

Enfin, **Henri Buzy-Cazaux, Président fondateur de l'Institut du management des services immobiliers** (bio en annexe), a fait une démonstration brillante sur la *Maison individuelle : de l'opprobre politique à l'estime publique*.

Ci-après la contribution communiquée par l'intervenant qui résume ses propos.

Il y a longtemps que la maison individuelle fait l'objet d'attaques au motif qu'elle serait cause de l'étalement urbain et du mitage territorial. En fait, les critiques se sont élevées au fur et à mesure de son succès commercial, au cours des trente dernières années, alors que ce produit était à l'origine de la plus grande partie de la construction résidentielle neuve, loin devant le collectif privé et le collectif public. Les années moins fastes ont laissé à la maison individuelle une place de choix dans la production, simplement parce qu'elle reste dans le Panthéon des Français pour se loger : qu'on le veuille ou non, quelle que soit l'époque, les 3/4 des ménages ont l'ambition d'être propriétaires d'une maison et la préfèrent à l'appartement.



Pourtant, la maison individuelle est passée de cible visée mais jamais vraiment atteinte à victime des discours publics les plus violents et de l'action publique, résolument hostile. Deux points d'acmé : d'abord les mots brutaux d'Emmanuelle Wargon, en conclusion des travaux menés en 2021 sur le thème « Habiter la France de demain », qui définit ce type d'habitat comme « un non-sens écologique, économique et social », « le modèle du pavillon avec jardin (n'étant) pas soutenable et nous (menant) à une impasse ». Ensuite, dans le projet de loi de finances initiale pour 2024, un prêt à taux zéro excluant pour les années à venir la maison individuelle, geste faisant suite à l'impossibilité depuis 2021 d'utiliser le dispositif Pinel pour acheter une maison locative.

Stricto sensu, ces décisions condamnent la maison à un lent déclin en volume, pour des raisons évidentes, la réservant à ceux qui n'ont pas besoin d'aide financière. Elle se construit pour l'essentiel en zone moins tendue ou détendue, en zone périurbaine, urbaine ou rurale. Elle convient aux jeunes ménages actifs, avec des projets de famille, dont les revenus et l'ancienneté dans l'emploi ne permettent pas l'épargne préalable et pour lesquels l'avance à taux nul est la condition de la primo-accession. La maison locative elle-même répond à ces ménages, lorsqu'ils sont plus mobiles au plan professionnel et ne peuvent s'ancrer dans la propriété. **Alors, face à ce heurt entre une politique qui exclut la maison individuelle et des besoins évidents auxquels elle seule répond, faut-il désespérer ? Non, les signes positifs sont là, et ils se multiplient. Rapide revue pour fonder l'espoir et donner la force de continuer le combat contre une conception hors sol de l'action publique.**

L'analyse politique conduit d'abord à mesurer que les consciences s'éveillent. Le ministre du logement récemment nommé a été maire de Dunkerque et il préside encore la communauté urbaine. Il est l'un des acteurs de la réindustrialisation du pays et pas moins de quatre gigafactories vont s'établir dans ce qui va devenir la vallée des batteries. Il faudra bien loger les 12000 personnes employées par ces usines, dont une faible partie seulement habitent déjà le lieu. On sait que le collectif n'y suffira pas et que la structure familiale de beaucoup de ces salariés les orientera vers la maison. D'ailleurs, Patrice Vergriete, dès son débat en septembre dernier à l'invitation du Cercle des managers de l'immobilier, avait tenu à dire son attachement personnel à cet habitat. Auditionné par la commission des finances du Sénat le 30 octobre dernier, il a reconnu n'être pas satisfait par l'option d'évincer la maison individuelle du dispositif revu du PTZ. Autre signal fort : pas moins de 300 députés ont soutenu les amendements tendant à réintégrer la maison dans le PTZ, sous condition de frugalité foncière. Ce degré de mobilisation n'a jamais été atteint, même lorsqu'en 2019 le gouvernement a voulu recentrer l'aide sur les zones tendues et par conséquent détourner nombre de Français de la maison individuelle.

Les maires sont aussi aujourd'hui des alliés objectifs. Dans les permanences qu'ils tiennent, 8 demandes sur 10 portent sur des besoins en logements non satisfaits, et les élus des villes moyennes et des communes rurales reçoivent des sollicitations pour vivre en habitat individuel. Ils veulent faire rimer respect des objectifs de la loi Climat résilience et autorisation de construire des maisons individuelles. Les présidents de région relaient leurs inquiétudes : Laurent Wauquiez a déclaré ne pas vouloir respecter la loi... rodomontade politique, mais qui en dit long. Christelle Morançais, sa collègue des Pays de la Loire, a tenu naguère un séminaire entier avec les maires de sa région sur la compatibilité de la loi avec l'urgente nécessité de construire, notamment des maisons.

D'ailleurs, l'État n'a pas pu ignorer le désarroi des élus locaux : la loi du 20 juillet 2023 vise à « faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols...et à renforcer l'accompagnement des élus locaux. ». En outre, le gouvernement a annoncé un projet de loi pour décentraliser complètement la politique du logement : on voit mal comment le blason de la maison individuelle n'en sortirait pas redorée.

Néanmoins, il appartient sans doute aux organisations professionnelles de constructeurs de faire ce que l'État n'a pas fait : donner le mode d'emploi pour que la maison soit éco compatible... et dire qu'elle l'est déjà largement. Il y a bien longtemps qu'elle ne consomme plus 3000 m², mais plutôt le dixième, qu'elle fait appel à des matériaux biosourcés et à des process de construction respectueux de l'environnement, comme le hors site -que les constructeurs ont été les premiers à éprouver. Il est aussi démontré que les propriétaires des maisons existantes ont été les plus prompts à rénover leur résidence et que l'essentiel des aides telle MaPrimeRénov ont été utilisées pour améliorer les maisons individuelles et les rendre vertueuses au plan énergétique.

Il est aussi de la responsabilité des représentants des professionnels de mettre en exergue les évolutions du concept même de maison individuelle : les maisons se densifient, gagnant un étage, devenant mitoyennes, favorisant ainsi l'habitat intergénérationnel. Au demeurant, le patrimoine individuel existant se transforme : les surélévations, les extensions, les adaptations aux occupants à mobilité réduite témoignent de l'adaptabilité de la maison aux circonstances. Précieux aussi de montrer que la sobriété foncière est à l'œuvre quand les constructeurs conseillent à leurs anciens clients, qui ont fait construire sur des grands terrains il y a plusieurs dizaines d'années, de parcelliser l'emprise foncière pour y bâtir une deuxième maison, une troisième peut-être, et en tirer les moyens de moderniser la maison préexistante. On passe du « Not in my backyard » au « Construire dans mon jardin ».

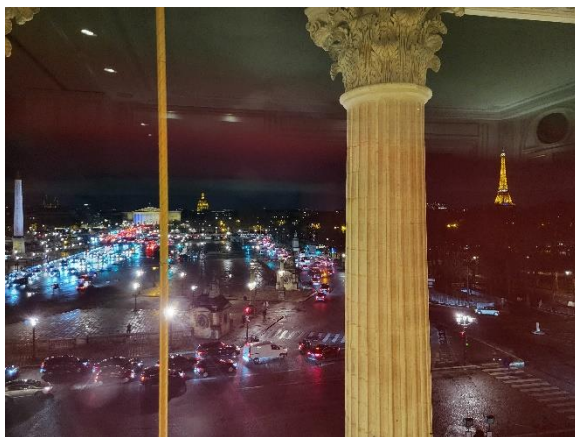
Bien sûr, les constructeurs doivent prendre ces virages stratégiques et techniques pour ceux qui ne l'ont pas fait, et les mutations ne sont pas aisées. Elles sont toutes possibles néanmoins. Pour le reste, la popularité de la maison individuelle assure à sa communauté professionnelle de référence une estime publique incontestable. Elle ne peut pas ne pas se muer en considération politique. Par lucidité tardive ? Peut-être. Parce que les finances de la France sont mises à mal par l'effondrement des constructions, notamment de maisons ? Oui, certes. Par crainte d'une révolte des classes intermédiaires qui aiment l'habitat individuel ? Probable. Pour la filière des constructeurs de maisons, c'est un atout à nul autre pareil que de jouir d'un plébiscite constant et inattaquable. Il peut d'ailleurs la rendre fière et elle doit y puiser l'énergie de convaincre.


Tribune libre du même auteur publiée le 20 novembre sur

<https://www.capital.fr/immobilier/plan-du-logement-lerreur-de-ciblage-des-aides-au-niveau-du-territoire-1485997>

citant la FFC et intitulée « **Plan logement : l'erreur de ciblage des aides au niveau du territoire** »

L'après-midi s'est clôturée par un apéritif et un dîner permettant aux convives de poursuivre les échanges en toute convivialité, avec une vue magique sur la place de la Concorde.






Henry BUZY-CAZAUX

Un expert reconnu du monde de l'immobilier

Parmi ses fonctions et responsabilités, Henry Buzy-Cazaux est :

- Président fondateur de l'Institut du Management des Services Immobiliers,
- Membre du Conseil national de l'habitat et du Conseil national de la refondation

Familier des médias, Henry Buzy-Cazaux est un invité régulier de BFM TV et BFM Business, ou encore de France Télévision où il intervient notamment dans l'émission *C'dans l'air*. Il est également éditorialiste pour plusieurs titres dont Capital.fr.



9 Novembre 2023

LA MAISON INDIVIDUELLE EN CONQUÊTE