

# pro domo

Le magazine de la FFC, la Fédération 100 % CMI



**Bloquer l'accession  
à la propriété**

**c'est démolir la maison individuelle**

**Défendre passionnément et partout  
l'habitat rêvé des Français**

LA SOLUTION UNIQUE  
**CHAUFFER**  
**CLIMATISER**  
**PURIFIER**

UN AIR SAIN TOUTE L'ANNÉE



le confort toute l'année  
avec le même système  
**TOUT INTÉGRÉ**



une solution discrète qui  
**LIBÈRE LES ESPACES**  
dans toutes les pièces



**PURIFIER** facilement et  
efficacement l'air intérieur  
à tout moment

LA SOLUTION DE DIETRICH POUR  
**LES BESOINS DES MAISONS NEUVES**

[www.enovathome.dedietrich-thermique.fr](http://www.enovathome.dedietrich-thermique.fr)

MARQUE FRANÇAISE DEPUIS 1778

**p. 4**

## **ÉDITO**

Dans la tempête, gardons le cap !

**P. 5 - 6**

## **LA MAISON INDIVIDUELLE, UNE PASSION FRANÇAISE**

Constats et Analyse de Hervé Marchal

**p. 7 - 13**

## **LES NOUVEAUX MAIRES, MAÎTRES DU CADRE DE VIE**

- à Autun
- à Châteaudun
- à Vitré

**p. 14 - 17**

## **LES CONSTRUCTEURS FFC AFFICHENT LEUR RÉSILIENCE**

- G2L Constructions, Gironde
- ACM Construction, Saône et Loire
- Maisons VESTA, Meurthe et Moselle
- Maisons Occitanes, Haute-Garonne

**p. 18 - 19**

## **LES CHANTIERS DE LA FFC**

NON au dogme du grand terrain,  
Oui à la maison pour tous

**p. 20 - 21**

## **PAROLES D'EXPERT**

D'Emmanuelle Cosse à Robin Rivaton et Michel Mouillart

**p. 22**

## **BILLET FINANCIER**

De Sandrine Allonier (Vousfinancer)

**p. 23**

## **RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE**

Le confort d'été avec ETC

**p. 24 - 25**

## **LE GAZ VERT**

L'énergie 100% renouvelable de GRDF

**p. 26**

## **UN PARTENARIAT ÉCO-RESPONSABLE**

L'eau, une Source de vie essentielle dans la maison



**Damien HERENG**  
Président de la FFC

## DANS LA TEMPÊTE, GARDONS LE CAP !

Malgré les orages, malgré les vents contraires, la maison individuelle tient bon, je dirais même, elle est plus forte que jamais, bien campée sur ses appuis. Les constructeurs d'excellence prouvent tous les jours que, grâce à une exigence de qualité et à des conditions compétitives, grâce aussi à de nouvelles techniques préservant l'environnement et prenant en compte les impératifs de la transition écologique, la maison individuelle répond de plus en plus aux rêves des Français.

Mais la maison individuelle va plus loin avec deux mots d'ordre : frugalité foncière et sobriété énergétique. La FFC a encouragé constructeurs et maîtres d'ouvrage à mettre en œuvre des constructions sur des parcelles minorées, d'autant que les habitants eux-mêmes ont pris conscience que des jardins trop grands nécessitent un entretien fatigant et coûteux. Aujourd'hui, on construit sur des parcelles de 400 m<sup>2</sup> maximum, on construit des maisons accolées avec des extérieurs communs, on parvient aussi à construire dans des dents creuses ou en lieu et place de friches industrielles et, par ailleurs, les maisons « intelligentes » moins gourmandes ont été prévues pour (s'a) grandir !

Les constructeurs de maisons individuelles sont autant, voire plus que d'autres, attachés à la défense de l'environnement. C'est évident parce qu'ils y vivent et en vivent. La qualité de l'environnement de l'habitat constitue en quelque sorte le fonds de commerce de leur métier. La maison individuelle, le pavillon, comme la nomment encore aujourd'hui auteurs et chroniqueurs pour souligner sa proximité affective, est ancrée dans la nature et l'espace.

### **La maison individuelle est le type d'habitat le plus vertueux sur le plan environnemental**

À lire dans ce Pro Domo des témoignages d'experts qui soulignent et démontrent que l'habitant en maison individuelle est moins « impactant » pour l'environnement que le citoyen des villes. Il consomme certainement moins de carburant (et un jour prochain plus du tout) car il circule moins en fin de semaine que le citadin, et au-dessus de sa tête, l'air est beaucoup moins pollué, les études le démontrent\*. Ajoutons à cela les efforts considérables consentis par les constructeurs, avec l'aide des industriels, pour arriver à une isolation parfaite et à l'utilisation de systèmes de chauffage éco-confortables et co-responsables. On découvrira aussi, à l'intérieur de ce numéro, que les élus des villes petites et moyennes sont de plus en plus nombreux à regretter la mise en œuvre d'un ZAN systématique, surdimensionné et uniforme. La revitalisation des cœurs de ville est souhaitable, certes, mais la rénovation des immeubles vétustes et très anciens est totalement illusoire et ne résoudra pas la crise du logement, véritable bombe sociale à retardement.

Ne baissons pas les bras, nous, FFC, continuons d'exercer une pression objective et argumentée auprès des pouvoirs publics et des élus. Vous-mêmes constructeurs d'excellence adhérents en devenir ou déjà membres de notre grande famille, vous allez persévérer dans les constructions de grande qualité pour des maîtres d'ouvrage exigeants. Quelques signaux sont encourageants comme le lancement d'une concertation avec les élus des intercommunalités afin de leur confier davantage de responsabilités pour lutter contre la crise du logement. Notons aussi que le vote récent du Projet de Loi de Finances en Commission des Finances a bien montré qu'une majorité de députés est opposée à la suppression du PTZ en maison individuelle et que des contre-pouvoirs commencent à œuvrer contre les conséquences sociétales et économiques de cette mesure particulièrement injuste. Il faudra bien, toujours et encore, compter sur la maison individuelle car, parée de *toutes les vertus responsables et durables*, elle répond à 100% au rêve des Français.

**Oui, dans la tempête, gardons le cap avec confiance, les nuages qui s'amoncellent aujourd'hui seront balayés un jour ou l'autre !**

\* cf. *L'habitat pavillonnaire, un atout climatique pour la métropole. Le Monde - 23 juin 2023*

## LES FRANÇAIS TOUJOURS TRÈS AMOUREUX DE LA MAISON INDIVIDUELLE

### Pourquoi la maison individuelle continue-t-elle de séduire une très grande majorité de Français malgré les oppositions et obstructions qui pleuvent de toutes parts ?

Hervé Marchal, professeur de sociologie à l'université de Bourgogne-Dijon, vient à point nommé de publier aux éditions PUF, avec son co-auteur, Jean Marc Stébé, professeur de sociologie à Nancy, son ouvrage « Le pavillon, une passion française ». Pro Domo a pu échanger en profondeur avec l'auteur au moment du bouclage de ce numéro.

Hervé Marchal invente l'expression « un habitant total dans un habitat total ». Cette passion pour le pavillon est plus que jamais assumée. La crise sanitaire et ses confinements n'ont fait que renforcer l'engouement pour ce mode d'habitat. Or aujourd'hui, dit l'auteur, « on n'habite pas son pavillon de la même façon qu'hier. Le pavillon n'est plus seulement un toit ni même un toit avec jardin mais la représentation des multiples activités, moments, rythmes et espaces différents. Le pavillon a accru grâce à la pandémie sa capacité hospitalière, pour soi et également pour ses proches ». On pense au télétravail, bien sûr, mais également aux activités de jeux avec les enfants et aux moments de convivialité avec ses voisins. Sans oublier l'activité de bricolage par exemple qui a pris une grande ampleur. L'habitant du pavillon est, selon l'auteur, plus que jamais individualisé, c'est-à-dire permettant d'agir, de penser et de se sentir comme une individualité, comme un acteur, et non plus comme le prisonnier d'un mode de vie préétabli. « Aujourd'hui, on ne doit plus parler d'un pavillon mais des pavillons. Chaque pavillon a ses coins et ses recoins que l'habitant total s'approprie dans sa maison ». L'habitant total prend l'habitude de se poser, d'être tranquille, de décompresser. Le logement dans l'habitat total, c'est-à-dire dans le pavillon, est devenu un ordre à soi. Hervé Marchal a constaté ce fait essentiel bien que paradoxal : « La Covid a révélé toute la potentialité habitante du pavillon dans sa modularité. »



### Le pavillon enchanté

Hervé Marchal décrit dans son ouvrage qu'il nous commente les cinq figures du « pavillon enchanté ».

Les Français, tout comme les Américains quelques années auparavant, ont d'abord voulu délimiter leur propriété et protéger leur identité. C'est l'époque du pavillon sécurisé. Ensuite l'auteur évoque le pavillon

« clubbisé » : c'est le cas de certaines communes périurbaines où règne l'éparpillement spatial des communes favorisant la mue de nombreuses municipalités en clubs résidentiels. Il s'agira donc de pavillons individuels de haut standing, quelques fois véritables maisons d'architectes.

Aujourd'hui apparaît une troisième catégorie de pavillons que l'auteur appelle les pavillons « gentrifiés ». C'est ce qui se passe dans les premières couronnes périurbaines de Nancy, par exemple, avec des surfaces de parcelles rarement inférieures à l'époque à 1000 m<sup>2</sup> qui constituent des lotissements de standing issus de la régénération de friches urbaines ou d'opérations de démolition/construction. Il s'agit donc bien souvent d'une mutation de barres collectives, de pavillons première génération ou d'installations industrielles devenues obsolètes. Il s'agira donc là de la régénération d'un cadre bâti ancien situé non loin des centres villes.

L'enquête de Pro Domo menée auprès de certains maires par ailleurs confirme cette tendance pratiquée par les maires désireux de lutter contre l'étalement urbain.

Deux autres catégories sont citées par l'auteur : le pavillon écologique et le pavillon convivial.

Les chercheurs dijonnais aux côtés d'Hervé Marchal remarquent que ce pavillon convivial n'est pas réservé aux catégories sociales supérieures. On se réunit le week-end pour bricoler ensemble, ce qui fait penser au positionnement des maisons Mikit.

### Le pavillon plus vertueux parce que moins pollueur

L'auteur spécialiste des mobilités et de la périurbanisation l'affirme : « Les habitants des villages résidentiels pavillonnaires ne sont pas les plus pollués. » Les études (Nessi 2010 et 2013) qui mettent en parallèle mobilité des habitants des lotissements pavillonnaires d'une part et consomma-

# La maison individuelle, une passion française

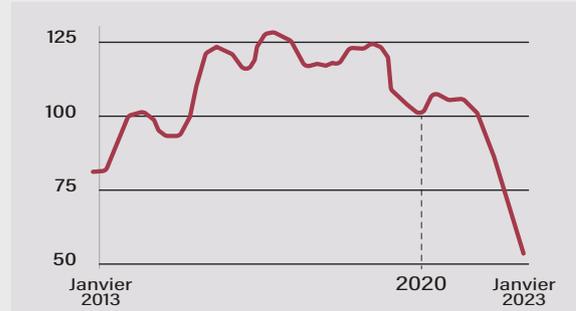
tion d'énergie et émissions de gaz à effet de serre d'autre part démontrent que les logés en pavillon à la périphérie sont moins énergivores et moins pollués ; cela s'explique très bien. S'ils utilisent leur véhicule en semaine pour aller travailler, ils s'en servent beaucoup moins le week-end que les citadins qui vont souvent faire de longues distances pour rejoindre leurs maisons de campagne ou des lieux reposants dans leur famille. Hervé Marchal évoque « l'effet barbecue ». Ils restent chez eux pour profiter de leur jardin ou pour certains de leur piscine et pour se livrer à quelques saines activités loin des embouteillages et de la pollution. De plus, constate l'auteur, les habitants des villages pavillonnaires tendent à se déplacer sur des distances de plus en plus courtes pour leurs achats et leurs activités de loisirs en raison de la proximité de pôles urbains périphériques multi-fonctionnels situés désormais à quelques encablures de leur domicile. En conclusion « La mobilité des habitants des centres villes réalisée le week-end, soit en voiture, soit en avion, est nettement plus importante que celles des habitants des périphéries pavillonnaires, donc engendrant davantage de pollution ».

## Au secours la maison coule !

Hélas ! À l'heure où jamais la maison individuelle et la propriété ne se sont montrées autant désirées, pouvoirs publics, organismes prêteurs et même certains élus dans les collectivités s'érigent en justiciers pourfendeurs de ce mode d'habitat au risque de déclencher la mort sociale de nombre de PME qui font l'honneur du travail bien fait à la Française, et pire, de voir réapparaître un climat insurrectionnel que l'on a connu sur les fameux ronds-points.

Professionnels, élus, décideurs, tous amoureux de la maison individuelle, sauvons l'habitat rêvé des Français.

### NOMBRE DE PRÊTS BANCAIRES ACCORDES, base 100 en 2020



51,5% : baisse dramatique des crédits immobiliers accordés (2T 2023/2T 2022)

Sources : Le Figaro - Août 2023

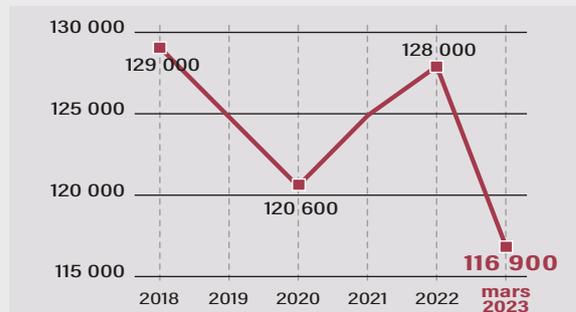
### ÉVOLUTION DES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS (toutes durées d'emprunt), en %



Taux des crédits immobiliers : 3,61% en juillet 23 et 3,85 % en septembre 23

Sources : Le Figaro - Août 2023

### MISE EN CHANTIER DE MAISONS INDIVIDUELLES PURES, cumul sur un an glissant



La construction des maisons individuelles s'effondre. En 5 ans, les mises en chantier de maisons individuelles pures passent de 129 000 à 117 000 en mars 2023.

Sources : Observatoire Crédit Logement/CSA et Le Figaro (juin 2023)

## LES MAIRES DES VILLES MOYENNES FONT PREUVE DE DYNAMISME

Vincent Chauvet, à 36 ans, est un des plus jeunes (et brillants) maires de France - catégorie villes de moins de 20 000 habitants. Il est aussi premier vice-président du Grand Autunois Morvan, la communauté de communes, en charge du développement économique. Ancien élève de Sciences Po, diplômé d'HEC, licencié en histoire, il a enseigné à la faculté de droit de New-York ; ancien critique littéraire, il dispense un cours de communication locale à l'Iscom

À Autun, sous-préfecture de Bourgogne au riche patrimoine historique, le maire Vincent Chauvet (Modem) nous décrit la situation.

« Autun, sous-préfecture de la Saône-et-Loire, a aujourd'hui 13 000 habitants et en comptait il y a quelque temps 20 000 (sans la périphérie). De l'empire romain à la mandature de Talleyrand, Autun s'est construit un patrimoine historique et architectural solide (voir sa magnifique cathédrale) et il en reste nombre de témoignages. Trois frères Bonaparte, dont Napoléon, y firent leurs études.

### Une ville en pleine mutation

Depuis les années 80, on assiste à une dépopulation progressive due à la désindustrialisation depuis les années 80/90, à une époque où le niveau d'emplois déterminait le niveau de population - liée à la transition industrielle. Aujourd'hui on compte plus de décès que de naissances (2 décès pour 1 naissance !). À noter que la Bourgogne/Franche Comté et la Saône et Loire dans leur ensemble sont également en situation de dépopulation. Conséquence : nous engageons plutôt des actions « Cœur de Ville » pour tenter de revitaliser le centre d'Autun. Aujourd'hui c'est davantage le nombre d'habitants qui détermine le nombre d'emplois plutôt que l'inverse. Nous sommes passés d'une économie semi-industrielle à une économie de services résidentiels. C'est donc la concentration des habitants qui induit les besoins d'emplois, souvent individuels.

Pour résumer, Autun est placée en zone sous-tendue. D'ailleurs, on compte à Autun 500 logements vacants. Nous entrons dans une période de démolition des barres HLM. 171 logements ont été détruits sur 3 ans. Il y a eu une période de démolition de



Vincent Chauvet, Maire d'Autun :  
la jeunesse à la barre

HLM pour favoriser la déghettoisation. Mais ici notre but est différent. On démolit des barres qui sont vides. L'objectif est de faire monter le prix du m<sup>2</sup> qui est aujourd'hui de 1 100 € le m<sup>2</sup> dans l'ancien. La dépense de rénovation n'est pas suivie par la rentabilité locative. Il faut solvabiliser la location. Pour conclure sur ce chapitre, il faudrait plus parler de crise démographique que de crise du logement ».

### Pro Domo : Quel est l'impact de la ZAN sur votre ville?

**Vincent Chauvet :** « Je suis favorable à la ZAN. En effet, en raison de la dépopulation on a assisté bien sûr à une baisse démographique, mais aussi à la périurbanisation. Dans la première couronne ont été construits des lotissements, avec des zones pavillonnaires. Faire du neuf a eu pour effet de déplacer les habitants et de vider les centres villes.

### Pro Domo : À votre avis y a-t-il des zones comparables en France ?

**Vincent Chauvet :** Oui. Toutes celles qui sont dans le plan « Action Cœur de ville ». Il y a 220 petites villes en France dans ce cas (petites sous-préfectures, etc.). Elles sont en déclin démographique et ont perdu leurs gare, tribunal, service des impôts... Autun est assez représentative, avec des enjeux patrimoniaux variables d'une ville à l'autre.

Le plan « Action cœur de ville », action de l'État - lancé en 2018 n'a nécessité aucune loi du Parlement. Il s'agit d'un nouveau modèle de gouvernance.

# LES NOUVEAUX MAIRES, MAÎTRES DU CADRE DE VIE

## ■ AUTUN, CŒUR DE BOURGOGNE



Place du Terrau



Cathédrale Saint-Lazare

Avec le Préfet, le sous-préfet et le maire à la tête d'un comité de pilotage, on crée une stratégie de revitalisation du centre-ville partagée entre tous les acteurs. Grâce aussi à des outils législatifs issus de la loi ELAN qui donnent des droits. Chaque territoire co-construit sa stratégie « Action Cœur de Ville », agréée par l'État, et ensuite les financements sont attribués. »

**Pro Domo :** Cette redynamisation se fait, je crois, aussi grâce à une nouvelle politique touristique ?

**Vincent Chauvet :** « Oui. Par exemple, à Autun nous avons le musée Rolin (musée municipal, c'est le principal musée d'Autun). Il est en travaux jusqu'en 2028. Grâce à 30 millions € de financement, il sera agrandi et sur-élevé (annexion de nouveaux bâtiments – la prison, le palais de justice, entre autres), avec l'aide d'architectes qui ont récemment refait le musée de Cluny ; les collections seront enrichies. C'est un projet qui était depuis 30 ans dans les cartons. Ce musée était sous-dimensionné par rapport au patrimoine historique d'Autun. Cela fait travailler les entreprises et les artisans locaux ».

*Autun, trésor architectural digne d'être inscrit à notre patrimoine urbanistique, aujourd'hui ville moyenne de 13 000 habitants, fut fondée par l'empereur Auguste au II<sup>e</sup> siècle, d'où l'origine de son nom : Augustodunum = Autun. Elle fut la capitale économique de la Gaule du Nord et la capitale du peuple des Eduens.*

*Vieille alliée de Rome, elle est le modèle de la cité gallo-romaine de l'époque : quadrillage orthonormé, forum, théâtre, thermes, aqueduc, stade...*



Rue des Bancs

*Aujourd'hui, le défi est d'importance pour les édiles et les urbanistes pour revitaliser le cœur de ville et répondre aux objectifs de densification autour d'une cathédrale du 12<sup>e</sup> siècle, joyau de l'art Roman.*

# FABIEN VERDIER, UN MAIRE QUI A SA VILLE AU CŒUR

**F**abien Verdier, le jeune maire (il a un peu plus de 40 ans) de Châteaudun, sous-préfecture d'Eure-et-Loir, apparaît comme un surdoué de la politique. Sorti de Sciences Po et de L'ENS Cachan, il commence sa carrière dans l'administration de la santé. Il est élu immédiatement à la mairie et depuis, multiplie les exploits, souvent au culot !

Présentation rapide de sa ville : Châteaudun a environ 13 000 habitants et le grand Châteaudun, 40 000 habitants, une ville plutôt jeune - les 15/29 ans représentant environ 18% de la population. Le niveau de chômage se situe en-dessous de la moyenne nationale avec 6,4%. L'emploi est plutôt en forme grâce aux 3 300 sociétés inscrites au registre du commerce dans le grand Châteaudun (Siret industriels et artisans).

## Les Dunois attachés à la maison individuelle

Fabien Verdier s'exprime volontiers sur les questions du logement et des aspirations de ses administrés : « Nous sommes un territoire de ville « médiane » avec une bonne proportion de logements individuels, beaucoup de pavillons, beaucoup de maisons de taille moyenne. La population de Châteaudun (les Dunois) est attachée à la maison individuelle, à son petit jardin, mais comme cela nécessite des travaux d'entretien et de jardinage, au bout d'un certain temps et quand les enfants sont grands, on aime bien retrouver le centre-ville. Il faut de tout pour rendre les gens heureux. « Tailler les haies, on finit par en avoir marre ! » entendons-nous dire quelque fois, « on reviendra en appartement ».

**Pro Domo :** êtes-vous plutôt favorable à une certaine densification ou à un étalement urbain ?

**Fabien Verdier :** Je ne suis pas opposé à construire plus haut, je pense qu'on a la ville idéale pour ça (un bon hôpital, trois bons lycées, une médiathèque, des équipements sportifs, des monuments historiques, etc.). Nous optons pour la croissance endogène, avec une population qui travaille à proximité, sinon c'est la démocratie du sommeil (les villes dortoirs). Châteaudun réunit à la fois des emplois aéronautiques et d'ingénierie ; c'est aussi une région agricole.



Fabien Verdier, Maire de Châteaudun, en pleine ascension

**Pro Domo :** Que pensez-vous des obligations posées par la Zan ?

**Fabien Verdier :** Je ne crois pas que ce soit nécessaire. Nous optons ici à Châteaudun pour un développement horizontal avec un mix industrie/habitat. C'est ce que nous sommes en train de réussir après le rachat des installations aéroporitaires de Air Châteaudun et le développement des zones UX.

En effet la ville a racheté à l'État l'aéroport militaire de Châteaudun pour en faire un pôle d'attractivité industrielle mixé avec des constructions de logements. Notre investissement de 0 € est valorisé aujourd'hui à 44 millions € après travaux de réhabilitation.

Safran Aéronautique va s'installer sur cette zone. 75 emplois y seront créés. La construction est à venir car le marché est tendu (il n'y a aucun bien à louer dans la ville). Nous n'avons pas assez de logements et pas suffisamment de foncier disponible. La réglementation et le PLUIH nous contraignent fortement. Nous voulons favoriser la construction de logements de qualité ou en collectif ou encore en pavillons, répondant aux nouvelles normes et aux exigences de confort émanant d'une future population de cadres. Par exemple, et je m'adresse au professionnel que vous représentez, nous nous intéressons aux planchers chauffants. Il faut réussir dans une ville comme la nôtre la pérennité horizontale BtoB et BtoC.

### La rénovation : trop long, trop cher !

Fabien Verdier constate tout en le regrettant : « Bien sûr, la rénovation dans les dents creuses comme à Autun, c'est bien, mais c'est beaucoup trop cher et on perdra beaucoup de temps. Ou alors il faudrait que l'État aide vraiment. Or il aide plus le neuf que l'ancien. Et en plus si on ne construit pas, on ne finance pas la rénovation de notre patrimoine historique. C'est un point commun entre Châteaudun et Autun. »

### Quand la construction rejoint le patrimoine culturel

Fabien Verdier enchaîne : « Avec 13 000 habitants je dois financer une médiathèque et un beau théâtre italien de 280 places. Il nous faudrait une population de 14, voire 15 000 « Dunois » pour amortir ces investissements ».

Monsieur le Maire a, en tout cas, la volonté fédératrice et le discours pour y parvenir.

La preuve ? Ce leader préside et anime le mouvement pour le développement des villes sous-préfectures. Soit 235 villes petites et moyennes. Déterminé, il proclame : « Nous ne voulons pas être une Sous-France ». Le congrès fondateur a eu lieu à Châteaudun en novembre 2022. Une délégation a été reçue au Sénat et à l'Assemblée Nationale par Nathalie Delattre, Vice-Présidente du Sénat et Thomas Cazenave, Président de la délégation aux collectivités territoriales et à la décentralisation. Cette année, le 11 mai 2023, Fabien Verdier s'est rendu à l'Élysée sur invitation du Président Macron pour échanger sur le thème de la réindustrialisation du pays avec Thierry Breton. Le cas de la mutation de l'aérodrome militaire de Châteaudun en nouveau pôle industries et services « tech » avec l'installation de Alltricks (les vélos !) et ses 328 collaborateurs a été largement évoqué. Pour sa ville et celles qui lui ressemblent, Fabien Verdier fait la course en tête !



### D'AUTRES ÉDILES S'INSURGENT CONTRE L'APPLICATION DE LA ZAN

Il y a Zad et Zan. Les enjeux sont différents et même opposés, les acteurs également, O combien ! Ainsi que leurs stratégies, certes. Cependant chacun s'oppose à sa façon à des mesures qui touchent toutes deux à l'environnement. Un point commun : la résistance. Une différence : la violence jusqu'aboutiste d'un côté, la persuasion et l'argumentation de l'autre. La Zan se donne bonne conscience puisque c'est au nom de la préservation des sols agricoles que cette loi va restreindre considérablement les droits à construire et bloquer le développement des villes médianes. De nombreux élus s'insurgent contre la politique malthusienne illustrée par la Zan qui ne fera qu'amplifier la crise du logement.

#### **Au Sommet de la Construction de septembre : la crise du logement fait l'unanimité lors de la réunion organisée par le Moniteur des TP.**

#### **À la tribune, Madame la Maire de Vitré, Isabelle Le Callennec prend fait et cause pour la décentralisation et contre la Zan**

La jeune et brillante Maire de Vitré, Madame le Callennec, Conseillère régionale de Bretagne, s'élève très ouvertement contre la Zan, arguments à l'appui, et le fait savoir dans les médias. Lu dans Le Moniteur :

*« Vitré a toujours développé les conditions propices à l'installation d'industries et d'entreprises, celles-ci viennent volontiers s'installer à Vitré malgré un taux de chômage très bas à 3,6 %. C'est le cas de Thalès qui va s'implanter avec 200 salariés. Mais des nuages commencent à apparaître au-dessus de nos têtes qui ont pour nom la Zan. D'après nos calculs, nous avons le droit à 227 ha d'artificialisations dans les 10 ans à venir. Pour contextualiser, de 2011 à 2021 nous avons consommé deux tiers de notre foncier pour de l'habitat et le reste pour le développement économique. Sans la Zan, nous devrions continuer comme ça. Or, avec cette réglementation et au vu des besoins des entreprises présentes et celles qui ont des projets d'implantation, on aura consommé l'ensemble de ces 227 ha en trois ans. Et j'observe des territoires qui commencent à arbitrer entre l'activité économique et le logement. »*

**Rendez-vous est pris immédiatement avec Pro Domo sur ce sujet et d'autres (cf. pages suivantes)**

# CONSTRUIRE POUR TOUS, LÀ OÙ SONT LES BESOINS

Rencontre et échanges avec  
Isabelle Le Callennec, Maire de  
Vitré (Ille-et-Vilaine), Présidente de  
la communauté d'agglomération,  
Conseillère régionale de Bretagne,  
ancienne députée et vice-présidente  
de l'Association des Maires de France

**V**itré, aux portes de la Bretagne, offre une nouvelle preuve du dynamisme de cette belle région bretonne, aux avant-postes du département d'Ille-et-Vilaine, et portée en son temps par l'ancien ministre Pierre Méhaignerie.

Quelques chiffres et constats pour illustrer le dynamisme de Vitré, ville moyenne qui conjugue tradition rurale et développement des activités économiques. Une population qui croît et se renouvelle régulièrement avec aujourd'hui près de 20 000 habitants et 84 000 si l'on compte les 46 communes de la communauté dont les trois plus importantes sont aux portes de Vitré : Châteaubourg, La Guerche de Bretagne, Argentré du Plessis. Un cadre de vie exceptionnel, quasiment le plein emploi avec le taux de chômage le plus faible de la Bretagne : 3,5 %, le troisième plus faible de la France entière. C'est certainement l'arrivée du TGV avec ses deux arrêts dans chaque sens à 1h30 de Paris qui a déclenché l'essor remar-



Isabelle Le Callennec, Maire de Vitré

quable de cette charmante ville située à proximité de l'autoroute et à 35 kms de Rennes, blottie au pied de son château médiéval. La population de Vitré augmente régulièrement de 1 % par an. Oui, Vitré est aussi un modèle pour la construction, pour la mixité de son habitat, entre rénovation du parc ancien et constructions neuves, avec un équilibre entre la maison individuelle qui a la faveur des jeunes couples et l'habitat collectif plus conforme au style de vie et au confort des seniors.

C'est dire que nous avons à Vitré la vitrine parfaite d'un dynamisme économique harmonieux fondé sur une vision à long terme du développement urbain et de ses corollaires tels que les questions de logement et de bien-être des habitants.

Isabelle Le Callennec insiste sur la nécessité de cette vision à long terme tout en travaillant sans relâche au quotidien pour le bien-être des administrés.

### Planifier pour répondre aux besoins en qualité et quantité

Le premier édile évoque d'abord l'élaboration puis l'adoption du Programme local de l'habitat intercommunal, un programme de quatre ans qui s'étale de 2023 à 2027. Isabelle Le Callennec déclare : « Plusieurs mois d'études et de concertation ont été nécessaires pour

# LES NOUVEAUX MAIRES, MAÎTRES DU CADRE DE VIE

## ■ VITRÉ, PORTE DE BRETAGNE



**Vitré, demeure de toujours**

élaborer ce PLHI dédié à l'habitat et au logement. Nous avons souhaité mesurer les besoins pour bien calibrer les réponses sur quatre ans avec possiblement des clauses de revoyure. Il s'est agi d'établir un diagnostic et d'adopter les mesures les plus efficaces pour un territoire qui accueille de nombreux nouveaux arrivants qui viennent essentiellement pour le travail, la retraite, les études supérieures. Vitré est une ville qui voit fleurir depuis des années des entreprises de premier niveau. L'agriculture et les industries agro-alimentaires sont ici de la première importance. Et l'industrie en général, qui a su se diversifier. Vitré est une ville jeune mais qui s'occupe de très près des seniors du fait du vieillissement inéluctable de la population. « On vient à Vitré pour y travailler, on apprécie la qualité de vie... et on y reste pour couler une retraite heureuse ». C'est pourquoi à Vitré on insiste sur l'organisation d'un mixte harmonieux entre l'habitat collectif et la maison individuelle, la location et l'accession. L'autre volet de l'action du Conseil municipal, c'est l'application très précise, très exacte, de la loi SRU : 20 % de logements sociaux ni plus ni moins. Ardente défenderesse de la propriété privée dans le cadre souhaité par la majorité des Français qui rêvent d'une maison individuelle, garante de liberté et de sécurité, en harmonie avec la nature, Isabelle Le Callennec n'exclut néanmoins pas le collectif. « Il faut pouvoir proposer les deux et favoriser la liberté de choix - déclare-t-elle -. Nous nous attachons à travailler sur le parcours résidentiel des ménages et nous souhaitons favoriser l'accession à la propriété.



**... et habitat de demain**

### Conjuguer un collectif de qualité et la maison individuelle dont rêvent la majorité

Nous avons ainsi le souci d'apporter aux jeunes générations la possibilité d'acquérir une maison individuelle à un niveau de prix acceptable. Il est encore possible de construire dans les lotissements aménagés par les communes qui disposent de foncier et offrent des services. Car, dans 80 % des cas, lorsqu'il y a demande axée sur la propriété, c'est une maison individuelle dont il s'agit. Nous mettons aussi bien sûr l'accent sur la rénovation du parc ancien dans les centre-bourgs et à Vitré avec une Opération programmée d'amélioration de l'habitat dans le centre-ville. Il y a également une demande d'appartements qui s'explique très bien car nous avons aussi une population de seniors qui quittent la maison qu'ils habitaient en périphérie pour se rapprocher du centre de Vitré et de ses commodités. Ils ne souhaitent plus avoir de jardin à entretenir et veulent pouvoir bénéficier de facilités concernant la mobilité à proximité des commerçants ». Concernant la sociologie de l'habitat « On assiste de plus en plus à des séparations et des divorces, ce qui multiplie la demande de logements, de même taille pour l'accueil des enfants ». Plus de la moitié des demandes de logements sociaux font suite à un divorce ou une séparation. Nous devons pouvoir y répondre.

## Oui à la densification, mais douce

À 36 kms de Rennes, à l'entrée de la Bretagne, Vitré est attractive. Une chose est claire : les élus de Vitré communauté, Isabelle Le Callennec en tête, s'élèvent contre « cette obligation faite à tous les territoires de diminuer par 2 le rythme de leur consommation foncière dans les 10 ans qui viennent ; quels que soient ces territoires, qu'il y ait des besoins à satisfaire ou pas en matière de développement économique ou d'habitat. Vu de Paris, tout le monde sous la même toise et la densification comme totem, héritage d'une convention citoyenne sans réelle légitimité et d'un vote d'une loi à l'Assemblée nationale par une majorité de députés n'ayant pas exercé de responsabilités électives locales pour la plupart d'entre eux. Viser la sobriété foncière et pratiquer la densification douce, d'accord, mais à outrance et par dogmatisme en pourfendant la maison individuelle, non. J'ajoute qu'il faut relativiser ce qui est dit. Vitré communauté, qui soutient son agriculture, c'est 72 % de surface agricole ou forestière et seulement 1 % de zones d'activité économique ! Quant à la densification, ceux qui la prônent, qui parfois habitent dans des maisons individuelles avec grand jardin, doivent savoir qu'elle est très difficile de les faire accepter par le voisinage. Nous les maires, devons trouver le juste équilibre entre la nécessité de construire, y compris du collectif en hauteur et le souhait des voisins de conserver une qualité de vie. Des petits collectifs, du R+4 et de la nature oui, des tours de 10 étages concentrant des centaines de logements, non.

Le meilleur en la matière serait de ne pas généraliser et de différencier. C'est le thème d'un des grands combats d'Isabelle Le Callennec au sein de l'AMF (1) qui prône la décentralisation et la déconcentration des décisions en matière d'habitat. Le problème du logement, la question de l'habitat ne pourront se résoudre qu'en proximité, en fonction du potentiel, des contraintes et des difficultés de chaque ville, de chaque agglomération, de chaque région. À 35 kms de Rennes, la capitale régionale de la Bretagne, à quelques encablures de Laval, chef-lieu de la Mayenne, Vitré jouit d'une autonomie économique et revendique son indépendance et sa capacité à gérer au plus près les préoccupations de ses habitants en termes de logements, de construction et d'habitat, en bonne intelligence avec les territoires voisins. Dans notre région, les élus locaux et les acteurs du logement ont commencé à réagir à la loi climat et résilience qui les contraint et a eu une conséquence immédiate : le renchérissement du coût du foncier. Or, pour construire, il faut du foncier. Et le concept zéro artificialisation des sols a comme effet l'opposé de ce qu'on attendait. On assiste à quoi depuis peu ? À l'explosion du prix du foncier qui reste disponible et à la spéculation foncière.

À titre d'exemple, Vitré communauté a consommé 500 ha entre 2011 et 2021, un tiers pour l'activité économique, deux tiers pour l'habitat. Cela veut dire qu'entre 2021 et 2031, nous n'aurions droit qu'à 250 ha. Or, nous avons des entreprises qui souhaitent se développer, qui ont besoin de loger leurs salariés. Nous exploitons nos rares friches et revoyons les aménagements de nos zones d'activité pour plus de sobriété foncière. Mais quand bien même. Cela ne suffira pas pour respecter une trajectoire imposée d'en haut, sans discernement. On se retrouve devant une quadrature du cercle, c'est-à-dire d'un côté il faut relocaliser et construire des logements, mais de l'autre côté sans surtout consommer du foncier. Il faut rappeler en outre qu'à compter de 2031, c'est le zéro artificialisation nette des sols qui sera appliqué. Il faudra rendre à la nature 100 % du foncier consommé pour le logement, les infrastructures, l'industrie... Magrosse inquiétude aujourd'hui, poursuit Isabelle Le Callennec, c'est le cas des primo-accédants. L'annonce cet été par la Première ministre du recentrage du PTZ en zone tendue porte un coup fatal à leur accession à la propriété. Par manque d'apport, ils risquent de se voir refuser des prêts bancaires. Chez nous, à Vitré et Vitré communauté, situées en zone C, on risque de ne plus pouvoir accéder à la propriété en maison individuelle.

De même, la fin du Pinel est un mauvais signal porté aux investisseurs qui permettaient le développement du marché locatif dont nous avons besoin. Que l'avantage fiscal évolue, cela se comprend, mais qu'il s'arrête totalement, c'est prendre le risque de s'enfoncer encore un peu plus dans la crise, avec ses conséquences sur le secteur du bâtiment, aujourd'hui clairement menacé.

(1) Association des Maires de France



## Vers un PTZ breton

**Pro Domo :** L'instance syndicale de la profession, en particulier la FFC, milite pour rétablir au moins une partie de ce dispositif. Il ne faut pas désespérer d'obtenir des avancées significatives dans ce domaine comme dans d'autres par le passé

**Isabelle Le Callennec :** « Sur l'initiative de mon groupe à la Région Bretagne, nous avons interpellé la Première ministre à la suite de l'annonce sur le recentrage du PTZ uniquement vers les zones tendues. Nous lui avons demandé d'appliquer en Bretagne ce que nous appelons le « PTZ breton » pour tenir compte de notre particularisme. Il permettrait à des villes situées en zone dite non tendue de bénéficier du PTZ pour soutenir l'accession à la propriété grippée aujourd'hui par l'inflation, les taux d'intérêt, le coût de la construction et du foncier. Le PTZ est un apport non négligeable pour l'accès au crédit des primo-accédants vis-à-vis des banques. Cette technique des « vases communicants » avait été utilisée avec succès par la création d'un Pinel breton. Les deux grandes métropoles régionales, Rennes et Brest, s'étaient entendues avec le Préfet pour redistribuer à d'autres communes de la région la capacité de proposer cette incitation fiscale à l'achat pour louer. Nous attendons la réponse du gouvernement. Par ailleurs, et c'est un sujet de préoccupation de l'AMF (Madame la Maire de Vitré en est la vice-présidente), dans le cadre des réflexions sur la décentralisation, nous voudrions remettre à plat la définition et l'application des zonages actuels, injustes et inadaptés.

## NOUVEL ADHÉRENT FFC G2L Constructions : Un pilier solide de la maison individuelle ancré dans le Sud-Ouest

### Xavier et Clarisse Lafargue présentent G2L Constructions, entreprise phare en Nouvelle Aquitaine

**G2L Constructions**, fleuron de la construction de maisons individuelles en Nouvelle Aquitaine, vient de rejoindre la FFC. Clarisse Lafargue, aux côtés de son époux, dirigeant fondateur, nous fait l'honneur des présentations. Depuis plus de 10 ans G2L Constructions (deux fois Lafargue) a fait « une force de son savoir-faire » et, ajoutons-le, de son faire savoir : ses meilleurs ambassadeurs sont ses clients. Source de son développement : le parrainage. Son champ d'action : 4 départements, 33,24,17,16.

Dans l'année, G2L Constructions compte 40/45 clients pour une trentaine de livraisons. Autour du couple Lafargue merveilleusement soudé, une équipe de 12 personnes s'appuyant, c'est essentiel, sur des sous-traitants et artisans locaux fidèles qui suivent G2L depuis longtemps.

« Il a fallu du temps, inspirer confiance » reconnaissent Xavier et Clarisse Lafargue, modestes et déterminés. Le siège de G2L Constructions est installé en Nord Gironde à 20 kms de Bordeaux, un site stratégique peu éloigné de la Charente Maritime et de la Dordogne. Les commerciaux sont très impliqués dans la psychologie et les attentes de leurs clients : « Ils sont imprégnés des caractéristiques de l'urbanisme propre à leurs secteurs et sont très enracinés localement » précisent les dirigeants de G2L. « Confiance gagnée, cultivée et transmise, c'est un travail de longue haleine ». Il est vrai que les demandes ne sont pas les mêmes d'un département à l'autre. Heureusement G2L est une entreprise de construction à services complets : Un département gestion, Bureau d'étude et dessinateur, commerciaux, Directeur de travaux et maçons intégrés. Une équipe soudée, indispensable pour répondre aux attentes de sa clientèle.

G2L Constructions a acquis ainsi une solide notoriété d'abord sur le terrain et grâce au parrainage des clients « qui sont nos meilleurs ambassadeurs », mais une notoriété cela s'entretient. G2L Constructions croit à la publicité. L'entreprise travaille avec les quotidiens locaux comme Haute Gironde, Haute Saintonge, Le Résistant, les programmes de cinéma, les livrets d'accueil des mairies. Il faut également être présent dans les salons professionnels, grands ou petits, comme à Saintes, et les galeries de centres commerciaux. Madame Lafargue le reconnaît : « Nous subissons aujourd'hui un peu la crise, le premier trimestre a été très calme. La tendance s'est inversée, maintenant, nous avons de moins en moins de primo-accédants. Aujourd'hui arrive le marché de la deuxième maison avec des constructions nouvelles notamment en Charente Maritime. Nos clients peuvent venir alors de la région parisienne ou même de Normandie.

La communication évolue aussi. G2LConstructions

travaille depuis plusieurs années avec le Bon Coin, « bien que l'on se sente pris en otage parfois ». On n'est pas maître de sa diffusion, tout est trop uniformisé et à des tarifs excessifs. Nous commandons un certain nombre d'annonces par commerciaux qui renvoient sur notre site en cohérence avec les propositions de maisons de G2L Constructions.

La politique actuelle et la suppression du PTZ pour les maisons neuves, c'est une véritable punition, très injuste pour les primo-accédants. Les prix pourtant, restent très accessibles pour nos maisons, avec, par exemple, une maison de 90 m<sup>2</sup> plus terrain à 250 000 €, en périphérie de communes attractives comme Saintes pour ne citer que la Charente-Maritime.

Xavier et Clarisse Lafargue concluent : « Nous avons voulu nous rapprocher d'une Fédération qui nous ressemble, mêmes valeurs, mêmes objectifs, mêmes préoccupations ». Pro Domo rappelle le rôle clé de la FFC : défense de la profession de constructeur de maisons individuelles, valorisation de contrat de construction (cni), actions de lobbying auprès des pouvoirs publics pour lutter contre l'abus de normes et l'encadrement du crédit, pour la défense de l'accession à la propriété immobilière, pour mettre des limites à la « confiscation foncière », etc.

La résilience d'une entreprise comme G2L Constructions, l'exercice continu de ses bonnes pratiques et son respect des valeurs humaines\*, c'est un formidable encouragement pour la Fédération. Exemple à suivre !

\* « Construire sa maison, cultiver son jardin, partager son bonheur et transmettre le tout » (le credo de l'équipe G2LConstructions). Quoi de mieux ?



L'équipe G2L Constructions prête à l'envol

## NOUVEL ADHÉRENT FFC

# ACM Construction : valeurs humaines et stratégie haut de gamme, les deux clés de la réussite de ce constructeur du Creusot

« Depuis notre création, c'est la valeur humaine qui constitue chez nous notre véritable valeur ajoutée, explique Benoit Maieron, dirigeant d'ACM au Creusot, haut lieu de la tradition industrielle de Bourgogne. »

Le groupe ACM, c'est une quarantaine de personnes dans une structure familiale, avec plusieurs sociétés dont les deux les plus importantes. La première, historiquement, c'est ACM Construction, c'est-à-dire le constructeur CMI de maisons individuelles et de bâtiments professionnels (14 collaborateurs). L'autre entité, c'est ACM Travaux qui regroupe l'ensemble des corps de métiers nécessaires à la réalisation (25 collaborateurs). « Cette intégration est rare sur notre marché, ce qui explique nos performances. On a récupéré petit à petit à notre siège du Creusot les meilleurs professionnels au sein de ACM travaux » précise Benoit Maieron.

« Nous livrons de 25 à 30 maisons par an. Le nombre de constructions est en baisse mais le panier moyen par chantier en forte hausse. On va de plus en plus vers le haut de gamme avec de très belles réalisations ». Construire une maison à 1 million d'euros fait partie de notre savoir-faire maintenant mais la moyenne se situe entre 300 000 et 400 000 euros. Inutile de préciser que la clientèle d'ACM n'est pas constituée de primo-accédants. « On relève la tête et on se bat. Les ¾ des Français rêvent d'une maison individuelle mais nous ne sommes pas en odeur de sainteté au plus haut niveau » regrette le dirigeant.

Comment résiste-t-on ? « Les inégalités se creusant les gens qui avaient de gros moyens en ont encore plus, c'est la cible privilégiée d'ACM ». **MONTER EN GAMME C'EST INDISPENSABLE !**

La grosse problématique pour les constructeurs c'est que le marché du luxe est « intouchable » d'où une seule solution, l'intégration des compétences, ce qui n'est pas à la portée de tous. On continue à travailler bien sûr sur notre marché d'origine mais on évolue et on se diversifie. Moins de 50 % de notre chiffre d'affaires est aujourd'hui généré par la construction de maisons individuelles.

En effet, ACM et la profession ont subi pour ce secteur un gros coup de frein fin 2022 et même dès l'automne dernier. Mais cette chute est due à un report. « Les constructions sont mises en stand-by, ce n'est pas une perte sèche. C'est en tout cas ce que nous croyons, mais, en attendant, il nous faut conquérir de nouveaux marchés



Le siège flambant neuf d'ACM au Creusot

comme ceux de la rénovation ou de l'aménagement bâtiments industriels » commente Benoit Maieron.

ACM travaille maintenant pour les grands majors nationaux et internationaux implantés dans cette région industrielle de la Bourgogne (le berceau de la famille Schneider et de Creusot-Loire), ce qui lui permet de résister dans cette période compliquée ! Grâce à son approche tous corps d'état et à l'excellence de ses collaborateurs techniques, ACM s'attaque depuis quelque temps à la conquête des sites industriels à reconfigurer. ACM tient bon. Bravo à cette entreprise d'excellence qui sait faire preuve d'autant de souplesse ! Souhaitons que ce fleuron continue de prospérer au cœur du beau métier de constructeur pour le plus grand bonheur des amoureux de la maison individuelle.



L'équipe ACM à la conquête des nouveaux marchés

## MAISONS VESTA, CONSTRUCTEUR DEPUIS 1986

### Au cœur de la Lorraine ce constructeur chevronné remporte toutes les batailles

Nous sommes avec Didier Spanagel au cœur d'une région frontalière où normalement les candidats à l'acquisition d'une maison individuelle ne manquent pas, mais la « crise » des taux d'intérêt est arrivée, juste au moment où avec des taux à 1 %, Didier Spanagel, nouveau dirigeant depuis 2019, prévoyait d'accélérer avec un objectif de 150 maisons et 3 agences nouvelles. Le coup de frein a été brutal. Les Maisons Vesta ont été obligées de revoir les objectifs à la baisse : « Nous tablons sur des prévisions pour cette année de 100 maisons avec un prix unitaire moyen hors terrain de 148 000 € pour 90 à 95 m<sup>2</sup> ». Mais, déterminé et confiant, Didier Spanagel repart avec les Maisons Vesta à la conquête d'un marché plus difficile mais prometteur, en mettant en place deux armes pour conforter ses équipes, 8 vendeurs à l'œuvre dans leur vaste champ de manœuvre entre la France, le Luxembourg, l'Allemagne et la Belgique, soit 3 départements, le 54, le 57 et une partie du 55. « La prospection foncière et la recherche de financements pour nos clients, ce sont nos deux préoccupations essentielles ».

#### Le terrain amène le client

Sur la première approche pas de secrets : maillage serré des apporteurs potentiels professionnels et particuliers, réseau de confiance animé systématiquement par les commerciaux, eux-mêmes sous la houlette d'un directeur commercial. Pour la deuxième opération, le financement des clients : une nouvelle stratégie fondée sur pragmatisme, professionnalisme, objectif quantitatif et s'appuyant sur un partenariat avec un courtier performant en ligne, monemprunt.com. « Ce prestataire a réuni un panel de banques exhaustif auprès desquels on est certain d'obtenir les meilleurs offres du moment, c'est très important pour nos clients ». Et pour la recherche de foncier, il y a de gros faiseurs mais aussi des petites agences immobilières qui peuvent indiquer des terrains. Par la force des choses on construit maintenant sur des parcelles de 500 voire de 350 m<sup>2</sup>.

À propos de « terrain » Maisons Vesta emploie toujours 8 commerciaux car « c'est le nerf de la guerre ! »

« Nous sommes adhérents à la FFC depuis 3 ans. Nous apprécions leur rôle car nous voyons bien que la FFC se bat pour les constructeurs. Aujourd'hui, il faut se battre contre la morosité, ne pas laisser s'installer des idées défaitistes. Je suis allé chercher des partenaires et des nouveaux territoires et j'ai lancé des programmes de formation pour nos collaborateurs dans ce but ».

#### Un constructeur solide, une stratégie efficace

Rien n'est simple en ce moment mais Didier Spanagel relève le gant et retrousse les manches, fort d'une équipe de 20 personnes, dont deux conducteurs de travaux, compétentes et soudées : « Je suis là pour trouver des solutions, pas pour jouer les pleurnicheuses. Il faut rentrer dans les détails et revoir ses basics métiers ».

Didier Spanagel fait preuve en même temps de sens stratégique. Exemple : la stratégie de communication des Maisons Vesta, fondée sur l'exploitation des réseaux sociaux (Facebook, Instagram) : beaucoup d'images, des suivis de chantiers réguliers, des rendez-vous thématiques, des témoignages clients.

« La concurrence dans l'Est de la France est solide mais je suis un combattant ; en observant les confrères à la loupe, on essaie de faire mieux qu'eux ». Maisons Vesta aussi est solide. Depuis sa fondation en 1986, le constructeur a installé 3 500 foyers dans ses réalisations ! Ce reportage sur les Maisons Vesta et son dirigeant met du baume au cœur et constitue un puissant remède, psychologique en tout cas, pour tous les adhérents de la FFC. Pour son entreprise de construction de maisons individuelles, Didier Spanagel le prouve : le soleil se lève à l'Est... tous les jours !



Didier Spanagel encourage ses équipes



## « Une crise comme ça, c'est du jamais-vu ! » mais Les Maisons Occitanes tiennent bon

Par Bruno Lapeyre, constructeur à Toulouse,  
Directeur commercial Maisons Mikit

**Par Bruno Lapeyre :** « C'est complètement paradoxal ! L'envie des Français d'accéder à la propriété reste intacte. L'attractivité du pavillon ne cesse de croître. A côté, l'environnement s'est complètement dégradé, et ce, depuis surtout le mois de juillet dernier. On note des chutes du nombre de chantiers de presque -60 % à période comparable, avec un encours des prêts de -50 %. L'attitude des banques est très grave et extrêmement pénalisante. Les banques ne veulent plus accorder de prêts immobiliers. Cette activité n'est plus assez rémunératrice pour elles. Elles préfèrent que les Français conservent leurs fonds propres, qu'ils dépensent leur argent autrement ou qu'ils le bloquent sur des placements sécurisés.

L'autre cause de la dégradation du marché, c'est l'inflation ; l'offre se raréfie, la demande se tend. Les deux aspects sont complètement déconnectés. On constate une envolée des prix des matériaux et une augmentation des salaires. C'est catastrophique pour tout le monde ».

**Pro Domo :** Certains de vos confrères tentent de s'orienter vers la rénovation. Est-ce une réelle opportunité ?

**B.L. :** « C'est une fausse bonne idée. Nos conducteurs de travaux travaillent sur du neuf et ne peuvent pas travailler sur de l'ancien du jour au lendemain. C'est en dehors de leurs compétences. Et puis la durée de ces chantiers est très longue. Il ne faut pas compter sur les entreprises générales de bâtiment pour partager le gâteau. Certains constructeurs s'y sont risqués sans beaucoup de résultats. Axiome par exemple (ex-France Confort) ne réalise que 10 % de son chiffre d'affaire en rénovation ».

**Pro Domo :** Quelles seraient les pistes de résilience pour les constructeurs de maisons individuelles ?

**B.L. :** « C'est très violent ce qui se passe actuellement. Nous n'avons pas trop le choix. On peut essayer bien sûr de réduire la voilure. Et par ailleurs il faut certainement changer de cible. La clientèle des primo-accédants est très amoindrie. Une maison de 110 m<sup>2</sup> avec son terrain de 700 à 800 m<sup>2</sup> à moins de 420 000 €, il faut oublier (dans la périphérie des métropoles régionales). Conséquence immédiate, le téléphone ne sonne plus. La situation est catastrophique sur un plan général ; Notre entreprise avait tenu le choc jusqu'en juillet dernier. Nous n'avons plus aucune visibilité. Les promoteurs annulent leurs opéra-



Bruno Lapeyre

tions, les lotisseurs ne montent plus aucun dossier et une entreprise leader est passée de 33 ventes à 10 en Occitanie. Il y a des régions qui sont moins touchées que d'autres. Notamment la partie Est de la France, semble-t-il, où il y a certainement moins de problèmes de financement. Par contre il y aurait un manque de foncier ».

Pro Domo signale que la rédaction terminera son tour des régions par un constructeur de Meurthe et Moselle dans les jours suivants. Peut-être que le ciel y est un peu plus dégagé ?

En conclusion, Bruno Lapeyre et la FFC regrettent que des milliards soient injectés dans des actions Coeurs de Ville sans avoir la moindre idée du retour sur investissement alors que les implantations commerciales et résidentielles sont encore réalisées en grande majorité en périphérie. Il cite en exemple la ville de Pamiers dans laquelle le centre-ville s'est totalement dépeuplé : *les anciens coeurs de ville ne sont plus adaptés et n'attirent plus les Français, du moins pour y habiter.*

Les époques Périssol et Méhaignerie sont révolues, hélas ! Le temps de la refondation est venu mais les combats de la FFC et la mobilisation des constructeurs adhérents continuent !

## NON au dogme du grand terrain, **Oui** à la maison pour tous

### Le Président de la Fédération des Constructeurs 100 % CMI s'adresse aux Sénateurs

La Fédération Française des Constructeurs de Maisons Individuelles s'est efforcée tout au long de l'année de convaincre élus et pouvoirs publics de prendre les dispositions légales pour mieux exploiter des espaces déjà urbanisés et pour contraindre les maires et responsables de l'urbanisme à restreindre les surfaces foncières obligatoires pour construire les maisons individuelles.



Damien Hereng interviewé au journal de 20h du 26 Septembre sur France 2

### Consacrer plus de foncier à la construction sans toucher aux terres agricoles oui, on doit ! Être plus frugal en foncier pour permettre la construction d'une maison, oui on peut !

C'est en ces termes que la FFC s'est adressée encore tout récemment aux élus, notamment aux sénateurs et à la commission spéciale chargée d'examiner le projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Ralentir et, à terme, stopper l'artificialisation des sols au détriment des zones agricoles et naturelles est indispensable. Parallèlement, la France a besoin de nouveaux logements. « Nous devons donc nous donner les moyens de pouvoir augmenter la densité des zones déjà urbanisées. Nous devons par la contrainte légale pousser nos élus locaux à débloquer les freins existant à l'utilisation plus efficace du foncier résiduel, c'est-à-dire les dents creuses largement disponibles dans l'ensemble des secteurs urbanisés périurbains où des infrastructures d'équipements réseaux sont déjà présentes. Ils peuvent immédiatement accueillir de nouveaux logements. Donnons-nous donc les moyens de ralentir très fortement l'artificialisation des espaces agricoles en construisant la ville dans la ville ».

La situation actuelle a été provoquée par 50 ans d'un urbanisme local pour lequel les préoccupations majeures étaient d'interdire de construire sur de petites parcelles au travers de contraintes multiples telles que le COS avec un minimum de surface utilisée pour un terrain constructible à partir de 800, 1 500 m<sup>2</sup> parfois plus. Cette politique d'urbanisme a massivement poussé à l'étalement urbain. Signalons que, encore aujourd'hui, la surface moyenne d'un terrain à bâtir en France est de 935 m<sup>2</sup>. C'est considérable, car cela induit à peine 10 maisons à l'hectare. C'est le résultat des politiques locales d'urbanisme mais ces exigences d'hier ne reflètent plus le souhait des acquéreurs eux-mêmes car les grands terrains coûtent cher à l'achat, nécessitent beaucoup d'entretien. Les interviews de Pro Domo auprès des élus, des consommateurs et des constructeurs, le prouvent aisément. Les gens se contentent aujourd'hui de 500 m<sup>2</sup> pour réduire le temps passé, l'énergie déployée et des dépenses liées à l'entretien.

Le Président de la FFC l'a écrit aux sénateurs :

« Il est aujourd'hui reproché à la maison individuelle de ne pas être frugale en foncier mais en pratique ce sont les PLU qui lui interdisent de l'être. Cet état de fait est la conséquence directe de PLU



tels qu'ils sont rédigés interdisant la construction sur les petites parcelles. C'est aussi la conséquence des convictions personnelles de nombreux élus locaux pour lesquels une maison individuelle se doit par nature d'être érigée sur un vaste terrain et qu'il faut éloigner les voisins les uns des autres. Ils étaient soumis à la pression de leurs administrés ; maintenant il faut autoriser la maison individuelle à être enfin frugale au plan foncier. Nous utilisons bien le terme « autoriser » car en pratique, dans la majorité des secteurs périurbains et ruraux, on le lui interdit aujourd'hui. Depuis la loi Alur de 2014 qui visait précisément à permettre cet usage beaucoup plus économe du foncier et à entraîner une optimisation de la ressource foncière en se donnant les moyens (suppression des COS, subdivisions des parcelles, suppression de la notion de surfaces minimales), la situation n'a pas été améliorée. Les PLU ont été réécrits à l'aune de cette nouvelle donne mais le plus souvent de manière à la contrer. De nouvelles règles restrictives ont été introduites dans les PLU, à savoir abaissement du coefficient d'emprise au sol, augmentation des obligations de recul par rapport aux limites séparatives... Une division par deux, voire plus, de cette surface moyenne de 935 m<sup>2</sup> serait tout à fait réaliste et pragmatique à tous points de vue pour peu que l'urbanisme opérationnel local accepte de jouer le jeu et traduise cet objectif dans les PLU. La maison individuelle se doit d'être frugale au même titre que les véhicules essence jusqu'ici et bientôt électriques. Donnons les moyens d'apporter à ceux qui le désirent une maison individuelle avec juste le terrain nécessaire. Nos clients, les maîtres d'ouvrage, et nos constructeurs adhérents joueront le jeu, suivant en cela les instructions données aux préfets le 23/11/2018 par quatre ministres. Donnons-nous les moyens de construire la ville dans la ville et de ralentir très fortement l'artificialisation des espaces agricoles et naturels ».

**Avec toute ma considération. Bien cordialement.**  
**Damien Héreng, Président de la FFC**

(extraits des courriers adressés aux membres du Sénat,  
2<sup>ème</sup> trimestre 2023)

## Le Président de la FFC reprend le dialogue avec le député Thibault Bazin

Déjà dans le numéro de Pro Domo numéro 33 du printemps 2021, le député de Meurthe-et-Moselle Thibault Bazin s'était fait l'avocat de la maison individuelle en témoignant de son intérêt pour les questions de logement, notamment dans les zones périurbaines et rurales. Aujourd'hui, en cette rentrée 2023, la situation n'a fait que s'aggraver. L'étude IFOP - sondage réalisé en février dernier - annonçait déjà une « sorte de catastrophe naturelle » affectant tout le secteur de la construction qui est le fer de lance de l'activité économique dans les territoires. La crise est due notamment à la restriction drastique de l'accès au crédit immobilier conjuguée à une hausse incroyable des coûts de construction. Damien Héreng, le président de la FFC, souhaite dans un courrier très direct que, vu les circonstances, l'État puisse venir en aide à la construction neuve qui est oubliée des politiques publiques depuis plusieurs années.

« Quelques mesures simples pourraient permettre d'inverser la tendance par exemple :

- Le desserrement des conditions d'accès au crédit immobilier
- Un PTZ pour les primo-accédants, y compris pour les zones périurbaines et rurales
- Le retour de l'APL accession, son coût, d'ailleurs, serait compensé par la TVA recueillie
- L'interdiction par les collectivités locales de vendre le foncier à prix de marché pour contrebalancer des droits d'usage en échange d'un loyer ad vitam qui permettrait de ramener les budgets à financer dans des limites raisonnables. Les aides de l'État seraient soumises à une certaine sobriété foncière (sur des terrains à bâtir inférieurs à 400 m<sup>2</sup>). On atteindrait ainsi l'objectif d'artificialisation des sols divisée par deux en 2030 ». SURTOUT, N'EXCLUONS PERSONNE DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ : « Il nous faut tous ensemble produire plus de logements et relancer l'accession à la propriété sans exclure une partie de la population ».

Face à la crise et au climat d'incertitude qui étreint professionnels de la construction et candidats à l'accession, Pro Domo ouvre ses colonnes à des responsables politiques et commentateurs qui livrent leur analyse et esquissent des solutions

Aujourd'hui un ancien ministre du Logement, Emmanuelle Cosse, un économiste reconnu, Robin Rivaton, un universitaire, éditorialiste et spécialiste de l'immobilier, Michel Mouillart, délivrent leurs propres constats, expriment sans filtre ni langue de bois leur opinion sur la crise actuelle tout en évoquant certains remèdes techniques, stratégiques... ou de pure communication.

## Il faut aimer les villes (selon Emmanuelle Cosse)

L'ancienne ministre de François Hollande, qui aujourd'hui se consacre au logement social, a poussé ce cri du cœur (ou ce coup de gueule ?) avant cet été. « Cet amour des villes a quitté le débat public majoritaire. Dans une large part du spectre politique, on veut démétropoliser, dédensifier, prendre du champ et rendre désirable le micro lopin de terre individuel. Parce qu'on a un peu abandonné l'envie de faire du (bien) commun et de changer les organisations humaines déséquilibrées. On accuse la ville et on mythifie la nature. La pensée écologiste est ainsi fracturée entre la tentation populiste anti-urbaine et la défense d'un modèle moins prédateur de terre ». L'ancienne ministre s'interroge : comment faire cohabiter l'objectif écologique du ZAN (zéro artificialisation nette) et l'opposition assumée à la densification en milieu urbain. Certains voudraient mettre la ville dans une sorte de sommeil, en état d'hibernation avec moins d'habitants, moins de déplacements et d'activités, moins d'échanges. Emmanuelle Cosse incite à adopter « une autre pensée de la ville » au moment où nous sommes confrontés aux bouleversements climatiques. « Nous ne sommes pas condamnés à choisir entre l'entassement urbain de masses malheureuses et le malthusianisme du rêve villageois des bien-logés. Les étés deviennent brûlants, quelles sont les sociabilités et les solidarités à construire ? ». « Quels paysages urbains de l'ombre, de l'eau et des courants d'air pouvons-nous proposer ? ». Emmanuelle Cosse s'érige en censeur de la spéculation qui dessine les villes et milite pour un encadrement des valeurs foncières. En deux mots : « Il faut aimer les villes ». On ne peut pas être contre mais ce sont plutôt les villes qui ne nous aiment pas. Il faudrait les mettre à la campagne !



## Un sursaut d'urgence

« Il faudrait construire 150 000 logements sociaux par an, quand nous peinons à en programmer 95 000 » regrette la Présidente de USH qui indique que la demande explose avec 10 000 demandeurs de plus chaque année. En outre le patrimoine social doit être amené à la neutralité carbone en 2050 - c'est-à-dire éradiquer tous les bâtiments étiquetés E, F, G - ce qui représente un objectif de réhabilitation de 152 000 logements rénovés chaque année pendant 26 ans alors que de 2018 à 2022, nous étions sur un rythme de 93 000 logements par an. Le sursaut (des pouvoirs publics) doit intervenir au plus vite parce qu'il y a urgence environnementale et sociale ». Les organismes HLM croulent sous le poids de la dette et doivent faire face à la hausse de 3 % des taux d'intérêt sur le livret A et parallèlement à un blocage des loyers à 3,5 %.

L'avenir est sombre. L'ancienne ministre identifie cinq chocs qui fragilisent la situation dont la commission Rebsamen, le CNR logement, l'explosion des coûts du logement... etc. Le pacte de confiance réclamé par l'ancienne ministre est au point mort.

*(Les termes de cet interview ont été aussi publiés dans Libération avril 2023)*

## Devenir propriétaire, un rêve inaccessible (selon Michel Mouillart\*)

« En un an, de janvier 22 à janvier 23, les acquéreurs de biens immobiliers ont perdu une chambre (soit 18 m<sup>2</sup>), à investissement égal ! ». C'est ce qu'a constaté dès cette rentrée l'économiste Michel Mouillart qui fait autorité sur le secteur.

« En 2019, au pic des acquisitions de logements, nous étions sur une tendance de 900 000 unités ; pour 2023 nous nous attendons à en compter 25 % de moins ». Michel Mouillart pêche-t-il par optimisme ? Sur le terrain, et depuis juillet, on constate plutôt un effondrement de 40 % à 50 % de ventes de maisons individuelles !

## Le coup de grâce

Quand le moteur s'est-il arrêté ? « En septembre 2021 le Haut conseil de stabilité financière a imposé des conditions drastiques à l'obtention d'un prêt immobilier : ce fut la limitation du taux d'effort. Résultat : augmentation obligatoire de 45 % de l'apport personnel à mobiliser pour acheter un bien, soit plus 25 000 € en moyenne, ce qui a désolvabilisé près de la moitié des acheteurs potentiels ».

Plus grave, et avec effet cumulatif, l'augmentation brutale des taux d'intérêt qui baissaient depuis quarante ans, avec, en décembre 2021, un taux plancher à 1 %. Les taux d'intérêt viennent (août 2023) d'être multipliés par 3 à 3,8 % ! En effet, « malgré la crise, du fait de l'inflation qui affecte transport et matériaux de construction, les prix ne baissent pas, bien au contraire (+6 % en 2022) ; on enregistre une toute petite baisse de 0,4 % sur 12 mois. Normal, car pour conserver le même pouvoir d'acheter, il faudrait que 1 % d'augmentation de taux d'intérêt puisse être compensé par une baisse des prix de 5 % (Terra Nova) ».

Où allons-nous ? Certains think tanks prévoient une baisse de prix de 20 % mais pour quand ? Il est plus prudent d'escompter une baisse progressive des prix sur le moyen terme (5 ans ?) tant que les taux n'auront pas montré les signes d'une décline durable. D'ici là, attendons-nous à une crise violente selon les termes de Terra Nova. Or « pour nombre de ménages, l'accès à la propriété c'est le seul moyen de se loger sur toute une partie du territoire » (dans des conditions décentes) nous dit Michel Moullart. Quadrature du cercle pour les professionnels ? Difficile d'anticiper dans ces conditions sauf à compter sur les effets d'aubaine qui se pointent à l'horizon réservés aux acheteurs comptant (forte progression chez les acheteurs aisés qui veulent et peuvent se prémunir contre les effets de l'inflation).

*\* Cet article a été écrit d'après l'article paru dans Le Monde, septembre 2023*

## Repenser la propriété privée par Robin Rivaton

C'est le moment avec cette crise immobilière violente et durable de reprendre les analyses et solutions lumineuses, parce que simples, décrites par l'économiste Robin Rivaton dans son ouvrage La Ville pour Tous (L'Observatoire -2020)

## La densification pavillonnaire : fin des idées reçues

Le potentiel de densification est, contrairement aux idées reçues, plus important dans les quartiers pavillonnaires que dans les centres villes. « Un exemple : il suffirait en Ile-de-France que 1 % des 1,4 millions de maisons individuelles soient

divisibles pour multiplier par trois la production annuelle de logements. Par ailleurs, on estime qu'un bien sur deux est sous-occupé. Les habitats conçus pour quatre personnes sont dans les faits occupés par deux. D'ailleurs en Ile-de-France toujours, un tiers des propriétaires de maison individuelle sont des retraités. Le projet Bimby de l'ANR et la loi ALUR ont mis en place des dispositifs facilitant les divisions parcellaires ». Manifestement les communautés urbaines n'en profitent pas assez.

L'idéal pavillonnaire n'est pas mort mais il évolue et les élus envisagent différemment le développement urbain : « Quand les jeunes ménages se tournent vers la résidence individuelle aujourd'hui c'est avec une exigence de centralité, à proximité des bassins d'emplois » déclare Robin Rivaton. Un grand foncier extérieur compliqué à entretenir n'est plus la priorité. On préfère la terrasse à la belle pelouse qui nécessiterait la tondeuse chaque semaine. « Les primo-accédants vont se faire construire une maison de 90m<sup>2</sup> de plain-pied avec un garage ; celui-ci fera office de troisième chambre à la naissance d'un nouvel enfant. On ne reçoit plus famille et amis dans la salle à manger mais dans le jardin. Chacun amène son plat, c'est le règne du barbecue ». En revanche les acquéreurs sont prêts à perdre une indépendance relative en faisant le choix d'acheter une maison neuve mitoyenne. C'est une tendance émergente. Avec 800 m<sup>2</sup> de foncier par exemple on peut ainsi construire deux maisons « en duo ». Chacune aura son extérieur propre, suffisant dans la plupart des cas pour profiter de la nature.

## Une solution pour les revenus modestes : le BRS

Robin Rivaton nous rappelle un dispositif intelligent entré dans le droit français en 2016 : le bail réel solidaire (BRS). Les ménages n'acquièrent jamais la propriété du foncier mais seulement les murs. L'acquisition du bâti réalisée à partir d'un emprunt contracté sur un très long terme - trente ou quarante ans - se ferait avec une décote importante de 25 ou 30 %. En plus de sa mensualité d'emprunt, l'acquéreur s'acquitte d'une redevance correspondant au droit d'occupation et aux frais de gestion du propriétaire du terrain - soit une municipalité, soit un bailleur HLM ou même un particulier. Le bien pourra être transmis et cédé mais sans plus-value ou avec une plus-value très encadrée.

**Au moment où sort ce numéro de Pro Domo, les conditions de prêt immobilier par les organismes prêteurs se sont durcies, à telle enseigne que les dossiers des primo-accédants sont très largement refusés. Mais les banques centrales envisagent de ralentir l'augmentation des taux. Sommes-nous près de la sortie du tunnel ?**



**Sandrine ALLONIER**  
Porte-parole de Vousfinancer

Les banques ont coupé le robinet du crédit depuis un an car elles estimaient ne pas gagner leur vie. Elles empruntaient parfois elles-mêmes à un taux supérieur aux 1 % pratiqués pour leurs clients. Ainsi les encours de prêts ont baissé de 50 % sur un an (09.2022 à 08.2023) et ce pour plusieurs raisons.

Les perspectives, avec la suppression du PTZ et des remboursements différés pour les acquéreurs de maisons individuelles neuves, ne sont pas bonnes. On peut craindre un transfert des intentions d'achat vers l'ancien car on s'attend à une mise sur le marché de passoires thermiques décotées.

Maintenant les banques demandent un apport plus important, souvent 20 % au lieu de 10 %, et ne prêtent que sur la valeur d'achat proprement dite hors frais.

Les taux d'intérêt n'étaient jugés pas assez rémunérateurs pour les banques ou ne couvrant pas assez les risques qu'elles prétendent prendre. Pendant 6 mois, elles n'avaient pas pu relever les taux de leurs prêts immobiliers car elles risquaient d'approcher le taux d'usure.

Les organismes prêteurs regardent de plus en plus les dépenses énergétiques prévisionnelles, ce qui pourrait être une bonne nouvelle pour les maisons individuelles neuves mais les banques regardent de plus en plus près le reste à vivre, c'est-à-dire les revenus résiduels après achat. En effet, elles estiment que les acheteurs doivent garder des réserves pour entretenir la maison, son jardin etc... pour garder toutes chances de bien le revendre en cas d'accidents de la vie ou de mobilité forcée.

Certaines banques peuvent être à même de compenser la suppression du PTZ par la création d'un « PTZ énergie » conduisant à l'octroi d'un prêt comprenant par exemple 50 000 € sans intérêt ou encore de baisser les taux de 0,1 ou de 0,2 % pour les acquéreurs d'un bien en classes énergétiques A, B ou C.

La propension à prêter est variable selon les régions. On parle d'une plus grande souplesse des banques en Bourgogne-Franche-Comté, notamment pour l'apport personnel, par exemple.

Globalement les choses sont peut-être en train de changer. Les banques resteront sélectives et les taux resteront élevés un certain temps (jusque mi 24 ?). Un taux de 5 % pourrait être atteint dès le début de l'année. Question que tout le monde se pose : peut-on espérer un coup de pouce du gouvernement prochainement pour éviter un scénario catastrophe ?

*Analyse effectuée en collaboration avec le courtier  
VOUS FINANCER sous le contrôle de Sandrine Allonier*

## CONFORT ET ENVIRONNEMENT

# LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE SOURCE D'INCONFORT DANS LA MAISON

Il fait chaud, de plus en plus chaud. L'avenir nous prédit des lendemains ensoleillés, voire quelques étés interminables (qui s'en plaindrait ?) mais souvent caniculaires. Que faire, comment s'en prémunir dans nos logements, dans l'habitat collectif, ça va devenir compliqué. Mais dans les maisons individuelles réjouissons-nous, il y a des solutions, et surtout pas la clim. Ne cédon pas aux solutions d'apparente facilité sinon gare aux sanctions des diagnostics ...et du portefeuille.

Le bureau d'études ETC, partenaire immuable de la FFC sur le sujet des études thermiques, donne ci-dessous quelques bons conseils et qui ne coûtent rien. Enfin une bonne nouvelle !

### Communication élaborée en collaboration avec le bureau d'études thermiques ETC

#### L'inconfort d'été, comment y remédier ?

La chaleur à l'intérieur d'un logement provient de trois sources principales :

- L'air chaud extérieur
- Les apports solaires
- Les apports internes

Les solutions à ce problème d'inconfort sont abordées de façon à limiter le recours systématique à des appareillages coûteux comme les climatiseurs engendrant des consommations excessives.

#### • L'air chaud extérieur

L'été, il est fréquent que l'air extérieur soit plus chaud que l'air intérieur de la maison, donc il faut éviter d'ouvrir les fenêtres en journée.

Cela empêche la chaleur de pénétrer à l'intérieur du logement mais si cela devait arriver, les niveaux d'isolation imposés par la RE 2020 sont tels que la chaleur se retrouve piégée à l'intérieur du logement. C'est alors que les menuiseries doivent être ouvertes la nuit pour rafraîchir et évacuer l'air chaud. Elles doivent être fermées aux premières chaleurs matinales.

Afin de maximiser le rafraîchissement nocturne, il est conseillé, lorsque le soleil se couche et que les températures extérieures commencent à baisser, d'ouvrir en premier les fenêtres au Nord et à l'Est puisque ces orientations donnent sur des zones d'ombre à ce moment. Lorsque le soleil est couché, les fenêtres donnant au Sud et à l'Ouest peuvent être ouvertes.

#### • Les apports solaires

Le soleil frappant les parois de l'habitation vient les réchauffer. C'est ainsi que la chaleur pénètre à l'intérieur de l'habitation. C'est d'autant plus vrai au niveau des vitrages qui sont bien moins isolés que les murs, qu'ils soient maçonnés ou en ossature bois.

Afin de remédier à ce problème, il est nécessaire de créer des zones d'ombre. Sur le long terme, il est envisageable de faire pousser des arbres dans le jardin par exemple pour créer des zones d'ombre. Dans l'immédiat, la gestion des occultations est primordiale. La fermeture complète des volets roulants brise complètement les apports solaires mais plonge l'habitation dans le noir et impose de fait le recours à l'éclairage artificiel. Ce n'est pas l'idéal en cette période où chacun cherche à économiser l'énergie.

Le meilleur compromis est de laisser les volets roulants donnant au Sud fermés aux  $\frac{3}{4}$  en journée et de faire de même à l'Est et l'Ouest, suivant la position du Soleil en matinée et en soirée. C'est la même logique que l'ouverture des menuiseries décrite plus haut. Une surface de vitrages trop grande génère une quantité excessive d'apports solaires. Il est alors préférable de s'en tenir à des valeurs proches du 1/6 réglementaire pour ne pas risquer de générer trop d'inconfort thermique. Des solutions de domotique existent afin d'automatiser et d'optimiser la gestion des scénarios d'ouverture/fermeture des volets roulants. Cela permet d'avoir les meilleurs résultats en matière d'éclairage naturel et de limitation des apports solaires.

#### • Les apports internes

Une autre source de chaleur provient des équipements électriques et des habitants eux-mêmes. A ce titre, il est vivement conseillé d'éteindre (une mise en veille n'est pas suffisante) tous les appareils électriques inutilisés. Ensuite, il est préférable de ne pas avoir d'activité physique en interne puisqu'une personne en mouvement émettra plus de chaleur qu'une personne au repos.

#### Le déphasage thermique

Si un matériau peut emmagasiner de la chaleur, il est intéressant à présent de préciser qu'elle ressortira tôt ou tard. Le temps mis pour cela s'appelle le déphasage thermique et il est important de préciser qu'il peut être calculé et optimisé au moment de la construction en choisissant les bons matériaux. De manière générale, plus un matériau est dense, plus son déphasage thermique sera important.

En utilisant les bons matériaux, il est bon d'arriver à un déphasage thermique compris entre 8 et 10 heures. Pourquoi cette plage de temps ? En journée, les pics de chaleur sont compris entre 14h et 16h. Avec le déphasage thermique, la chaleur ne pénétrera dans l'habitation que vers 22h ou 2h du matin, au moment où les gens dorment et/ou la maison est ventilée par l'ouverture des fenêtres. Inversement, la fraîcheur de la nuit sera restituée dans l'habitation plus tard au moment où les fortes chaleurs extérieures se font ressentir.

#### ETC accompagne les constructeurs

Au travers de Simulations Thermiques Dynamiques (STD), ETC peut assister et conseiller dans la meilleure manière de concevoir les bâtiments et aller plus loin que la RE 2020.

# GAZ VERT 100 % RENOUVELABLE



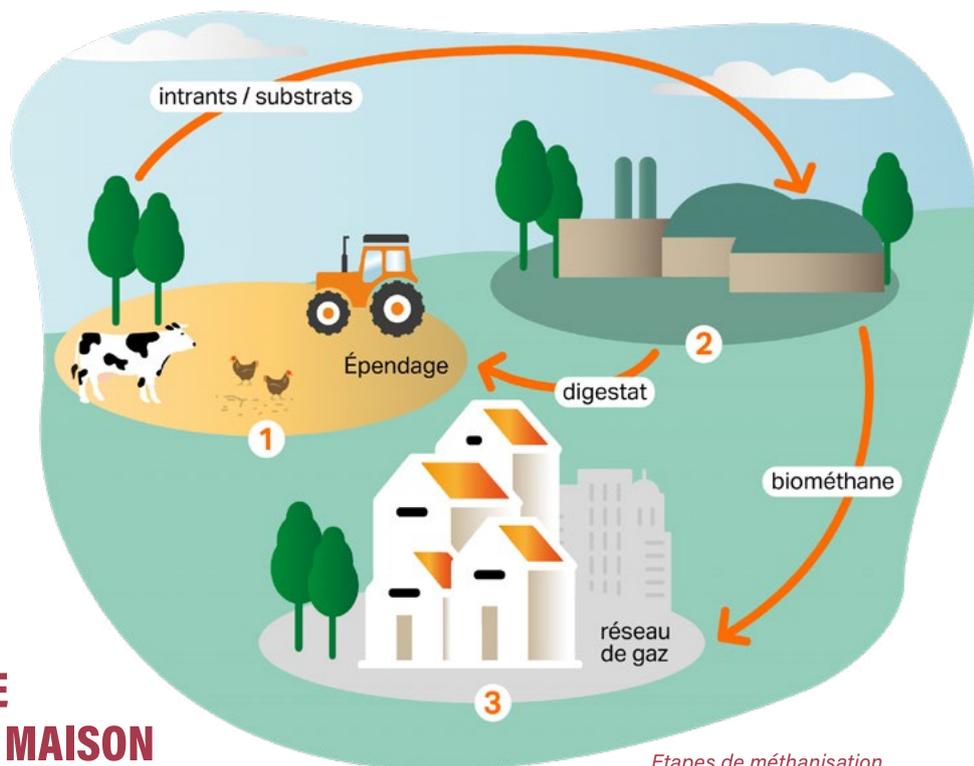
## LE GAZ VERT, UNE CHANCE POUR L'ENVIRONNEMENT, UNE OPPORTUNITÉ POUR LA MAISON INDIVIDUELLE

En avance sur les objectifs, le gaz vert (ou Biométhane) ambitionne d'apparaître comme la seule énergie renouvelable en avance sur les objectifs français. Le directeur général de GRT gaz affirme : « Fin 2022, le pays disposait d'une capacité de production de ce gaz de 9 TWh\* alors que l'objectif fixé était de 6 TWh. On rappellera également que, en 2022, 2 % du gaz consommé en France était du Biométhane, celui-ci étant 100 % produit localement. En septembre 2023, la production de gaz vert représente en France la puissance de deux réacteurs nucléaires. En 2030 la proportion de Biométhane devrait atteindre 20 % du total gaz et les acteurs gaziers diviseront par 10 les émissions de CO<sup>2</sup> à cette date soit l'équivalent de dix réacteurs nucléaires ; le gain environnemental sera considérable. En France on économise déjà ainsi 2 millions de tonnes de CO<sup>2</sup> chaque année. En 2050, 100 % du gaz sera décarboné.

\*Terrawatt/heure

### La méthanisation à marche forcée

Pour consommer du gaz vert il faut bien sûr le produire et le produire localement. En France la méthanisation est en marche. Deux chiffres le prouvent : en janvier 2022 on comptait 365 sites de méthanisation répartis sur l'ensemble des territoires français susceptibles d'injecter du gaz vert dans le réseau GRDF. « A cette époque, il y a un peu plus d'un an, on pouvait chauffer l'équivalent de la consommation de 1,6 millions de logements neufs chauffés au gaz vert. En septembre 2023, la France compte 612 sites de production de Biométhane, ce qui repré-



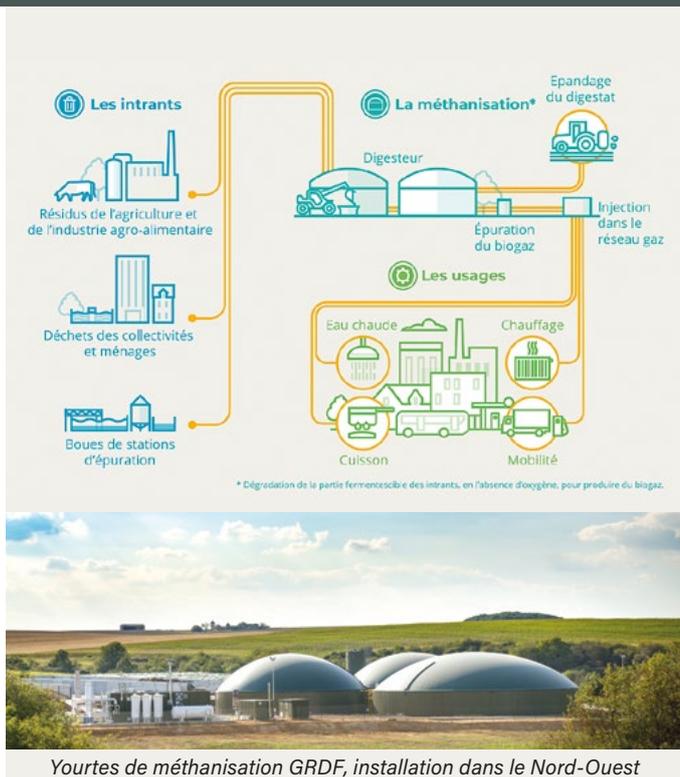
Etapes de méthanisation

sente l'équivalent de la consommation de 2 750 000 logements neufs chauffés, soit une capacité totale installée de 11 TWh/an. Cette production est issue de sites de méthanisation « à la ferme » ou à partir de « stations d'épuration », déclare la directrice générale de GRDF. « En 2030, ajoute-t-elle, nous aurons la capacité d'atteindre 20 % de Biogaz et donc effectivement de multiplier par 10 la réduction de nos émissions de CO<sup>2</sup> ». Autre chiffre en relation avec les événements en Ukraine, en 2030 toujours, la France aura la capacité de produire en Biogaz l'équivalent des importations de gaz russe d'avant la guerre soit 61 TWh

Sources : Etude GRDF et Le Figaro février 2023

### Devenez ambassadeur Gaz Vert, Constructeur engagé Gaz Vert !

Les constructeurs de maisons individuelles témoignent de l'intérêt du biométhane pour leurs clients, par exemple Maison de Paris-Aisne à Soissons : « Nous proposons aujourd'hui essentiellement la solution PAC hybride qui associe pompe à chaleur et chaudière à très haute performance énergétique. Le chauffage au sol que nous préconisons est un produit d'avenir car il offre gain de place et une grande qualité de confort. En outre l'économie d'énergie est garantie sur facture ». Rappelons que le biométhane est un gaz issu de fermentation de bio-déchets, de déchets biodégradables. On pense évidemment aux déchets organiques, mais il ne faut pas oublier les déchets verts agricoles ou en provenance des collectivités



ou des industries alimentaires, ou même une peau de banane peut contribuer à la fabrication de biométhane ! Les déchets sont collectés sur place puis introduits dans de grandes yourtes en plein air, les méthaniseurs ; une fois introduits dans la cuve, les déchets sont chauffés à 37° dans les méthaniseurs (ou digesteurs) privés d'oxygène. Les bactéries font le restant par fermentation. Le biométhane est du Biogaz qui a été nettoyé, filtré, épuré et qui sera injecté tel quel dans les réseaux de distribution de gaz GRDF mélangé au gaz naturel. À noter que le biométhane a les mêmes caractéristiques et les mêmes pouvoirs que le gaz naturel et notamment la même capacité calorifique. L'intérêt pour la planète et notre environnement direct du biométhane est évident. On estime que son empreinte carbone est de 6 à 10 fois inférieure à l'empreinte carbone du gaz naturel d'où une importante réduction de l'effet de serre.

Autre intérêt non négligeable pour les agriculteurs : la production de digestat, sous-produit naturel de la méthanisation et qui servira d'engrais. C'est un véritable système d'économie circulaire qui profite à tous les acteurs locaux : création d'emplois, complément de ressources, sous-produits et bien sûr lutte contre le réchauffement climatique, sans compter plus globalement l'indépendance énergétique du pays.

**Une équation simple : 1 seau de 5 kg de déchets organiques = production d'eau chaude pour une douche de 8 minutes**

Même les particuliers peuvent participer. 80 % des déchets agricoles ou ménagers ne sont pas encore valorisés. Une startup de l'Est de la France a déjà récupéré près de 100 tonnes auprès des particuliers pour une future méthanisation.

## TÉMOIGNAGES DES CONSTRUCTEURS ENGAGÉS GAZ VERT

**En Bretagne :** « Je crois énormément à la solution gaz vert. D'abord nous sommes en Bretagne. La Bretagne est un territoire agricole, la filière agroalimentaire est très importante, on voit près de chez nous, près de notre ville, des projets de méthanisation qui se montent, c'est super parce qu'on rentre dans un schéma d'économie circulaire. Favoriser le gaz vert, inciter à consommer du gaz vert, c'est quelque part aider le monde agricole dans leur exploitation, les aider à se procurer des revenus complémentaires et à valoriser leur production, leur sous-produits, les aider à gérer leurs surplus agricoles, le résidu agricole, ça c'est très concret. Valoriser les déchets c'est aussi aider à les détruire de façon positive sinon il faut les stocker les enfouir et ça coûte de l'argent... »

« Être constructeur engagé gaz vert est un acte politique très fort socialement parlant. Proposer à nos clients une production locale d'énergie pour un usage local c'est un acte de solidarité au nom de l'environnement avec tous les habitants du même territoire. D'ailleurs nos fournisseurs sont locaux et si notre énergie est locale, ça va dans le même sens.

Nous, Maisons Créations, on veut réellement être perçu comme un acteur local ; nous sommes un constructeur local pour des maîtres d'œuvre locaux avec un état d'esprit local. C'est la base de notre identité régionale. Notre partenaire GRDF nous donne des outils de communication permettant de dialoguer avec nos clients, nos commerciaux, nos

artisans avec des outils pédagogiques sur les réseaux sociaux. Et nous apportons la preuve d'un engagement solidaire au service de l'environnement. En étant Ambassadeur Gaz Vert on se sent véritablement acteur de notre développement ».



**Laurent BONNIN**  
Chef de Marché GRDF Maison Individuelle et Lotissement

# UN PARTENARIAT ÉCO-RESPONSABLE

## L'EAU, UNE SOURCE DE VIE ESSENTIELLE DANS LA MAISON BWT\*, UN PARTENAIRE CLE POUR SA QUALITE ET SES BIENFAITS

### Pour...

- Une eau adoucie, sans calcaire, pour le corps, le linge et la protection des équipements de la maison (production d'eau chaude sanitaire, équipements sanitaires et électro ménagers)
- Une eau purifiée, sans mauvais goût, agréable à boire pour supprimer la consommation de bouteilles plastique
- Une eau de pluie récupérée et filtrée pour faire des économies
- Une eau traitée contre la corrosion, les boues, le calcaire et les bactéries pour tous les équipements de chauffage (pompes à chaleur, chaudières hybrides, radiateurs, planchers et plafonds chauffants...)
- Une pression de l'eau maîtrisée dès son entrée dans la maison pour économiser l'eau et protéger ses équipements

### ...BWT, c'est la solution globale la mieux adaptée aux attentes des CMI et de leurs clients

BWT c'est aussi la garantie de pouvoir choisir les équipements éco-performants :

- Un adoucisseur d'eau performant et durable qui va générer une économie d'énergie substantielle : jusqu'à 450 € d'économie pour une famille de 4 personnes
- Une station de protection pour l'eau froide ultra protectrice qui va permettre d'allonger la durée de vie des équipements et de filtrer l'ensemble de l'eau de la maison
- Des solutions de traitement des circuits de chauffage pour limiter les pannes des systèmes de chauffage, maintenir la performance énergétique des systèmes de chauffe et faire des économies d'énergies

## BWT, POUR LE MEILLEUR DE L'EAU DE BOISSON

Du robinet au verre. Pour pouvoir bénéficier d'une eau de boisson de grande qualité directement au robinet, il suffit de choisir et d'installer un filtre sous évier ou un osmoseur. Avec la solution BWT, on va à la fois réaliser des économies et améliorer les qualités gustatives de l'eau. Il n'est plus nécessaire d'acheter des bouteilles d'eau de source pour son foyer, ce qui va réduire l'utilisation des bouteilles plastique à usage unique, d'où un impact environnemental réduit. C'est aussi la certitude d'avoir une qualité d'eau irréprochable, débarrassée des impuretés et des micropolluants. Ainsi, dans une maison équipée d'une solution BWT les occupants auront accès à une eau plus agréable, sans goût, ni odeur de chlore et disponible de manière illimitée, directement à partir du robinet

## AVEC BWT, L'EAU ADOUCIE ÇA SE VOIT

Avec l'eau adoucie par BWT, c'est plus d'éco-confort : une peau plus douce, des cheveux plus soyeux, un linge plus moelleux et préservé et des pièces d'eau sans trace de calcaire

## BWT, C'EST CHOISIR ET EFFECTUER LE BON TRAITEMENT DES CIRCUITS DE CHAUFFAGE

Pour éviter l'embouage et la corrosion, il faut se prémunir contre les effets du tartre et la présence d'algues, ce qui permettra en même temps de réaliser des économies d'énergie grâce à la protection des équipements installée pour éviter la moindre panne et assurer une durée de vie prolongée. Un exemple : 1mm de tartre en moins, c'est 15% d'économie d'énergie et c'est autant de gagné pour l'environnement. En ce sens, l'éco-confort procuré par l'eau BWT rejoint l'éco-économie et l'éco-responsabilité

## GAGNEZ DE L'ARGENT AVEC BWT

BWT est aussi un allié sûr et puissant pour récupérer l'eau de pluie et l'eau puisée. 40% de l'eau potable dans une maison peut ainsi provenir de l'eau récupérée, eau de pluie ou par forage, soit 50 m<sup>3</sup> pour un foyer de 4 personnes. Économiser les ressources d'eau potable, c'est bon pour la planète

## \*BWT ? BEST WATER TECHNOLOGY !

BWT est une marque engagée pour la satisfaction de ses clients et la préservation de la planète ; beaucoup plus qu'un fabricant, BWT est un partenaire doté d'un service après-vente expérimenté de plus de 70 techniciens sur le territoire intervenant directement chez le particulier pour la mise en service, l'entretien et le dépannage des adoucisseurs. BWT propose des outils digitaux pour faciliter les échanges avec la marque, prendre rendez-vous et accéder simplement aux informations produits. BWT garantit la durabilité de ses fabrications et la prise en charge de la réparation des produits, la disponibilité des pièces de rechange pendant la durée de vie du produit et au-delà pour les références clés. Enfin, fidèle à ses engagements environnementaux BWT propose systématiquement la réparation des appareils à un coût inférieur à celui de son remplacement (pour la gamme adoucisseurs).

**BWT, leader européen du traitement de l'eau depuis 30 ans avec 5 500 personnes.**

**En France, 580 collaborateurs, 3 sites de production, 70 techniciens installation et SAV BWT prend soin tout particulièrement de la maison individuelle avec BWT@HOME et son application Best Water Home.**

**Contactez BWT ou le BWT partner de votre région, ils sont tout sweet avec les CMI !**

# TOUTES LES SOLUTIONS DE TRAITEMENT DE L'EAU BWT POUR UNE MAISON ÉCO-PERFORMANTE !

FILTRATION & OSMOSE  
DE L'EAU DE BOISSON



SUPPRESSION DU  
CALCAIRE AVEC UN  
ADOUCISSEUR D'EAU



SPA, PISCINE ET  
TRAITEMENT DE L'EAU



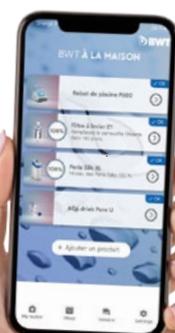
FILTRATION DE L'EAU  
FROIDE GÉNÉRALE



TRAITEMENT DES  
CIRCUITS CLIMATIQUES



TRAITEMENT  
DES EAUX DE PLUIE,  
PUISSAGE ET FORAGE



L'ensemble des solutions  
BWT de la maison, connecté  
pour une sérénité garantie

Téléchargez l'APPLICATION BEST WATER HOME,  
pour suivre vos consommations d'eau, recevoir des  
alertes au moment de l'entretien de l'appareil et  
avoir accès en un clic aux services BWT.



**NOUS CONTACTER**

Scannez ce QR CODE,  
et retrouvez votre  
interlocuteur BWT régional !



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

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

## **ENSEMBLE DÉFENDONS NOTRE PROFESSION**

de constructeur CMI et l'accèsion 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](mailto:contact@ffcmi.com).

**Fédération Française  
des Constructeurs de Maisons Individuelles  
1, rue de l'Union - CS 30201  
92565 Rueil-Malmaison Cedex**



01 30 08 21 90



[www.fccmi.com](http://www.fccmi.com)



[contact@ffcmi.com](mailto:contact@ffcmi.com)