit-il de l'acquisition de logements sociaux ? Par quels mécanismes ? Votre démarche s'apparente-t-elle à celle de Madame Pinel quant elle parlait de fluidifier les parcours résidentiels ?

G.P. - L'accession sociale à la propriété existe dans de nombreux pays européens, sous différentes formes. Certes la vente d'un logement HLM à un locataire est théoriquement possible dans la loi mais de nombreux obstacles empêchent sa mise en œuvre dans les faits. J'ai donc déposé une proposition de loi à l'Assemblée nationale pour faciliter ce mécanisme en France. Concrètement, les bailleurs seraient tenus de mettre en vente chaque année 5% du parc social ; les locataires auraient la possibilité d'en faire l'acquisition, en contractant un prêt dont les mensualités seraient équivalentes au loyer qu'ils acquittent habituellement. Il ne s'agit pas de changer de logement social au gré de ses besoins, mais de devenir propriétaire, dans la durée, du logement que l'on souhaite. Cette loi permettrait de soutenir la construction de nouveaux logements grâce aux recettes nouvelles perçues par les bailleurs.

Que pensez-vous de l'attitude actuelle des banques qui durcissent leurs conditions ? Par exemple, la durée de l'emprunt qui ne doit pas dépasser 25 ans et, par voie de conséquence, l'effet de désolvabilisation qui exclut plus de 10% des acquéreurs potentiels depuis le début de l'année ?

G.P. - Les banques ont été sauvées par le contribuable pendant la crise de 2008 ; elles doivent, à leur tour, faire des efforts et remplir leur rôle, c'est-à-dire accorder des prêts immobiliers aux ménages qui souhaitent faire l'acquisition d'un logement. Bien sûr, ces prêts doivent être réservés aux projets sérieux ; nous avons en tête le mécanisme dévastateur des « subprimes» aux Etats-Unis, qui était initialement destiné aux plus modestes. Mais les banques doivent jouer pleinement leur rôle en partageant les risques : les règles de cautions, d'hypothèques, de lourdeurs administratives sont devenues trop fortes, à l'exception de quelques banques qui continuent à jouer leur rôle de soutien à l'économie et aux classes moyennes. Par ailleurs, déterminer la durée maximale d'un emprunt immobilier est également une question de juste milieu : si l'allongement de la durée peut, en apparence, favoriser l'accession à la propriété des plus modestes, elle augmente également le coût du crédit et de l'assurance. Pour ma part, je suis favorable à plus de souplesse pour les prêts supérieurs à 25 ans.

La constitution d'un patrimoine immobilier est-il hautement souhaitable pour nos concitoyens ? Si oui, pour quelles raisons selon vous ? Epargne de précaution, complément de retraite, ...

G.P. - La constitution d'un patrimoine immobilier est l'horizon rêvé d'une grande majorité des Français qui travaillent. Elle est surtout la première des protections sociales ; c'est pourquoi elle doit être encouragée par les pouvoirs publics. En effet, le loyer étant un poids financier, être propriétaire de son logement permet de mieux faire face aux aléas de la vie en cas de chute du revenu et de préparer plus sereinement sa retraite. L'accession à la propriété aurait dû faire partie du grand débat sur les retraites : près de 30% des retraités sont locataires dans notre pays. Il eut été utile et juste de favoriser l'accession à la propriété pour eux aussi et pour les futurs retraités. Acquérir son logement, c'est une grande priorité économique, sociale et fiscale que j'appelle de mes vœux : c'est un projet de société qu'il est urgent de porter. Par ailleurs, pour ceux qui en ont les moyens, l'investissement locatif reste un des investissements les plus sûrs pour diversifier ses revenus. Enfin, elle permet également de transmettre un patrimoine conséquent à ses enfants : quel parent n'aspire pas à ce que ses enfants vivent mieux que lui ?

En fin de compte seriez-vous d'accord aujourd'hui avec la volonté affichée par Nicolas Sarkozy qui militait à l'époque de sa mandature pour "une France de propriétaires" ?

G.P. - Je partage totalement l'ambition affichée de Nicolas Sarkozy qui voulait faire de notre pays une « France de propriétaires ». Cet objectif a un sens d'un point de vue de la dignité humaine, de l'émancipation sociale et de l'efficacité économique. N'oublions pas, comme je le disais, que c'est lui qui a mis en place un crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt immobilier au lendemain de sa victoire, transformé ensuite en PTZ. N'oublions pas non plus que le taux de propriétaires a légèrement progressé sous son mandat malgré la crise de 2008, alors que dans le même temps des millions d'Américains perdaient leur logement !

Les atouts de la maison individuelle neuve

La construction de maisons individuelles est souvent la cible de critiques émises sous couvert de la défense de l'environnement et d'une prétendue artificialisation des sols lui préférant, quel qu'en soit le prix, la rénovation du parc ancien de millions de passoires énergétiques. Que pensez-vous d'une telle attitude et de son discours ?

G.P. - Nous ne pouvons pas poursuivre indéfiniment l'artificialisation des sols, mais nous ne pouvons pas non plus faire mine de croire que nous allons tous vivre demain dans des grandes villes. Non seulement

une majorité de Français ne le souhaite pas, mais nous ne pouvons pas densifier à l'extrême les zones urbaines, dont certaines sont déjà saturées. Contrairement à Emmanuel Macron, je refuse d'opposer les métropoles aux territoires ruraux. J'ai la conviction que nous pouvons parfaitement à la fois rénover les « passoires énergétiques » et construire de manière durable, à condition de mettre en place les politiques publiques adéquates. Enfin, je réfute également l'idée selon laquelle il faudrait forcément vivre à Paris pour avoir une conscience écologique ; les provinciaux et les ruraux sont, pour moi, les premiers amoureux de la nature : notre indomptable attachement à notre qualité de vie comme à notre patrimoine naturel le démontre chaque jour.

En premier lieu, la maison individuelle reste, et de loin, le mode d'habitat rêvé des Français (entre 80 et 85% des Français selon les sondages dont le dernier en date est celui de Century 21), le saviez-vous ? Estimez-vous normal que, malgré tout, on continue dans les hautes sphères à feindre d'ignorer ses nombreux atouts ?

G.P. - La maison individuelle est incontestablement le grand rêve des « milieux de cordée »*, car elle est un symbole de réussite sociale. Cependant, Emmanuel Macron se veut avant tout le Président d'une mauvaise vision de l'urbanisation mondialisée. Il n'a cessé de mépriser les territoires : hausse massive des taxes sur les carburants, limitation arbitraire à 80 km/h sur les routes secondaires, fermeture de classes, tentative de suppression des prétendues « petites lignes » de la SNCF ou plus récemment du PTZ… Je veux au contraire être le porte-parole de la réconciliation des provinces, de toutes les provinces, urbaines comme rurales, de cette France des territoires aujourd'hui délaissée qui habite dans une maison individuelle, qui se déplace en voiture parce qu'elle n'a pas le choix et qui, surtout, mérite d'être considérée à sa juste valeur. Réconcilions les Français plutôt que de les opposer : à ce titre, l'accession à la propriété est un immense vecteur d'égalité des chances et d'ascenseur social, donc d'unité nationale.

Guillaume Peltier, êtes-vous d'accord avec les arguments suivants ?

Faire construire est un des meilleurs remparts - et le moins cher- contre la précarité énergétique ?

Oui les normes de construction exigeantes permettent de limiter la consommation énergétique des nouvelles maisons individuelles et donc de réduire la facture de ses occupants.

Devenir propriétaire d'une maison individuelle neuve, c'est l'opportunité de se constituer un patrimoine pour le prix d'un loyer ?

Oui et les pouvoirs publics doivent encourager les Français à se constituer un patrimoine immobilier plutôt qu'à payer un loyer. C'est notamment le sens de ma proposition de loi visant à favoriser l'accession sociale à la propriété que j'ai déposée à l'Assemblée nationale en 2018.

Faire construire une maison individuelle, c'est souvent le seul moyen - en l'absence de collectif - de se loger dans de bonnes conditions dans les territoires ?

Oui faire construire sa propre maison permet d'en déterminer les caractéristiques et de les ajuster à ses goûts, à son niveau de revenu, à la taille de sa famille. En somme, ça permet de choisir plutôt que de subir. N'est-ce pas là la première aspiration de chacun ?

Soutenir la construction dans les territoires, c'est aussi favoriser l'emploi à l'échelle d'un département (1 000 maisons neuves = 1 800 emplois de longue durée) ?

Oui le bâtiment crée de nombreux emplois et est source d'activité économique dans les territoires. Le célèbre adage populaire « quand le bâtiment va, tout va » ne s'y trompe pas. Je le constate tous les jours dans mon département de Loir-et-Cher et dans ma région du Centre- Val de Loire.

Soutenir l'accession dans les territoires c'est atténuer la fracture entre les cités urbaines et la France périphérique ?

Oui si la maison individuelle est bien la belle et légitime aspiration des « milieux de cordée » comme je l'ai dit, ce rêve s'est brisé sur la paupérisation de la « France périphérique » et rurale (baisse du pouvoir d'achat, hausse des taux d'intérêts réels, doublement des prix de l'immobilier entre 1996 et 2010). En 1973, 34% des Français les plus modestes étaient propriétaires de leur logement, contre seulement 16% en 2013. Ces immenses difficultés ne sont pas étrangères à la crise des "gilets jaunes". Nous devons insuffler de l'espoir pour que chacun puisse à nouveau espérer devenir propriétaire de son logement, s'il s'en donne les moyens et s'il fournit les efforts nécessaires : la première récompense du travail et du mérite, c'est, outre le salaire, le droit de devenir propriétaire.

Votre future politique du logement

Dans l'hypothèse où vous reviendriez aux affaires, quelles seraient les grandes lignes de la politique du logement prônée par le parti que vous représentez ?

G.P. - Depuis son élection à la présidence des Républicains, Christian Jacob a franchi, avec notre nouvelle équipe et avec succès, la première étape du rassemblement. Nous devons maintenant en franchir une nouvelle, celle de la refondation idéologique, pour que la droite française redevienne un grand mouvement populaire. Nous travaillons actuellement sur de nombreux forums thématiques, comme sur l'ascenseur social et le travail, ou encore les fractures territoriales, avec de nombreux élus comme Dominique Estrosi-Sassonne, Thibault Bazin ou encore Gilles Platret. Nous souhaitons organiser une convention en 2020 avec toute une série de propositions concrètes sur le travail mais aussi le logement et l'accession à la propriété.

A l'inverse de la politique actuelle, nous souhaitons remettre les maires au centre de la politique du logement, diversifier l'urbanisme social, prendre en considération la France périphérique et rurale, soutenir économiquement le secteur du bâtiment ou encore favoriser fiscalement les accédants à la propriété. Nous sommes aussi le grand parti des propriétaires et de ceux qui aspirent à le devenir. Dans l'opposition, nous plaidons depuis des années pour réinstaurer le dispositif « APL accession » et revenir sur la baisse des APL. Nous demandons également d'assouplir la loi SRU pour permettre aux villes d'intégrer, par exemple, l'accession sociale à la propriété dans les taux imposés. Nous souhaitons que les maires retrouvent plus de compétence et de liberté dans les permis de construire et l'aménagement du territoire. Nous voulons inciter les bailleurs à bâtir dans "les quartiers prioritaires de la politique de la ville" (QPV) davantage de logements intermédiaires (avec des loyers inférieurs d'au moins 20% aux loyers du marché privé). Je rappelle également que nous nous sommes battus afin que le PTZ soit maintenu dans les territoires ruraux. Comme nous l'avons évoqué, un de mes combats est de favoriser l'accession à la propriété des locataires d'un logement HLM. Enfin, il nous faudra dès 2022 une audacieuse politique fiscale de soutien à tous ceux qui aspirent à devenir propriétaires comme à ceux qui transmettent leurs biens à leurs enfants : là encore, avec Nicolas Sarkozy, nous avions largement exonéré les droits de succession pour les classes moyennes. Soutenir le logement et la propriété, c'est défendre la majorité silencieuse et tous les milieux de cordée.

Je vous remercie, Monsieur le député, de nous avoir consacré ces moments de réflexion.

Un exemple de département "milieu de cordée" : le Loir et Cher

Quelle est la physionomie du logement dans ce département : parc de logements, répartition collectifs /individuels ; la précarité énergétique, le marché du neuf, la politique du département, les vrais besoins des habitants des classes moyennes.

OBSERVATOIRE DES TERRITOIRES (LOIR ET CHER)

- Nb de logements : 182.824
- Nb de bénéficiaires d'une aide au logement : 24.398
- Part des logements vacants : 10,4%
- Part des résidences secondaires : 7,9%
- Part des résidences principales HLM louées vides : 11,9%
- Nb de logements commencés (constructions neuves) par an pour 1.000 habitants (2011-2015) : 3,6
- Nb de logements commencés (constructions neuves) par an (2011-2015) : 1.202
- Nb de demandes (en cours) de logements sociaux pour une attribution : 2,2 demandes en cours pour une attribu tion
- Nb de demandes (en cours) de logements sociaux : 5.027

CONSEIL DÉPARTEMENTAL (LOIR ET CHER)

- Part des bénéficiaires du RSA : 4,04%
- Part des personnes vivant sous le seuil de pauvreté : 11,7%

Le Conseil départemental conduit une politique en matière d'habitat, avec des aides au logement :

Le Fonds solidarité logement : vise à aider les personnes et les familles qui ont des difficultés à accéder à un logement décent et autonome ou à s'y maintenir, et/ou à régler des factures énergétiques et d'eau ;

L'adaptation du logement pour les personnes âgées ou handicapées, pour des équipements spécifiques : vise à adapter la salle de bain, créer ou adapter les sanitaires, adapter tout ce qui fait l'objet d'une manipulation (robinetterie, volets …), améliorer l'accessibilité intérieure et extérieure du logement ;

- L'habitat regroupé (solution intermédiaire entre le maintien à domicile et les structures d'hébergement) : vise à aider les bailleurs sociaux à construire des logements adaptés aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui sont en perte d'autonomie.

Le soleil brillerait-il à nouveau au dessus de la maison individuelle ?

1er signal positif : la tendance du marché

Les permis de construire, qui donnent une idée assez précise des tendances à venir, se sont élevés à 449 400 unités sur l'ensemble de 2019, soit une baisse de 2,3 % par rapport à 2018, selon les chiffres du ministère de la Cohésion des Territoires. Le nombre de mises en chantier s'est établi à 410 300, soit une baisse de 1 %.
Cette tendance baissière est toutefois moins marquée qu'en 2018 puisque les permis de construire et mises en chantier avaient alors chuté de quelque 7 % dans les 2 cas. Dans le détail, les permis de construire de logements individuels ont augmenté de 2,4 % par rapport à 2018, progression liée à la hausse de l'individuel pur (+ 4,6 %). En ce qui concerne les logements collectifs, une baisse de 5,3 % a été enregistrée par rapport à 2018.
Plus spectaculaire, la moyenne des cinq dernières années est inférieure aux chiffres de l'exercice 2019 tant pour les permis de construire que pour les mises en chantier. Le 4ème trimestre 2019 donne des chiffres nettement en hausse, ce qui permet de stabiliser l'ensemble de l'année 2019. Le ministère de Julien Denormandie se déclare mobilisé pour confirmer cette reprise.

CARTON ROUGE

L'octroi des permis de construire a été totalement bloqué pendant 2 mois. Le constat est général dans toute la France et nombre de dossiers ne sont toujours pas traités. Il est à craindre que ces retards administratifs entraînent malgré tout une année blanche en 2020.

2nd signal : Les taux d'emprunt

Bonne nouvelle sur le plan des taux d'intérêt : la réserve fédérale américaine a baissé son taux directeur de 0,5 % début mars. Même si la marge de manœuvre de la BCE est faible, cette baisse des taux américains est un bon signal pour les emprunteurs français.

3e signal : La prorogation du PTZ

Les observateurs et nombre d'élus estiment que la prorogation du PTZ en 2020 devrait être confirmée pour les années suivantes (cf. l'interview pour Prodomo de la députée Lise Magniez).

4e signal : Les études d'opinion

Deux vagues de sondage sur le moral immobilier des Français effectués juste avant le confinement et juste au début du déconfinement démontrent que le marché de la maison individuelle devrait retrouver son niveau d'avant la pandémie. Exemple : au début du déconfinement, 83 % des personnes interrogées prévoient de mener à bien leur projet de construction sans délai et sans modification de budget. Ils n'étaient que 66 % au début du confinement. Autre chiffre très encourageant : 54 % des recherches de logements concernent aujourd'hui des maisons individuelles, soit un bond de 20 % par rapport à la même période de l'an dernier. C'est le besoin d'un apport de surfaces extérieures qui prime.

Sources : L'Express, Le Monde, Bati Actu

KOHLER ASSURANCES

CMI

L'assurance au quotidien

+ 30 ans d'expérience

au service de la construction

KOHLER ASSURANCES SAS - 23 RUE CHAUCHAT - 75009 PARIS - Tél. : 01.44.83.85.51 - Fax : 01.42.46.60.08
Email : Contact@kohlerassurances.fr - Web : www.kohlerassurances.fr
n° ORIAS : 07 000 127 - Site WEB ORIAS : www.orias.fr

Si vous demandez à Bruno Lapeyre, fondateur gérant de MAISONS OCCITANES, constructeur "historique" au cœur de la ville rose, comment il a fait son compte pour maintenir son entreprise en pleine activité pendant le confinement, il vous répondra tout de go : "C'est très simple je me suis enfermé au bureau du matin au soir du lundi au samedi". "L'important dans nos métiers, c'est de faire preuve d'empathie en permanence. Rassurer les clients, motiver les artisans, trouver des solutions d'approvisionnement, suivre autant que faire se peut les dossiers de financement, débloquer (c'est le mot) les permis en mairies (mission impossible pour certains)... Telles furent les tâches au quotidien de B.Lapeyre, par ailleurs administrateur de la FFC. Quelques exemples : rassurer les clients, alors ravis, en leur faisant toucher du doigt l'avancement de leurs chantiers par des mini reportages vidéo et des compte rendus téléphoniques. Pour faire "revivre "une demande de permis enfouie sous la pile des dossiers de responsables de la mairie aux abonnés absents, "débusquer" chez lui un adjoint au maire complaisant. B.Lapeyre reconnait que le plus dur, même pour lui, a été de conserver le rythme : "Il faut apprendre à travailler seul, il faut sans cesse se motiver." Mais à l'impossible nul n'est tenu : les fabricants sont restés fermés quasiment deux mois. "Les négoces, qui nous sont pourtant très proches, n'ont fonctionné qu'à 30% en moyenne. Certains fabricants sont en rupture totale, telles les menuiseries qui annoncent 12 semaines de délai, sans compter la période de congés qui va venir se surajouter, alerte B.Lapeyre. Constat quasi national, confirme ProDomo. Du côté des banques, tout s'est bien passé pour les partenaires de l'entreprise, moins bien pour certains organismes prêteurs, avec toutefois un coup de chapeau au Crédit Mutuel et aux Banques Populaires, indique notre constructeur toulousain qui connait la musique : "Le télétravail c'est certainement bien en temps mais moins bien en volume", commente B.Lapeyre avec humour.

Le nerf de la guerre, les clients

Nos 2 commerciaux n'ont été en chômage partiel que 3 semaines. Ce qui leur a permis de conserver un lien avec les prospects dont certains ont signé juste au début du déconfinement après une période de réflexion d'un mois environ. Ils ont pas mal travaillé en visioconférence depuis leur domicile. Maintenant il va falloir du temps pour retrouver le bon rythme er dynamiser notamment la filière administrative après deux mois de non travail : "Les services municipaux sont débordés" s'inquiète le dirigeant de Maisons Occitanes.

Bruno LAPEYRE, Président de la région Occitanie agite le chiffon rouge !

Le coup de gueule de B.Lapeyre :

"On va payer extrêmement cher le retard à l'allumage"

"On n'a pas compris, au début, le temps perdu pour prendre conscience de la gravité de la situation sanitaire et des conséquences pour l'activité ; dès la mi-janvier, on a été alerté, à un haut niveau et depuis la Chine, qu'il se passait quelque chose de grave. On a mal évalué la situation sanitaire tout en tenant des discours contradictoires. La facture va être salée ! C'est d'autant plus dommage que notre secteur d'activité, après avoir subi de nombreuses attaques (suppression de l'APL accession, rabotage des montants des PTZ, augmentation des contraintes administratives alors que dans le même temps certains autres bénéficiaient de dérogations constructives), remontait la pente montrant ainsi l'attrait des Français pour l'accession à la propriété d'une Maison Individuelle. A cette liste vient maintenant s'ajouter le fait que les Français qui ont vécu le confinement en appartement ont encore plus d'appétence pour moins de promiscuité et plus d'espace vert. Tous les derniers sondages le prouvent .

Et son cri d'alerte :

"Ne rajoutons pas de la crise à la crise"

Tous les sondages et les analyses le prouvent, l'appétence des Français pour la maison individuelle ne diminue pas, bien au contraire. (L'envie des Français pour vivre à la campagne en maison individuelle a augmenté de 20% depuis le début de l'année, ndlr). La problématique actuelle est que les banques opèrent une sélection drastique des candidats à l'accession ; "On assiste à de nombreux refus de prêts, à de nombreux blocages et à des exigences nouvelles de la part des banques." Très clairement, poursuit B.Lapeyre, l'Etat doit mettre en place MAINTENANT un plan d'urgence pour aider à l'accession à la propriété. Exemple de deux mesures qui ont fait leur preuve : le doublement du PTZ et l'instauration du "pass foncier". Ces deux dispositifs ont permis lors de la dernière crise financière un rebond de 20% des ouvertures de chantiers en 2010. Sinon, ce sera une explosion du chômage et la fermeture d'entreprises de construction déjà fragilisées.
"Rappelons-nous que notre activité crée du travail pour des emplois non délocalisables ; chaque chantier de maisons individuelles correspond à 3 emplois créés ou, a contrario si rien n'est fait, à 3 emplois détruits.
Nous espérons que nos politiques auront à cœur de soutenir et de relancer comme il se doit le logement préféré de tout temps des Français. La FFC se tient à leur disposition pour les accompagner dans la mise en place d'un plan de relance indispensable à nos entreprises mais aussi à l'économie française compte tenu des emplois, des taxes générées et de l'effet positif que ce type de logement a sur nos compatriotes.

Quand le bâtiment va, tout va !

LES CONSTRUCTEURS ADHÉRENTS À LA FFC

ont sû gérer la crise dans la sérénité et avec succès

SOLIDITÉ
FIDELITÉ
FLEXIBILITÉ
... ET PERENNITÉ

LEADER RÉGIONAL

Plus connues sous le nom de Les Constructions Régionales, ICA jouit d'une excellente réputation dans la région Auvergne, depuis plusieurs générations. Les Constructions Régionales sont aussi solides que leurs maisons. "C'est grâce à cette solidité que l'on a traversé la crise sanitaire sans dommage. L'important c'est de rassurer" affirme Julien Roux ; ICA pendant la pandémie a juste connu une parenthèse d'une semaine, période pendant laquelle les fournisseurs ont fermé : "Nous n'avons pas arrêté, on s'est regardé dans le blanc des yeux et en fin de semaine, c'est reparti, grâce à notre fidèle et grand fournisseur, un vrai partenaire, qui a rouvert uniquement pour nous. Nos quarante deux chantiers en cours ont repris immédiatement, le tiers de nos sous-traitants qui avaient arrêté, ayant repris au bout d'une semaine." Autre fait remarquable, la fidélité et la bonne volonté des clients d'ICA. Julien Roux souligne : "Merci à nos clients qui nous ont payé en temps et en heure. Nous n'avons jamais été payés aussi régulièrement ! Il faut dire que notre clientèle a une certaine assise."
Comportement des fournisseurs ? Correct, sauf quelques problèmes de livraison. On retrouve chez ICA quelques difficultés à se faire livrer, comme pour d'autres constructeurs, des profilés PVC métalliques et des revêtements de sol notamment ; " ICA a été obligé de travailler au jour le jour sans aucune sécurité, devant sécuriser les chantiers en attendant les livraisons " regrette Julien Roux qui a su gérer les restrictions. A l'issue de la pénurie, seuls trois chantiers ont dû être retardés pour raisons exceptionnelles. "Nos clients ont été patients et compréhensifs ; nous avons pris le soin de faire preuve de pédagogie en téléphonant régulièrement pour rassurer" se plaît à répéter le dirigeant.

INTER CONSTRUCTIONS ARDECHOISES-ICA

Au menu du commercial : télétravail et visioconférences .Sur le plan commercial, ICA a travaillé en télétravail avec les prospects et souvent en visioconférence. "Certains entretiens commerciaux ont pu durer jusqu'à 3 heures !"En termes de ventes, avril a été correct avec 7 ventes. Les ventes de mai ont du être reportées sur juin ; il faut savoir que les 6 premiers mois de l'année peuvent représenter 60 à 65 % de notre chiffre d'affaires annuel." Julien Roux reconnait que le mois de mars a été difficile, avec 5 ventes. Où signer des contrats étant confinés ? Chez le boulanger ! La procédure mise en place est simple, rapide, efficace. On dépose pendant 24 h le contrat chez le client qui le laisse ensuite chez le boulanger. Il y reste en attente 24 h avant qu'on aille le chercher. Efficace mais rien à voir avec une période normale pendant laquelle les sept agents-co sillonnent le territoire en Rhône-Alpes et peuvent recevoir leurs prospects dans cinq agences d'accueil différentes.
Environnement professionnel : tout s'est bien passé, malgré un gros coup de gueule de Julien Roux.
Les rapports avec prestataires et fournisseurs furent excellents, organisés et gérés par le responsable des travaux et le frère de Julien Roux. Seul bémol, Julien Roux est extrêmement mécontent car sans explication, son entreprise ne faisait pas partie des corporations pouvant bénéficier du chômage partiel.
En revanche, un point très positif : "Nous avons acquis pendant cette période des compétences complémentaires et des sources de gains de productivité : une réunion technique sur trois seulement se fera désormais en échange physique."

MAISONS SOCONAQ

CHAPEAU LES ARTISANS,
BRAVO LA BANQUE !

L'entreprise dirigée par Jean-Paul Plantey a traversé l'orage sans encombre, se mettant à l'abri avec le chômage partiel pendant le premier mois de la crise. Le redémarrage s'est fait en douceur avec, dès le 15 avril, dix chantiers sur la cinquantaine de chantiers en cours qui ont repris normalement grâce notamment à la disponibilité des artisans locaux. " 80 % de nos artisans nous sont fidèles depuis 20 ans, et pour cause ! Jamais un incident, jamais un retard de paiement de notre part" explique Jean Paul Plantey ; il cite notamment l'extraordinaire conscience professionnelle de son maçon qui a su consacrer 50% de son temps, en pleine période de confinement, aux chantiers de Soconaq.
Concernant la fourniture de matériaux, le système d'enlèvement de ceux-ci par Drive, après commande réservée par Soconaq, a grandement facilité les choses. Côté commercial, la musique est un peu différente. Les 5 commerciaux ne se sont mis au télétravail que 8 jours avant la fin de confinement, sécurité oblige. "A partir du 11 mai la publicité a redémarré mais les rendements sont très faibles ; les prospects sont restés en attente. Si bien que pendant ces deux mois, on a enregistré zéro vente."

Un vrai partenariat avec le Crédit Mutuel

En conclusion, J.P. Plantey estime que cette période a été propice à la réflexion et a permis de bien mesurer la qualité des rapports entretenus avec l'environnement professionnel, notamment les banques. "Un grand bravo pour les banques, en particulier le Crédit Mutuel qui a su mettre en place les concours bancaires et la trésorerie nécessaires. Bravo également aux équipes techniques qui ont su faire front. Seules les mairies et collectivités territoriales ont parfois fait défaut dans l'instruction des permis." La clientèle créée par le bouche à oreille et plutôt aisée n'en a naturellement pas tenu rigueur à Soconaq dont la réputation n'est plus à démontrer dans le Médoc et au delà.

QUALITÉ TRADITION FIDELITÉ

La région Aquitaine a été relativement épargnée par la pandémie. Cela ne retire rien au mérite de Jean-Paul Plantey qui a bâti sa réputation sur la qualité de ses constructions traditionnelles. Solidement ancré au cœur du Bordelais et autour du bassin, J.P. Plantey à rejoint la FFC, grâce à sa relation de longue date avec Gérard Lebesgue, ancien Président de la FFC.

MAISONS MUC

UN FLEURON
AU COEUR DE L'ALSACE

A Haguenau (Bas-Rhin), les Maisons MUC (Maisons Uniques Construction) est une très belle entreprise de construction de maisons individuelles de 23 collaborateurs. Fait assez rare pour être souligné, elle est dotée d'un directeur du marketing et de la communication depuis un an. Celui-ci a bien voulu nous communiquer ses impressions et son expérience du récent confinement. Jérôme Vague a en effet tenu la barre sept jours sur sept, confiné dans l'entreprise avec une petite équipe d'urgence véritable task force de quatre personnes plus le dircom, une pièce essentielle : les deux cogérants, une excellente assistante technique, un chef de projet sans cesse sur l'ouvrage." En cette période de pandémie, la communication reste essentielle, avec son corollaire, la confiance". Très vite après le choc du 16 mars, l'optimisme était de rigueur. "On s'est littéralement retroussé les manches, une fois le cadre sécuritaire totalement assuré. Nous avons donc tout de suite stoppé les chantiers et avons pris le parti de ne les reprendre à hauteur de 50 % qu'une fois les conditions de sécurité revenues." Un grand coup de chapeau aux artisans locaux sans lesquels rien n'aurait été possible. "Les artisans c'est de l'or" souligne Jérôme Vague.

Celui-ci remercie d'ailleurs la FFC de lui avoir transmis rapidement une bible des bonnes pratiques sanitaires. Aucun retard sensible des fournisseurs à signaler, à l'exception peut-être des portes et fenêtres. Activité des chantiers : une quarantaine de chantiers sont restés actifs pendant le mois de mai. Activité commerciale : un contrat par semaine, en moyenne ! Soit 50 % du rythme habituel. Commentaire de Jérôme Vague : "Cette pandémie nous a appris beaucoup de choses et paradoxalement nous a rapprochés de nos clients". Exemple, cette cliente qui a signé un contrat simplement après des échanges en visioconférence. "On était surpris et ravis !" s'exclame-t-il.

Solidaires, Organisés, Confiants,

MUC EST UNIQUE !

COMMUNIQUER PLUTÔT DEUX FOIS QU'UNE

Un constat enthousiaste de la part du directeur de la communication de MUC : "Très peu de déception, très peu de frustration, le confinement a entrainé une plus grande disponibilité des prospects qui ont pris le temps de réfléchir en toute sérénité. "
Une recette à suivre : "Nous avons communiqué deux plus fois plus que la moyenne du département, et sans doute deux fois mieux". Pour MUC, la reprise est là, devant la porte.
Conclusion : ce gros constructeur alsacien avec plus de 60 maisons par an a su, grâce notamment à l'engagement de ses collaborateurs et à l'organisation de ses dirigeants, le Président Serdar Ucar en tête, traverser cette période à risques sans coup férir. Comme son nom l'indique l'entreprise MUC est UNIQUE !

AU COEUR DU NIVERNAIS,
UNE DOUBLE COMPÉTENCE POUR PASSER LE CAP

LES AMIS BÂTISSEURS
PLUS PROCHES,
PLUS HUMAINS

LES AMIS BATISSEURS est une solide entreprise bourguignonne, fondée et animée depuis quatorze ans par Charles Boivin, entouré de deux cogérants. Charles Boivin était métreur et dessinateur avant de devenir commercial. Outre les personnes nommées, LES AMIS BATISSEURS compte deux commerciaux, deux assistantes et un dessinateur. Au début du confinement, Charles Boivin, qui passera la main dans deux ans, a vécu une période perturbante ; il ne le cache pas : "J'ai passé plus de 15 jours pour créer et organiser l'emploi du temps des collaborateurs."

Déroulement de la reprise et de la montée en charge :
- 1er mois, les 2 conducteurs de travaux travaillaient à 20 % de leur temps
- 2ème mois, ils n'ont travaillé sur les chantiers qu' à 80 % de leurs possibilités

En effet, toutes les équipes de chantier sont sous-traitées et, d'autre part, les fournisseurs de matériaux étaient arrêtés.
Sur le plan commercial, la chute a été sensible : entre le 15 mars et début mai ont été signés les contrats dont les contacts avaient été initiés en janvier/février. Mais entre le 15 mars et début mai, on a eu un "0" pointé. Un seul contrat a été signé en un mois et demi." Charles Boivin déplore : "En année normale, pendant cette période nous faisons 9 ventes.

PAR GROS TEMPS,
LA SECURITÉ AVANT TOUT

Le bilan sera donc de 8 ventes perdues cette année car ce sont des ventes que nous ne retrouverons vraisemblablement pas."

Une reprise très timide : à la mi-mai, les contacts qi n'ont pas été pris n'ont pas été récupérés. "Les projets sont restés dans le tiroir pour l'instant" estime Charles Boivin, qui poursuit : "S'il y a réveil, il n'y a pas rattrapage, les 3 ou 4 contacts que nous avons par semaine sont de nouveaux contacts. Peut-être que ces prospects se réveilleront au fur et à mesure du déconfinement car pour l'instant il ne s'agit que de ventes virtuelles." C'est tout ce que nous souhaitons à nos Amis Bâtisseurs du Nivernais en étant très confiant dans l'expérience du principal dirigeant de l'entreprise qui lui a permis et lui permettra de tenir le cap contre vents et marées. Devenu hyper gestionnaire de l'entreprise tout en ne quittant pas la barre des ventes (10 % de son temps aujourd'hui), Charles Boivin a eu pendant la crise un seul mot d'ordre : la sécurité avec le respect des règles de barrière. Charles Boivin à la barre, le cap difficile a été bien négocié.

VALENTE CONSTRUCTIONS

SUR LES TERRES DE DISNEY

SOLIDITÉ FINANCIÈRE ET SÉCURITÉ EN PRIORITÉ
GAGES DU SUCCÈS

A Mouroux, au Nord de la Seine et Marne, près du parc Disney, Alexandre Valente est un chef d'entreprise serein. La santé financière de Valente Constructions et l'engagement de ses collaborateurs ont permis au constructeur de traverser sans difficulté cette période de pandémie, grâce aussi à quelques sages décisions. La première : mettre tous ses salariés au chômage partiel. La deuxième : arrêter tous les chantiers pendant trois semaines : Alexandre Valente explique : " Il fallait absolument mettre tous les collaborateurs en sécurité sanitaire, ce qui fut facilité par les protocoles de la FFB et de la FFC qui ont été suivis à la lettre". De toute façon, les chantiers étaient bloqués car les distributeurs et les fabricants de matériaux ont dû cesser leur livraison, tout au moins au début. "Heureusement, apprécie Alexandre Valente, les exhortations du Président Macron ont permis de décoincer la situation au bout de trois semaines environ et les chantiers ont pu reprendre progressivement". En effet, fin avril/début mai, vingt huit chantiers étaient actifs.

Au niveau commercial, rythme de croisière : "On n'a pas eu de gros changement pendant le premier mois de confinement, deux contrats, au lieu de trois normalement, ont été signés et il faut ajouter que pendant cette période, l'entreprise ne travaillait qu'avec deux commerciaux au lieu de trois."

L'engagement exceptionnel des collaborateurs

Notre dynamique chef d'entreprise (et golfeur de talent) l'affirme :
"De toute façon j'ai toujours eu du mal à recruter des agents-co. Je n'ai qu'à me féliciter de l'excellent rapport entretenu avec les prestataires et les artisans d'une part et les équipes commerciales et techniques d'autre part. La palme revient aux collaborateurs, à leur motivation et au climat de confiance qui règne au sein de l'entreprise". Soulignons qu'Alexandre Valente a réussi à obtenir de ses collaborateurs (et de manière spontanée) qu'ils travaillent davantage pendant un certain temps : "Ils ont accepté dans la bonne humeur de décaler leurs vacances du mois d'août pour rattraper le temps perdu et, j'espère, l'argent non perçu pour cause de chômage partiel".
Si Alexandre Valente voulait changer de métier, il ferait un excellent DRH. Alors tout serait-il parfait dans le meilleur des mondes des constructeurs ? Oui, à quelques clients près, quelque peu sur-exigeants et insensibles aux contraintes du moment, du style : "La livraison, c'est tout de suite, comme prévu et quoi qu'il en coûte" ! Pour certains clients, il n'était plus question de confinement. En avant VALENTE !

SOUS LE SOLEIL DE LA DRÔME

RENOVAT

EXCEPTIONNEL

DANS TOUS LES SENS DU TERME

D'abord le nom de l'entreprise : RENOVAT n'est pas une entreprise de rénovation mais de construction, Il y a de la joie et du soleil dans le nom prometteur du dirigeant.

1 seul commercial	+ 50 maisons/an	6 conducteurs de travaux
le dirigeant lui-même, Daniel VENTAJOL	A cheval sur 4 départements	Tous salariés, rien que ça !

80 sous-traitants, un système atypique, une organisation béton. D'ailleurs Daniel Ventajol nous confie : "J'ai vécu cette pandémie se-rei-ne-ment". Et pour cause. Ce dirigeant exemplaire, féru de reggae et de blues, a vendu pendant la crise et en plein confinement 9 maisons à lui tout seul, sans voir un client ! Quant aux chantiers, deux conducteurs de travaux par maison, un pour le gros-œuvre, un pour le second-œuvre et, avec ses quatre-vingts sous-traitants, il avait de quoi se retourner. Daniel Ventajol affirme, confiant et souriant :"Au niveau des ventes et à l'échelon du bureau en télétravail, cette pandémie n'a rien changé pour nous".

La sous-traitance dans l'expectative

Une bonne proportion de sous-traitants vivaient dans la crainte et n'osaient sortir. "Ils flippaient un peu". "Dès le 15 avril, les chantiers ont commencé à fonctionner normalement, le 20 avril, on était à 100 %". Daniel Ventajol poursuit :" Là, comme ailleurs, c'est le poste menuiserie, défaillant, qui a entraîné les retards, globalement trois semaines, voire un mois. Heureusement pour l'instant la clientèle accepte assez bien cet état de fait."

Concernant les rapports avec l'environnement, ils furent excellents, sauf peut-être avec les services municipaux. Daniel Ventajol le regrette : "Ils n'ont rien fait pour que les choses avancent." Pour les banques, Renovat est certainement un bon client tant sa gestion est exemplaire : "Nous sommes payés au centime d'euro, depuis trente ans, les chantiers se passent bien, les clients paient bien ; je n'ai pas eu 5 000 € d'impayés en dix ans."

Tout est prévu. Sous entendu, il n'y a pas de raison que ça change. Heureux, Daniel Ventajol et plein d'humour, avec ce mot de la fin, digne de sa formation à l'école hôtelière : "Moi, je fais de la vente à emporter !" Ajoutons pour conclure que grâce à son organisation "asymptomatique", les chantiers Rénovat n'ont souffert depuis le début d'aucun conflit, d'aucun retard, d'aucun défaut.

"Pendant 10 ans encore, la construction de maisons individuelles a de beaux jours devant elle, surtout dans nos régions où le foncier reste abordable. Plus tard on rénovera !" Ici, tout est prévu, même la succession, c'est le bonheur sous le soleil. Parole de Ventajol !

ZÉRO ARTIFICIALISATION DES SOLS

LE ZERO ARTIFICIALISATION DES SOLS,
POUR QUOI FAIRE ?

Les pouvoirs publics cherchent à bloquer la mécanique qui semble inexorablement broyer les terres agricoles au profit d'un bétonnage qui, à marche forcée, favorise ici la construction de grandes surfaces, là, la création de zones pavillonnaires.
En 2019 a été créé l'Observatoire National de l'artificialisation des sols. Son constat est sévère. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, est repartie à la hausse en 2017. 27 000 hectares ont été ainsi artificialisés en moyenne par an, sur 10 ans, entre 2006 et 2016, soit l'équivalent d'un département qui disparait sous le béton ou le bitume pendant cette période. Avec son sens de la métaphore bien connu (!), Julien Denormandie, en association avec le Ministre de l'agriculture, parle, dans son Instruction du 29 Juillet 2019 relative à l'engagement de l'Etat en faveur d'une gestion économe de l'espace, d'une consommation de 4 à 5 terrains de football par minute !

DE QUOI S'AGIT-IL ?

Un groupe de travail mis en place l'an dernier par Emmanuelle Wargon alors Secrétaire d'Etat auprès d'Elisabeth Borne, ministre de la transition écologique et solidaire, réunissant les collectivités locales, les aménageurs, les urbanistes, les associations environnementales, les acteurs représentant la logistique et la grande commerce, doit établir les mesures concrètes à prendre pour parvenir un degré zéro de l'artificialisation nette des sols. Ce plan devait être remis au gouvernement au plus tard le 30 juin.

ARTIFICIALISATION "NETTE",
QU'EST-CE QUE C'EST ?

L'objectif est de réduire au niveau local, au maximum, la surface de terre agricole consommée, voire à la supprimer totalement et de compenser tout ce qu'on urbanise par la "renaturation" d'espaces artificialisés ou pollués. C'est ce qu'on déclare au Secrétariat d'Etat. D'où la notion et l'expression de "nette".

QUI EST VISÉ ?

Les communes sont en première ligne puisque c'est aux maires et aux communautés de communes de délivrer les permis de construire et que l'on prétend, dans le discours officiel, que c'est la prolifération de maisons individuelles en périphérie des bourgs et des villes moyennes qui est la cause de la surconsommation de terres agricoles, les prix du m2 y étant par définition moins élevés. Donc on cherche à réduire l'ardeur des maires bâtisseurs (toute relative en ce moment) et à les inciter à redensifier les centres-villes et à requalifier en terrains constructibles des sols en déshérence à "recycler" (cf. la politique menée par les élus de Châlons-en-Champagne, la ville de Benoist Apparu, décrite dans ce numéro de Pro Domo.

LES EXIGENCES DU PLAN

Selon France Stratégies et le Commissariat Général au Développement Durable, une triple action est nécessaire pour à la fois répondre aux besoins légitimes des Français de la France périphérique qui cherchent à se loger aux meilleures conditions et aux contraintes de la biodiversité et sauvegarde du foncier agricole :
1. Tripler la densité moyenne du bâti
2. Accroître de 50 % la part du renouvellement urbain dans les opérations d'aménagement
3. Réduire considérablement le nombre de logements vacants (1 sur 2 dans certaines agglomérations).

L'atteinte de l'objectif Zéro artificialisation nette est à ce prix. Autant dire qu'il s'agit d'une stratégie à long terme et que les candidats à l'accession d'un habitat individuel devrait en pâtir un jour ou l'autre si les intéressés, qu'ils soient particuliers, élus ou acteurs de la construction, ne se mobilisent pas.

CONSÉQUENCE OPÉRATIONNELLE
POUR LE CONSTRUCTEUR DE M.I.

Le Constructeur a une opportunité à saisir pour convaincre les maires et les influenceurs que la maison individuelle "pure"(en secteur diffus donc) est un bon moyen de parvenir à l'objectif du point 1 . Elle est de moins en moins gourmande de terrain, 600, 500, voire 400 m2 suffisent maintenant au bonheur des gens et sont acceptés dans les PLU ou les PLUi.
Du côté de l'offre, nombre de propriétaires dans la deuxième partie de leur vie, face aux contraintes économiques de la retraite ou simplement parce que des difficultés physiques et de mobilité les privent d'une jouissance totale de leur grand terrain, sont prêts à céder une ou deux parcelles à un ou deux "candidats" à la construction d'une maison individuelle.

Zéro artificialisation des sols:
CE QUE VEULENT LES POUVOIRS PUBLICS

4 ministres s'adressent aux Préfets

La présente instruction du Gouvernement appelle au renforcement de la mobilisation de l'Etat local pour porter les enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols, appliquer les dernières mesures législatives prises en la matière et mobiliser les acteurs locaux.

Texte de référence : Loi N° 2018-1021 du 23/11/2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

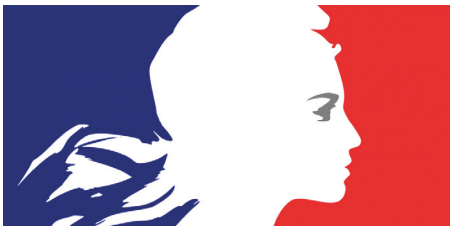
Le Président de la République a annoncé la mise en place du principe de zéro artificialisation nette du territoire à court terme, faisant le constat des conséquences pour les populations et pour notre environnement. En effet, l'étalement de l'urbanisation, lié au développement de zones pavillonnaires et à l'implantation de zones d'activités et de surfaces commerciales à la périphérie des métropoles et des agglomérations, emporte des contraintes économiques, sociales et environnementales pour les collectivités et l'ensemble de la population.

Si la consommation d'espace varie selon les territoires, elle reste très élevée, avec une moyenne de 27 000/ha/an entre 2006 et 2016, soit l'équivalent de 4 à 5 terrains de football par heure. Surtout, elle engendre partout une perte de biodiversité, de productivité agricole, de capacité de résilience face au risque d'inondation, au changement climatique et à la précarité énergétique, une banalisation des paysages et en conséquence une perte d'attractivité, y compris économique, des territoires. Ce phénomène s'accompagne également d'une augmentation des besoins en services de transports et de réseaux coûteux en investissement comme en exploitation. L'éloignement des centres-villes renchérit le coût de la mobilité pour les ménages et réduit l'accessibilité aux services publics. En parallèle, l'étalement urbain peut s'accompagner d'une paupérisation des centres villes, de davantage de logements vacants, voir d'une dégradation du patrimoine bâti, et en conséquence, de l'attractivité des territoires. Ces sujets sont au cœur des préoccupations gouvernementales et au cœur de l'actualité que traverse notre pays depuis quelques mois.

Vous devez agir au nom de l'Etat pour faciliter aujourd'hui et pour demain des projets de développement des territoires équilibrés, sobres en consommation d'espace, qui veillent à un meilleur usage des terres et préviennent la crise sociale. La gestion économe de l'espace doit s'envisager comme un objectif de convergence et de cohérence de nos politiques publiques en matière d'énergie, de climat, d'écologie, d'urbanisme, de cohésion et d'agriculture, et non comme une politique sectorielle supplémentaire. Il est essentiel de promouvoir des projets urbains qui délaissent une logique d'offre foncière au profit d'une vision politique et d'un projet de territoire raisonné.

D'un point de vue général, votre action intervient dans la trajectoire qui consistera à rendre applicable l'objectif zéro artificialisation nette du territoire, dans les délais qui seront confirmés par le Président de la République. Ceci suppose dans un premier temps d'infléchir la consommation, puis de la stopper par un usage sobre de l'espace et par des actions de type compensatoire. [---]

Votre intervention doit conduire à faire émerger les projets et les opérations sobres et vertueuses en matière de consommation d'espace qui s'inspire de la démarche "éviter, réduire, compenser" du code de l'environnement. Par ailleurs, vous encouragerez les projets ou les démarches visant la réhabilitation, la renaturation ou la désartificialisation de zones anthropisées. Votre analyse de projets devra intégrer l'approche "éviter, réduire, compenser". [---]



(Instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'Etat en faveur d'une gestion économe de l'espace)

SOLUTION DENSIFICATION

Subdivision d'une propriété déjà bâtie

D'après le magazine "25 millions de propriétaires"

et Thomas CANABIS, géomètre expert

Depuis la loi SRU de 2000 les collectivités se dotent de règles d'urbanisme permettant un aménagement réfléchi et cohérent des territoires. Si les lois évoluent, le but reste le même : répondre à la demande de logements en développant les territoires tout en limitant l'impact sur la biodiversité (pour les lois les plus récentes). Les évolutions réglementaires et sociétales rendent les projets de division attrayants, pour le vendeur comme pour l'acheteur.

Historique

D'un côté les familles quittent les campagnes pour s'installer à proximité des grandes villes, de l'autre les citadins, las de voir leur centre-ville congestionné par la circulation, viennent s'installer dans une zone pavillonnaire.
On note cependant depuis quelques années une décroissance du lotissement, d'abord lié au prix de l'immobilier, les centres-villes et premières couronnes sont aujourd'hui développés autour de projets de promotion immobilière (immeubles, appartements), les grands projets de lotissements sont donc repoussés loin des centres-villes et attirent, de fait, moins qu'auparavant.
Cependant, si les grands projets de lotissement se font de plus en plus rares, un nouveau type de division a fait son apparition depuis quelques années : la subdivision d'une parcelle déjà bâtie.

Contexte juridique

Au fil du temps, le législateur a réglementé la création de terrain à bâtir en suivant deux objectifs : le premier, d'encadrer le développement des terrains à bâtir et le second de garantir la constructibilité à l'acquéreur. Sur les 20 dernières années, on note quatre grandes évolutions législatives.
La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 décembre 2000 a remis à plat toute la gestion de l'urbanisme en France. Dans notre sujet, on notera notamment la modification des documents d'urbanisme et l'obligation de bornage de chaque terrain à bâtir afin d'en garantir les limites et la superficie.
L'ordonnance du 8 décembre 2005 a modifié le régime des autorisations d'urbanisme.
La loi ALUR (Accès au Logement en Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 a supprimé la taille minimum de terrain à bâtir et le coefficient d'emprise au sol. Cette loi a de fait, levé un des freins à la subdivision de terrains existants.
La loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) du 23 novembre 2018, vient compléter les lois précédentes. Elle précise notamment la dématérialisation totale des demandes d'urbanisme au 1er janvier 2022 et prévoit une nouvelle garantie à apporter à l'acquéreur à partir du 1er janvier 2020 : fourniture d'une étude de sol dans le cas de sols argileux (décret du 22 mai 2019).

Les démarches

La faisabilité

Cette première étude consiste à étudier, avant de se lancer dans des démarches plus approfondies, les différentes possibilités de division sur une propriété. Divers aspects sont étudiés de près :

- Le volet technique : a-t-on le droit de créer un nouvel accès sur le domaine public ? Puis-je me raccorder aux réseaux élec triques, eaux usées, eau potable, téléphone…
- Le volet réglementaire : quelles sont les règles d'urbanisme applicables au terrain ? Risquent-elles d'évoluer dans le temps ?
- Le volet économique : combien puis-je espérer vendre un terrain à bâtir dans mon secteur ? La création d'un terrain à bâtir sur ma propriété risque-t-elle de dévaluer ma maison ? Quels sont les frais à engager pour mener à bien le projet ?
- Existe-t-il des servitudes grevant le terrain ?

Les autorisations d'urbanisme

Sur la base de l'étude de faisabilité, la demande d'autorisation d'urbanisme est montée.
Il existe deux types d'autorisation d'urbanisme : la déclaration préalable (DP) et le permis d'aménager (PA).
-La déclaration préalable est requise pour le détachement d'un ou plusieurs lots à la condition qu'il n'y ait pas création d'équipements communs (réseaux, voirie).
-Le permis d'aménager, dossier plus complexe, est requis dans le cas de la création d'équipements communs ou de projets aux abords d'un site patrimonial remarquable ou d'un monument historique.

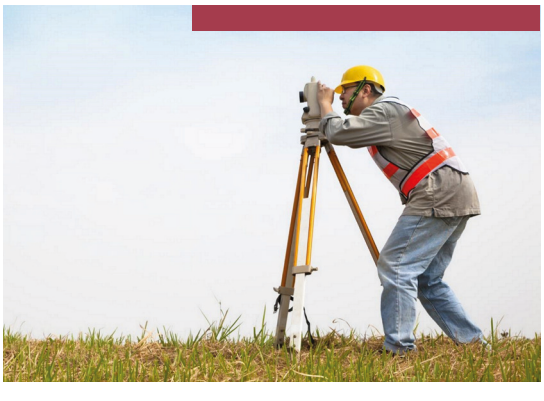
L'autorisation d'urbanisme est obligatoirement montée sur un plan des lieux cotés en 3 dimensions (planimétrie et altimétrie). Elle est déposée dans la mairie où se situe le projet. Le délai d'instruction est de 1 mois pour une déclaration préalable et de 3 mois pour un permis d'aménager.
Une fois l'autorisation obtenue, celle-ci doit être affichée sur le terrain, visible au public. C'est le point de départ du délai de recours. Les tiers ont 2 mois pour faire un recours contre l'autorisation d'urbanisme, l'administration dispose quant à elle d'un mois de plus pour retirer l'autorisation. Afin que les délais ne soient pas contestés, il est conseillé de faire constater l'affichage par un huissier. Dans le cas du permis d'aménager, il est obligatoire de réaliser les travaux de viabilisation du ou des terrains à bâtir.

Difficultés

La première difficulté est la gestion des délais. Cette difficulté est plus émotionnelle que technique mais à ne pas négliger. En effet, certains délais sont incompressibles (délais d'instruction de l'autorisation d'urbanisme, de recours, d'obtention du permis de l'acquéreur) et d'autres dépendent du contexte (durée des travaux de viabilisation dans le cadre d'un permis d'aménager, recours éventuel d'un tiers…) Ces délais peuvent être éprouvants pour un vendeur.
La seconde difficulté est celle du financement. En effet, un projet de division dure au moins 6 mois et peut dépasser une année. Ce qui signifie que durant toute la durée du projet, le vendeur doit financer les frais de création du ou des terrains. Ces frais peuvent s'élever de 5 000 € pour la simple création d'un terrain à bâtir à plusieurs dizaines de milliers d'euros pour la création de plusieurs terrains à bâtir. Le sujet du financement doit être abordé dès l'étude de faisabilité afin qu'il ne devienne pas bloquant dans le déroulement du projet.

Avec qui ?

Être entouré de professionnels qualifiés est la garantie de la réussite d'un projet de division. Le géomètre-expert est le premier conseiller du vendeur, il maîtrise le tissu local et les règles d'urbanisme, il accompagne le vendeur de la faisabilité jusqu'à la vente.



RE 2020
ENJEUX ET PERSPECTIVES

SUR QUEL PIED DANSER ?

Le bureau d'études ETC a bien voulu tirer, pour PRO DOMO, un bilan de la réglementation RT 2012 encore en cours et dresser un premier tableau des perspectives de la réglementation environnementale dans l'habitat et des hypothèses de travail à l'étude dans les ministères

Au lendemain des projets d'arbitrages très marqués rendus tout récemment sur la future réglementation 2020, quelle est la réaction (ou le sentiment) du bureau d'Etudes Techniques Conseil ?

Aujourd'hui nous sommes un peu circonspects sur la manière d'agir du gouvernement. Entre concertations et décisions déjà prises, il est difficile de savoir ce qui sera signé exactement.
Il y a beaucoup de sujets abordés dans les concertations et les groupes de travaux mais, pour le moment, rien n'est ferme ni définitif sur le cadrage exact et les cibles à atteindre.

Quel est le bilan "terrain" de la RT 2012 cette année ?

Cette année aura été plutôt une bonne année en termes de vente de logements et cela de façon assez généralisée sur notre territoire.

Si nous regardons les statistiques de notre production, nous constatons que la taille des logements a toujours tendance à augmenter. La majorité reste les surfaces jusqu'à 120m². L'augmentation de surface reste marquée sur les typologies T4/T5. Bien que les maisons de plain-pied soient encore majoritaires, nous notons une nette augmentation (+6,5%) des maisons R+1. Ceci correspond à l'augmentation des surfaces habitables et va dans le sens de la compacité. De ce fait, cela va aussi dans le sens de la performance énergétique. Cela apporte aussi de la densification avec plus de surface habitable et moins de surface au sol consommée.

En termes de systèmes, les solutions PAC restent majoritaires (52%) sur notre échantillon de projets. Les solutions poêles à granulés sont en recul (-4%), quant aux solutions gaz, elles restent stables (23%).

Quels sont les nouveaux paramètres pris en compte dans la future RT (coefficient de conversion...) ?

Aujourd'hui rien n'est encore acté et tout peut changer. Toutefois, quelques éléments de méthode sont déjà envisagés. Par exemple, la prise en compte de la surface habitable comme surface de référence en remplacement de la SRT (surface spécifique à la thermique) actuellement dans la RT2012 et de la SDP (surface de plancher) pour l'expérimentation E+C-.

Une plus forte prise en compte du confort d'été ou plutôt de l'inconfort d'été. Il serait pris obligatoirement en compte un besoin de refroidissement dès lors que la durée d'inconfort en été dépasserait un certain seuil. Celui-ci restant à définir.

Les consommations d'électricité des parties communes, des ascenseurs, seront prises en compte en plus des consommations déjà réglementées en RT2012. Ne seront pas prises en compte, contrairement au E+C-, les consommations ménagères dans les logements.

Le ministère a annoncé, lors d'une conférence de presse du 14 janvier dernier, la modification du coefficient de transformation en énergie primaire de l'électricité. Il passerait de 2,58 à 2,3. Il est prévu aussi de revoir le coefficient du contenu carbone de l'électricité pour la part chauffage de 210 g/kWh aujourd'hui dans l'expérimentation à 79 g/kWh.

Qu'est-ce que cela risque de changer pour les énergéticiens Gaz naturel d'une part, Electricité d'autre part, dans leur approche du marché du neuf, de la maison individuelle en particulier ?

Actuellement une batterie de simulations est en cours par les pouvoirs publics sur les différents coefficients pour leur permettre de définir quels seront les futurs coefficients réglementaires et leurs seuils.

Dès lors que ces valeurs seront calées, nous pourrons réellement voir les incidences sur les solutions énergétiques.

Avec les règles du jeu actuelles dans la RT2012, le coefficient de transformation de 2,3 améliore d'environ 3 à 6 kWhep/m²/an le Cep selon les solutions techniques utilisées sur une maison individuelle de plain-pied de 90m² habitables. Ce n'est pas cela qui va faire que l'effet joule va revenir dans tous les logements.

Il est important aussi de noter que la notion de chaleur renouvelable est de plus en plus prégnante dans le périmètre de la future RE2020. Pour cela, ce sont les solutions avec des Enr qui vont être mises en avant.

Les énergéticiens du gaz sont déjà sur le développement des gaz verts, liés à la méthanisation, et à la valorisation de la part d'énergie renouvelable de ce type de gaz.

Il est à noter que sur notre échantillon de dossiers, nous constatons une forte augmentation de la chaudière Hybride par rapport à 2018 de près de 50%.

Concernant l'électricité, nous avons vu que la part de la pompe à chaleur est déjà importante et devrait le rester.

L'approche du marché du neuf va réellement dépendre du positionnement des seuils. Je ne pense pas que le marché va fondamentalement basculer d'un côté ou de l'autre. Un équilibre va se faire et cet équilibre se fera par le coût des solutions et la disponibilité du gaz naturel ou pas sur les parcelles, pour la maison individuelle en particulier.

Cette nouvelle base de calcul est-elle souhaitable parce que plus équilibrée, permettant une diminution de la consommation carbonée, donnant un coup de pouce supplémentaire pour l'appel aux énergies renouvelables (rôle dans les pompes à chaleur) ?

Si l'on en croit les pouvoirs publics, ces changements de valeurs sont la prise en compte de l'évolution de nos modes de production d'énergie à moyen terme. Ils s'appuient sur la stratégie bas carbone (SNBC) et le plan pluriannuel de l'énergie (PPE) pour la France. Les objectifs sont un engagement fort pour le développement des énergies renouvelables.

A contrario, ne peut-on s'attendre à "une électrification massive du parc de logements" selon les termes de l'association " Energie et avenir" ?

Je ne pense pas que nous allions vers une électrification massive. Les écarts ne sont pas suffisants pour cela.
Il ne faut pas perdre de vue que la transformation de la mobilité est en cours. De ce fait, l'usage de l'électricité dans les transports va être croissant. Il sera peut-être plus intéressant et moins carboné d'utiliser l'électricité pour la recharge de véhicule que dans le chauffage.

D'ailleurs, quel est le contenu carbone réel de l'électricité ?

Il est très difficile d'avoir une méthode de calcul qui fait consensus sur le sujet du contenu carbone de l'électricité.

Contrairement aux autres pays, notre production d'électricité est très variée. L'électricité française contient une forte part du nucléaire mais est aussi produite à partir des EnR, du gaz et des apports d'autres pays.

Nous connaissons ce qui est produit à quel moment et par quoi. Toutefois, il est très difficile de savoir quels électrons sont consommés : d'où ils viennent, par quel système ont-ils été produits, pour quel usage...? C'est ce qui rend difficile et discutable les valeurs définies pour les usages de l'électricité.

Ne peut-on craindre des "pics" de consommation au creux de l'hiver avec un appel important d'électricité en provenance d'Allemagne et de ses centrales thermiques ?

Nous avons toujours des pics de consommation en hiver qui nous obligent à faire appel à l'importation ou utiliser d'autres sources que le nucléaire (déclenchement de tranche thermique par exemple). Encore une fois, il faut attendre que le cadrage de cette future RE soit mieux défini pour voir s'il y a un risque accru de pointe de consommation en hiver.

Il faut rester vigilant sur le risque de surcroît de consommation en été, du fait d'une prise en compte et d'un besoin plus important de climatisation au travers de la prise en compte d'un coefficient du taux d'inconfort d'été. Si nous n'avons pas de solutions techniques passives, bioclimatiques, nous serons dans l'obligation de faire appel à un système de refroidissement, donc des consommations électriques plus importantes.

Quel pourrait être l'impact de ces arbitrages pour les Constructeurs de Maisons Individuelles et les conséquences éventuelles dans leurs besoins de conseils prodigués par les Bureaux d'études comme ETC ?

Comme à chaque changement réglementaire, la présence du bureau d'études est toujours très importante, pour anticiper et se préparer aux évolutions.

Le travail en amont doit permettre aux constructeurs d'adapter leurs gammes de logements aux nouvelles exigences. Et tout cela doit permettre de rester dans un prix qui ne rende pas encore plus difficile l'accession à la propriété.

Un gros travail est à prévoir entre constructeurs, bureaux d'études et industriels pour parvenir à des solutions techni-co-économiques viables.

Quels sont d'après vous les avantages pour les consommateurs de cette énergie pour la production d'ECS et le chauffage compte tenu des progrès apportés par les industriels avec les chaudières à condensation, les PACS HYBRID, les solutions connectées etc. ? Question similaire pour l'électricité.

Les utilisateurs vont avoir l'avantage d'utiliser les solutions de productions de chauffage et d'ECS performantes et fiables qui leur permettent de faire des économies d'énergies. Aujourd'hui, le gaz utilisé est une énergie fossile carbonée mais demain elle va se décarboner grâce au BioGaz (méthanisation).

Ces différentes solutions énergétiques, travaillant à basse température, apportent aux utilisateurs une chaleur plus douce et donc un confort plus homogène dans leur habitation. L'entretien de ces systèmes est une obligation permettant de faire durer les équipements.

Le recours aux systèmes de pompe à chaleur (PAC électrique et chaudières Hybrides) permet aux consommateurs, en plus de faire des économies d'énergie, d'avoir recours à de l'énergie renouvelable et donc une énergie "gratuite" et moins carbonée.

Les chaudières hybrides ont le double avantage de ne pas trop consommer mais aussi de permettre à l'utilisateur de bénéficier du tarif d'achat d'énergie le plus avantageux en fonction du moment de la journée : c'est moins de kWh consommés mais aussi moins d'euros dépensés.

Parts de marché :

On estime que, depuis la réglementation de 2012, la part de marché du gaz naturel dans le collectif neuf a atteint 70% : quelles en sont les raisons d'après vous ? Observe -t-on le même phénomène pour la maison individuelle neuve ?

Depuis le BBC avec la RT2005 et la mise en application de la RT2012, la valorisation du chauffage électrique direct a été très impacté du fait des seuils de consommations d'énergie primaire à atteindre. C'est le fameux coefficient de transformation de 2,58 qui rend si difficile l'atteinte des cibles.

De ce fait, les solutions au gaz naturel sont plus économiques en terme d'investissement global (isolation du bâti et installations techniques) pour la construction de bâtiment de logements collectifs.

Dans le monde de la maison individuelle, les choses sont très différentes. Ce marché est plus présent sur des zones moins urbanisées et donc ayant moins facilement accès aux réseaux de distribution de gaz naturel. Par ailleurs, les maisons individuelles doivent obligatoirement avoir recours à une part d'énergie renouvelable. Ceci favorisant la pompe à chaleur. C'est pourquoi, la part des solutions au gaz naturel est d'environ 25% pour le marché de la maison individuelle.

Les constructions neuves que vous avez étudiées en 2019 font-elles appel souvent au gaz naturel ? Dans quelles proportions ? Quels sont d'après vous et vos constructeurs les freins et motivations en faveur du gaz naturel (ex : économies d'énergie ?)

Sur 2019, la part des solutions de chauffage au gaz représente 23% de notre production d'études. En ce qui concerne la production d'ECS nous sommes à 15%. Pour nous, bureau d'études, il n'y a pas de frein à proposer le gaz naturel comme énergie. Coté constructeur, il doit répondre aux envies de ses clients et aux contraintes techniques et économiques de la construction.

Quelle est votre opinion sur les solutions ECS /CHAUFFAGE au gaz naturel apportées par les industriels suivants :

CHAPPEE

Chaudière murale gaz condensation modulation de 1 à 10% "Gaz adaptiv control". Ballon CETD TD 300 H réchauffée par calories de l'air

VIESMANN

Pompe à chaleur Hybrid intelligente 222 F

Saunier Duval

Genia Pompe à chaleur Hybrid intelligente

Les industriels de cette filière sont en permanence à la recherche de performance et de simplification d'utilisation de leurs produits. L'innovation majeure est de mettre en relation directe le système et la société chargée de la maintenance afin de garantir, d'une part les meilleurs rendements possibles et, d'autre part, la pérennité du système.

Les industriels ont clairement pris la voie de la récupération d'énergie et des énergies renouvelables. Un de leur challenge est d'innover à coûts maitrisés pour le marché du résidentiel.

Prospectives :

Quels devraient être les grands enjeux environnementaux pour la maison individuelle dans les années à venir ?

Un des grands enjeux environnementaux, en plus de la RE2020, est la prise en compte de la qualité de l'air intérieur. C'est un sujet de santé public de plus en plus prégnant et il est fort possible que des obligations se mettent en place.

Dans les dispositifs qui peuvent rapidement arriver, il y a la mesure d'étanchéité des réseaux de ventilation, ainsi que la validation des débits aux bouches.

Il pourrait être aussi envisagé de prendre des mesures de pollution de l'air avant livraison de la maison. Ceci est en lien avec les choix de matériaux mis en œuvre sur les chantiers. Ces choix seront déjà à effectuer pour la partie carbone, nous pouvons facilement imaginer que nous aurons à le faire plus largement pour un habitat "sain".

REVUE DE PRESSE

LES MAIRES BÂTISSEURS
se cachent derrière la forêt

C'est à chaque élection la même chose, les maires répugnent à parler constructions ou projets d'urbanisation. Leur faconde est en revanche inépuisable quand on les interroge sur l'écologie, la plantation d'arbres ou le développement durable. Le journal Le Monde a, sous la plume de Françoise Fressoz, notamment, publié une longue interview de l'urbaniste et architecte Christian de Portzamparc sur le sujet : " Christian de Portzamparc (....) regrette que de nombreux candidats aux élections municipales refusent de parler construction et aménagement pour ne vendre que de la verdure ! Pour lui, même si le rapport entre promoteurs et élus a changé, il est encore possible pour un maire de contrôler la croissance de sa ville et de faire accepter à ses électeurs une ville densifiée". Selon lui, promettre des arbres c'est se voiler la face sur les problèmes qui sont d'abord sociaux.

Y'a-t'il encore des maires bâtisseurs ?

C'est la question posée par la journaliste à l'urbaniste architecte, et qu'en réalité tous les acteurs de la construction se posent : " Oui, répond notre architecte mais ils se cachent pendant les élections. Ils ne disent pas qu'ils vont construire ni (surtout) que de nouveaux habitants viendront. Les élus disent "je ne construis pas, je plante ". Les maires refusent de densifier mais il y aura densification et cela peut entrainer une gentrification et rejeter les pauvres plus loin. C. de Portzamparc insiste " La lutte entre les riches et les pauvres est violente dans les territoires et dans la capacité à circuler ».

Plus loin l'architecte urbaniste raconte son expérience dans les banlieues, à Massy par exemple ou à Boulogne où les associations font pression sur le maire pour bloquer les projets. C'est une négociation perpétuelle, un équilibre à trouver, "il n'y a pas de système universel pour la ville du futur" conclut-il.

Les défis à relever dans les territoires pour valoriser le "vivre ensemble"

Jérôme Fourquet, auteur de "l'Archipel Français"*, lors d'une conférence organisée par le Club de l'Economie du journal Le Monde, a pu répondre très clairement, quelquefois en contradiction avec les récentes directives gouvernementales. Quatre sujets de préoccupations ont dominé les échéances municipales :

- Sécurité, propreté
- Ecologie et refus de la densification
- Prix de l'immobilier à 2 vitesses : hyper-valorisation pour les uns, dévalorisation pour les autres
- (Re)animation des centres-villes variable selon les territoires.

Reste que selon Jérôme Fourquet, propos repris par Le Monde, le prix du m2 est devenu "un puissant facteur de séparatisme social".

"Quand on le peut, on va s'installer avec des gens qui vous ressemblent socialement et ethniquement", écrivent Françoise Fressoz et Grégoire Allix (Le Monde du 29 février 2020).

**(l'Archipel Français éd.Le Seuil. J.Fourquet est directeur du département Opinion à l'IFOP)*

Les rencontres régionales de la FFC furent, jusqu'au confinement, particulièrement riches et suivies tant par les constructeurs adhérents que par les industriels partenaires et acteurs de la construction de maisons individuelles.De plus en plus, ces rencontres en régions organisées à l'initiative du siège de la Fédération se révèlent comme des évènements incontournables pour le partage des connaissances, la création et l'entretien de liens indispensables pour le "mieux construire", la prise en compte des règlementations, etc.

LA FFC SUR LE TERRAIN

Toujours plus proche de ses adhérents CMI

DES RENDEZ-VOUS INCONTOURNABLES

En 2019, 7 régions ont ainsi bénéficié de ce flux d'informations partagées, de cette prise de conscience des enjeux économiques et sociaux ainsi que du sentiment très puissant d'appartenance à une organisation forte et soudée, interlocutrice permanente des pouvoirs publics notamment, et constamment en éveil. Plus que jamais, la FFC, en allant à la rencontre des constructeurs, prouve qu'elle est la seule organisation syndicale 100% CMI.

Nord **LENS**	Grand-Est **MOLSHEIM**	Auvergne Rhône-Alpes **CLERMONT-FERRAND**	Occitanie **MONTPELLIER**	PACA **MARSEILLE**	Champagne Ardennes **TROYES**	Nouvelle Aquitaine **BORDEAUX**

Interventions de qualité, partenaires fidèles et fréquentation assidue

Chaque manifestation, d'une durée de pratiquement une journée, réunissait en moyenne une cinquantaine de participants, pour une grande moitié des constructeurs, adhérents ou invités, les industriels partenaires, les intervenants acteurs de la construction et conseils divers, par exemple juristes, experts techniques, assureurs...
Ainsi plus de 250 entreprises concernées par la construction de maisons individuelles ont pu se rencontrer et échanger sur des sujets de fond, récurrents, ou d'actualité. Systèmes constructifs, règlementation thermique, contrats, relations avec les maîtres d'ouvrage, jurisprudence, gestion des risques, conjoncture économique, aides de l'Etat....Toutes les questions sont posées par les constructeurs, les sujets importants pour le CMI sont traités par les experts et les partenaires, les combats de la FFC pour la défense et la promotion des vrais constructeurs sont décrits, analysés, évalués. Ses nombreux soutiens remerciés er encouragés.

Cadre choisi pour chaque rencontre et format efficace

Rien n'est mieux indiqué, comme cadre de ces réunions, que le site d'un des partenaires industriels pour découvrir les solutions innovantes proposées aux constructeurs de maisons individuelles. Cela concerne aussi bien les systèmes constructifs, le choix des équipements ou les solutions proposées pour répondre aux contraintes environnementales et à la règlementation Ce fut le cas à Bazas avec Keyor, à Acheheim chez Wienerberger, à Sainte-Savine, près de Troyes, avec Vachette, à Marseille chez BMI/Monnier ou encore, tout récemment, chez Edilians, sur leur site de Phalempin, près de Lille. Quant aux formats et aux modalités d'intervention, la formule des "speed dating" adoptée est excellente pour balayer un maximum de sujets dans un temps limité. "On va à l'essentiel, on prend des repères pour aller plus loin ensuite" témoigne un participant.

QUE DIT LA LOI ?

2 ILLUSTRATIONS
de la pertinence et de l'importance des interventions

Les rencontres de Bordeaux, parmi d'autres, se sont avérées très révélatrices de l'apport précieux des experts pressentis par la FFC pour éclairer les constructeurs dans l'exercice de leur métier, en particulier de la part des juristes. Dans les deux cas étudiés c'est Maître Nicolas Becquevort, du barreau de Bordeaux, qui était à la manœuvre :

ÉTUDES DE SOLS

à la charge du maître d'ouvrage, oui ou non ?

Compte tenu de l'apparente contradiction entre la jurisprudence qui interdit de mettre à la charge du maître d'ouvrage les études de sols et l'obligation qui lui en est faite dans le cadre de la loi ELAN art. 68, à dater du 1er janvier, des éclaircissements étaient nécessaires ; c'est maintenant chose faite. L'obligation du maître d'ouvrage concerne les zones à risques, définies par arrêté

TRAVAUX RÉSERVÉS

les risques et la nature des sanctions

50% des contentieux entre les constructeurs et leurs clients proviennent de la méconnaissance ou de la non observation des règles qui régissent les "travaux réservés". Il peut s'agir d'absence de la mention des travaux réservés, de leur non chiffrage ou de l'absence de mention manuscrite paraphée du maître d'ouvrage. Dans les 2 premiers cas les travaux sont à la charge du constructeur (s'ils sont jugés indispensables à l'utilisation dans le premier cas), dans le 3ème cas le contrat est entaché de nullité.

30 ans d'expérience
au service de la construction

Pilier des Rencontres Pro, presque aussi ancien que la loi de 1990 et que le contrat de construction des CMI, Kohler Assurances est le cabinet d'assurances incontournable des constructeurs et le partenaire historique de la FFC. Nombre d'adhérents doivent leur statut de CMI, leurs polices d'assurances et leurs garants à Kohler Assurances. Prenant la suite de Patrice Kohler, c'est Sébastien Marthelot qui anime les réunions sur ces sujets.

Ainsi tout au long de l'année, la FFC aide directement

+ 300

CONSTRUCTEURS CMI

à excercer leur art et leur savoir-faire dans la sérénité et la sécurité

L'OBSERVATOIRE DE LA FFC

Autre outil précieux qui donne régulièrement un éclairage précis et synthétique sur le marché, la conjoncture, les données économiques sur le logement, les prix du foncier... le fameux Observatoire de la FFC relayé par la " Lettre du Constructeur", l'organe d'information régulier de la Fédération.

Saunier Duval
Toujours à vos côtés

Genia Hybrid : la pompe à chaleur hybride intelligente

Genia Hybrid, la solution bi-énergie 100 % universelle adaptée à toutes les situations

- **Système hybride associant** l'apport en énergie renouvelable de la **pompe à chaleur** à la performance de toutes les gammes de **chaudières** Saunier Duval ou de toute autre marque
- Des **économies sur la facture** : choix du mode de fonctionnement automatique grâce au régulateur avec prise en compte du coût de chaque énergie
- **Solution adaptée à tout type d'émetteur** : plancher chauffant et/ou rafraîchissant, ventilo-convecteurs, radiateurs
- **Installation rapide et sûre** assistée par la régulation

www.saunierduval.fr

(1) GeniaAir 8 pour le chauffage à 35 °C. Introduction de la classe A+++ à partir du 26 septembre 2019 selon EU n°811 / 2013

A+++(1) A

Solutions Connectables

Vous souhaitez recevoir votre prochain Pro Domo numérique **gratuitement ?**

Envoyez un mail avec vos coordonnées (Société, adresse et téléphone) à contact@ffcmi.com

ENSEMBLE DÉFENDONS
NOTRE PROFESSION

de constructeur CMI et l'accession à la propriété de la France périphérique

Pour recevoir votre dossier d'adhésion à la FFC, merci de nous envoyer un mail à contact@ffcmi.com.

Fédération Française
des Constructeurs de Maisons Individuelles
36-38 rue de la Princesse
CS 20510
78431 LOUVECIENNES cedex

01 30 08 21 90 | www.ffcmi.com | contact@ffcmi.com