

pro domo

Le magazine de la FFC, la Fédération 100 % CMI

LA RENAISSANCE
DE LA MAISON INDIVIDUELLE

2021

L'ODYSSÉE
DE L'ESPACE

RE 2020

Les constructeurs
en avance

Pandémie

Nos
adhérents
ont (bien)
passé le cap

Zéro
artificialisation,
la maison n'a
plus les pieds
sur terre

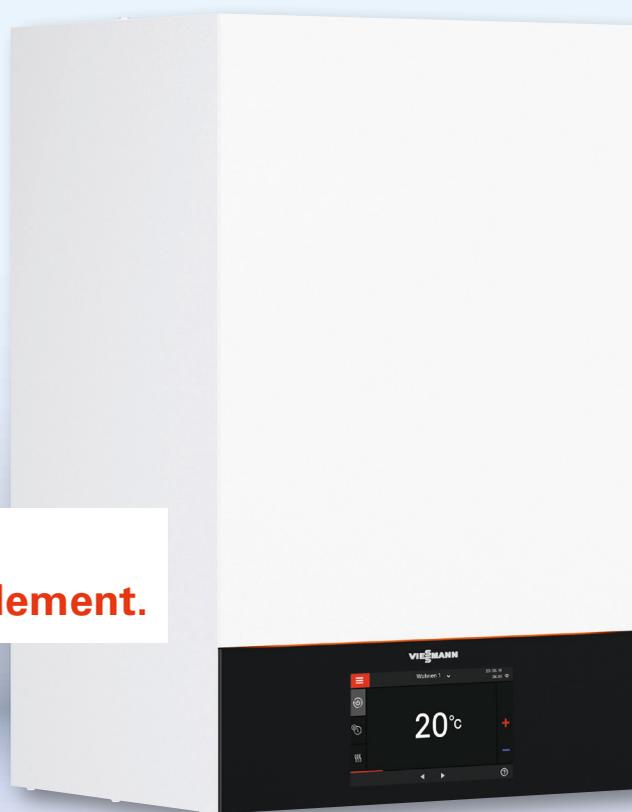
ESPACE

LA MAISON INDIVIDUELLE EN DONNE PLUS !

VIESSMANN

La nouvelle
génération de
chaudières gaz
Très Haute
Performance
Énergétique

**Gamme Vitodens 200,
l'excellence tout simplement.**



Pour découvrir tous les avantages de la nouvelle gamme de chaudières gaz à condensation Vitodens 200, rendez-vous sur www.viessmann.fr

p. 5

EDITO

Maison Individuelle : un habitat vertueux, des constructeurs responsables

p. 6 - 11

2021 ODYSSÉE DE L'ESPACE

La renaissance de la Maison Individuelle

p. 12 - 14

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

Les propositions concrètes de la FFC

p. 15 - 16

LE SOUTIEN DES ÉLUS

Entretien avec le député Thibault Bazin

p. 17 - 19

DOSSIER FONCIER

Zéro artificialisation nette des sols

p. 20 - 25

LES CONSTRUCTEURS D'ÉLITE DE LA FFC

Reportages

p. 26 - 27

COMMENT DEVENIR CMI ?

Avec Kohler Assurances et Sébastien Martelot

p. 28 - 29

FOCUS : LA BRETAGNE

Une région phare pour la Maison Individuelle

p. 30- 34

RE 2020 : LA RÈGLEMENTATION DE TOUTES LES INCERTITUDES

et de tous les dangers

p. 35 - 36

BILLET FINANCIER

p. 38 - 40

GRDF : L' AVENIR EST LÀ

Un enjeu majeur pour GRDF

p. 42 - 44

BRÈVES DE CONSTRUCTION

p. 45 - 46

POINTS DE VUE : L'ÉCOLOGIE EN QUESTION

Avec Jean de Kervasdoué et Bruno Durieux, ancien Ministre

ALEZIO S HYBRIDE GAZ

LA NOUVELLE
POMPE À CHALEUR
HYBRIDE GAZ MURALE



UN ENSEMBLE PERFORMANT ET ECONOMIQUE

- PAC de 4,5 à 8 kW
- Chaudière de 24 à 28 kW
- Certifiée NF PAC
- Solution hybride murale réversible de série
- Gestion jusqu'à 2 zones de chauffage
- Confort ECS, 14 l/min assuré par la chaudière gaz à condensation
- Robuste, échangeur et corps inox
- Installation modulaire simple et rapide
- Solution compacte sans emprise au sol
- Éligible aux aides financières*

* Selon Loi de finances en vigueur

** Performances certifiées disponibles sur : www.eurovent-certification.com/fr



NOUVEAU
version sans fil

**Flexibilité et rapidité
d'installation**

S'installe n'importe où grâce à
la version sans fil

AUGMENTEZ ENCORE LES PERFORMANCES DE CHAUFFAGE DE L'INSTALLATION AVEC SMART TC°

UN THERMOSTAT CONNECTÉ AVEC UNE APPLICATION GRATUITE

Pour une maîtrise parfaite de votre installation

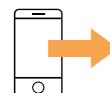
Le thermostat d'ambiance connecté Smart TC° De Dietrich et son application gratuite vous permettent de communiquer avec votre installation. Connecté à internet, vous pilotez chauffage et production d'eau chaude depuis votre Smartphone ou votre tablette où que vous soyez et à tout moment.



Gestion à distance
du chauffage et
de l'eau chaude
sanitaire depuis votre
smartphone ou tablette



Prise en main intuitive
et très simple
d'utilisation



Accès à distance pour le professionnel*
avec alertes
dysfonctionnements
et affichage des codes
d'erreurs pour
un premier diagnostic.

*sur accord utilisateur



Commande vocale
En connectant le
SMART TC° sur une
enceinte connectée
Alexa ou
Google Assistant.

De Dietrich 
LE CONFORT DURABLE®



Damien HERENG
Président de la FFC

MAISON INDIVIDUELLE : UN HABITAT VERTUEUX, DES CONSTRUCTEURS RESPONSABLES.

La maison individuelle est l'habitat le plus vertueux qui soit car le plus respectueux des réglementations thermiques et de l'environnement. Depuis l'instauration de la RT 2012, les constructeurs de maisons individuelles ont réussi à mettre en chantier des constructions permettant de diviser par quatre la consommation énergétique en 10 ans. Elle n'a pas eu besoin de reports ou de dérogation pour atteindre les seuils requis, contrairement à d'autres formes d'habitats qui se sont vues octroyer des dérogations successives. Dès lors, la tolérance annoncée de la RE 2020 pour les maisons de moins de 100 m², n'est qu'un juste retour des choses.

Aujourd'hui, face au défi du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), de l'enjeu de la non artificialisation des sols et du prétendu manque de foncier, les constructeurs répondent encore présents. La maison individuelle neuve est frugale et elle le prouve... sur le terrain. Mais pas seulement : la FFC s'est adressée aux pouvoirs publics, aux élus et à la presse il y a quelques jours pour formuler huit propositions concrètes de régulation qui, pour être novatrices, sont tout simplement de bon sens. En voici deux : imposer un minimum de densité avec obligation pour les futurs PLU de s'y conformer et instaurer un système de malus d'artificialisation (ou de sous-densité) pour toute surface à bâtir dépassant ce minimum. C'est une démarche gagnant-gagnant : plus de constructions, moins de consommation de foncier. Les maîtres d'ouvrage n'y perdent pas, au contraire. Ils veulent une maison avec un jardin, pas un terrain de foot.

La FFC rassemble. Nos adhérents (près de 20% du marché), l'UNAM, la presse spécialisée, sociologues et économistes et nombre d'élus nous suivent dans notre démarche responsable et d'intérêt général autant que professionnel. La demande pour le type d'habitat dont nous nous faisons l'avocat s'accélère, notamment auprès des jeunes couples à la recherche d'espace supplémentaire, d'un cadre de vie agréable, sain, respectueux de l'environnement avec le souhait conforté, les dernières études le prouvent, de pouvoir accéder à la propriété.

Il faut être sourd et aveugle pour ne pas comprendre qu'ostraciser la maison individuelle à tous les étages comme actuellement, c'est accentuer tout de suite et pour longtemps la grave crise du logement qui se profile et qui touche l'ensemble des catégories moyennes dans les territoires.

Les constructeurs de maisons individuelles sont des entrepreneurs responsables, pas coupables. Dans ce numéro, Pro Domo a pu donner la parole à quelques-uns d'entre eux. Comme nos maisons et tous nos adhérents, ils en donnent plus ! Bonne lecture.

2021, L'odyssée de l'espace

La renaissance

DE LA MAISON INDIVIDUELLE

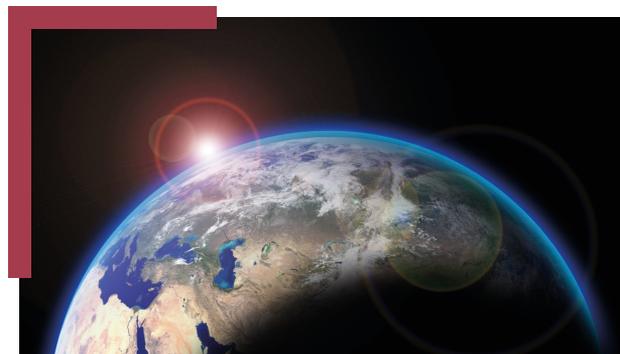
BESOIN D'ESPACE :

urbanistes, architectes, instituts de sondages et les Français le disent, les constructeurs de maisons individuelles y répondent !

1. Il faut se battre contre l'exiguïté des logements

L'architecte urbaniste François Leclercq avec ses confrères Jacques Lucan et Odile Fayet l'ont dit, écrit et redit tout au long de l'année 2020 : la France impose des standards de construction partout. De Bordeaux à Metz, de Nice à Rennes, de Toulouse à Nantes, les promoteurs sont sensiblement les mêmes et font tous la même chose, appartenant à des grands groupes qui appliquent des normes identiques partout dans l'Hexagone ; ainsi, la hauteur sous plafond reste-t-elle bloquée à 2,50 m alors que la population ne cesse de grandir. Toutes les chambres font 9 m², peut-être 10 m² dans certains cas exceptionnels. Les chambres parentales atteignent péniblement 12 m² et là c'est vraiment du luxe. Les règles d'accessibilité pour les handicapés fixaient la largeur des couloirs à 90 cm, un peu plus dans les virages pour qu'un fauteuil roulant puisse manœuvrer, mais cette "place perdue" est vite récupérée. Elle est prise sur la cuisine et le séjour. Les surfaces s'étaient améliorées à partir des années 60 mais elles se réduisent à nouveau depuis les années 2000. On en revient au niveau des années 1950. 10 m² ont été perdus par appartement (d'après Xavier de Jarcy, Télérama juin 2020, et Le Monde).

Dans notre pays nous aimons bien les comparaisons ; nous comparer par exemple aux voisins parce que l'herbe est plus verte chez eux ! Regardons de près, chez nous, dans les immeubles en accession à la propriété qui représente 70 % de l'offre collective : le produit appartement le plus courant est un trois pièces de 60 m², c'est-à-dire 10 à 15 m² de moins que dans les autres pays de la zone Euro.

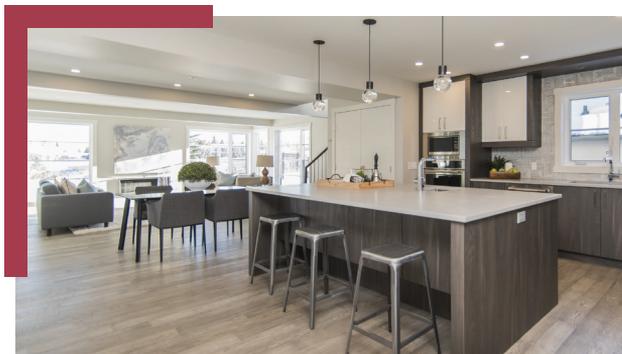


En Belgique ou aux Pays-Bas où la densité de population est pourtant plus de trois fois supérieure à celle de la France, on est mieux logé, beaucoup mieux logé. Bruxelles est très connu pour ça, et pour un prix presque 50% moins cher qu'à Paris à surface égale, les jeunes ménages peuvent se loger dans des maisons de 200 m², avenue Louise (ndlr).

François Leclercq est malheureusement très clair : « tel qu'il est conçu actuellement le logement [collectif] est un lieu où l'on ne s'épanouit pas. On s'investit dans un quartier, dans le jardin d'un pavillon, mais comment trouver son émotion dans une chambre où les prises de courant sont installées exactement là où sera la table de nuit, ou dans un salon dont le plan est si contraint que le téléviseur et le canapé ne peuvent être disposés que d'une seule façon. Cette logique normative - comme il dit - est zinzin. Les résidents en habitat collectif n'ont pour seule liberté que de fixer au mur deux ou trois images.

« Je trouve cela terrible » et il continue : Dans notre pays, ce genre d'habitation ne trouve pas preneur mais la crise du logement est si chronique en France que les gens n'ont pas le choix. Il faut produire, répondre à l'expansion de la démographie, faire du chiffre, alors on duplique sans cesse les mêmes plans. Une telle logique a pour résultat que le vendredi arrivé les citoyens ne pensent qu'à fuir la ville, à prendre un vol low cost ou à s'évader en voiture ; alors que reste-t-il pour les ménages ? C'est François Leclercq qui le dit (et nous n'étions qu'au début de la pandémie) : « Les ménages se tournent vers la maison individuelle avec tous les problèmes qui sont stigmatisés par les médias ou par les hommes politiques : étalement urbain, dépendance à la voiture, disparition des terres agricoles etc. »

Sources : Qualitel/Ipsos. Le Monde. Télérama. La France pavillonnaire



L'étude Qualitel/Ipsos le prouve

LES FRANÇAIS VEULENT PLUS D'ESPACE

2. L'espace n'est plus un luxe, c'est une nécessité.

La quatrième édition du baromètre Qualitel/ Ipsos qui mesure la qualité de vie chez soi est particulièrement révélatrice de la frustration éprouvée par la majorité des Français concernant leur habitat, collectif notamment.

MÉTHODOLOGIE

2 600 personnes représentatives de la population française, âgées de plus de 18 ans ont été interrogées. La représentativité de l'échantillon est assurée par la méthode des quotas, variables sexe, âge, profession, statut, région, catégories d'agglomérations. L'enquête a été menée par Ipsos à la mi-2020 c'est-à-dire juste après le premier confinement. Les notes indiquées dans les enquêtes Qualitel sont relatives à 17 critères concernant le confort de la maison : isolation acoustique, aération, niveau d'humidité, luminosité, qualité des matériaux de construction, confort thermique etc. Cette année 2020, l'accent a été mis sur l'agrément du logement en termes de surface disponible et de confort de vie. Les résultats sont sans appel et très critiques à l'égard de l'habitat collectif en particulier, les jeunes ménages sont les plus exigeants en la matière.

PREMIERS RÉSULTATS

Les Français se plaignent d'une façon générale du manque d'espace dans leur logement. Cette frustration diminue avec l'âge : prenons le cas des 35-44 ans, ils disposent de 99 m² en moyenne et souhaitent en disposer de 113 ! Les 45-59 ans disposent de 100 m² en moyenne et souhaiteraient en disposer de 112. Ce n'est qu'à partir de 60 ans que les gens sont contents de ce qu'ils ont, c'est-à-dire en moyenne 112 m² par foyer. Si on prend le nombre de mètres carrés par personne, l'écart est spectaculaire entre les 35-44 ans qui n'ont que 37 m² par personne et les plus de 60 ans qui disposent de 64 m².

QUELLE EST LA SURFACE IDÉALE ?

Les Français habitant dans les villes souffrent particulièrement de la petitesse de leur logement et rêvent d'avoir plus grand. Quelle est la surface idéale d'un logement à Paris ? Elle est de 100 m² alors que la surface réelle disponible n'est que de 83 m². Dans les métropoles on rêve d'avoir 104 m², alors qu'on ne dispose que de 92 m² et dans les villes moyennes on dispose de 104 m² alors que l'on rêve d'en avoir 115. Dans les communes rurales, phénomène intéressant, on rêve de pouvoir disposer de 137 m² alors qu'en fait on en a déjà 128 ! Ce qui est une belle performance puisque, en pourcentage, on est proche du rêve. Il ne manque que 9 m² pour accéder au rêve c'est-à-dire à quelque 7 % de la superficie idéale.



2021, L'odyssée de l'espace



LE CONFINEMENT EST RÉVÉLATEUR DU BESOIN D'ESPACE

A la question posée : « Votre logement est-il tout à fait adapté au confinement ? », les réponses sont les suivantes : 77 % des gens disent oui lorsqu'ils disposent de 120 m² ! 63 % des gens disent : « Oui, mon logement est adapté car il dispose de 100 à 110 m² » ; ensuite la chute est brutale pour ceux qui n'ont que 75 à 99 m² : seuls 47 % admettent que leur logement est tout à fait adapté au confinement. A partir de 75 m² disponibles et en-dessous, ils ne sont plus que 25 % à déclarer que leur logement est adapté.

LE CONFINEMENT A T'IL DONNÉ AUX FRANÇAIS, L'ENVIE DE DÉMÉNAGER ?

Un chiffre spectaculaire : 40 % des personnes de -35 ans ont envie de déménager suite au confinement, 30 % des gens habitant l'agglomération parisienne veulent déménager, 43 % des foyers avec bébés le souhaitent vivement. Dans les zones rurales, c'est seulement 15 % des gens qui souhaitent déménager ; chiffre significatif, quand on habite une maison individuelle, on s'y trouve bien dans 85 % des cas. Dans l'ensemble, si on additionne toutes les populations, plus de 20 % des gens en moyenne veulent déménager suite au confinement... et le plus vite possible.



Pro Domo et la FFC confirment :

**LA MAISON INDIVIDUELLE
EN DONNE PLUS,
LÀ OÙ IL FAUT !**

UNE PIÈCE EN PLUS

Pour l'ensemble de la population vivant en appartement, 70 % veulent une pièce en plus et ceux vivant en maisons 43%. En moyenne nationale, on atteint les 53%. Dans les villes moyennes, un habitant sur deux souhaite disposer d'une pièce en plus, à Paris où l'effet confinement est plus marqué, on atteint 63%.

MAISON OU APPARTEMENT QUEL EST L'HABITAT IDÉAL ?

58 % des occupants d'appartement préféreraient habiter une maison ! Ils sont 70 % des occupants d'appartement à souhaiter une pièce de plus. Ils ne sont plus que 43 % des occupants de maisons individuelles à souhaiter une pièce supplémentaire. Ils ont déjà, du premier coup dirions-nous, fait le bon choix de leur habitat et de sa composition quand ils ont fait construire où qu'ils l'ont acheté. Il reste que 43 % sont peut-être prêts à emménager dans une maison plus grande pour loger une famille plus nombreuse. Les auteurs de l'étude vont jusqu'à écrire que l'appartement est un choix par défaut.

Une chance pour la Maison Individuelle



LA QUESTION DU TÉLÉTRAVAIL

La question est difficile car il y a loin du rêve à la réalité, chacun peut s'en rendre compte. Le télétravail est très prégnant et il va certainement perdurer. Or 34 % des interrogés estiment que leur logement n'est pas adapté au télétravail alors que l'on sait par ailleurs que 40 % des entreprises envisagent d'imposer le télétravail ou de le proposer fermement à la suite du confinement et même quand le confinement sera terminé, quand la pandémie

sera derrière nous (?). Or, 4 Français sur 10 ne disposent pas de bureau ni même de coin bureau, ce qui risque de poser problème au niveau de l'harmonie familiale.

LES CONSÉQUENCES CONCRÈTES DE L'EXIGÜITÉ

Le manque d'espace démoralise les Français, le manque de place dégrade le quotidien de millions de Français en les privant de pièces ou d'espaces essentiels. L'essentiel pour les parents, c'est d'avoir une chambre par enfant. 41 % des familles d'au moins deux enfants ne disposent pas d'une chambre par enfant alors même qu'il s'agit de l'espace le plus indispensable pour les Français.

QUELLES SONT LES PIÈCES INDISPENSABLES ?

En numéro un, une chambre pour chaque enfant (86 % des Français) en numéro deux, ex aequo des WC séparés de la salle de bains pour 82 % des Français, à égalité avec le plaisir d'avoir un jardin. Ensuite dans le même ordre d'idée l'envie d'avoir une terrasse balcon (79%) et enfin des espaces pour rangement intégré.

LE GRAND ET NOUVEAU DÉFAUT DES LOGEMENTS COLLECTIFS ?

Actuellement les logements ne disposent pas d'une hauteur sous plafond agréable et correcte, d'ailleurs la hauteur sous plafond diminue régulièrement. On note que depuis 60 ans la hauteur sous plafond a perdu 27 cm dans les appartements alors que, depuis 60 ans toujours, la taille moyenne des Français a augmenté de 7 cm. Ce sont les jeunes qui se plaignent le plus de ce manque de hauteur de plafond. Le logement de demain, et pour la maison individuelle ce sera beaucoup plus facile, devrait intégrer cette réalité morphologique selon les auteurs de l'étude.

MODULARITÉ, FLEXIBILITÉ, LES RÉPONSES AU MANQUE D'ESPACE

Les Français expriment très clairement leur volonté : « Mon logement doit être facile à faire évoluer » Ajouter ou enlever une cloison, faire évoluer la destination d'une pièce sont les solutions plébiscitées par les Français. Ils veulent des logements flexibles dont l'agencement peut évoluer au fil du temps et en fonction de leurs besoins. Ainsi Qualiscore, l'échelle de notation de Qualitel, note les logements. Les logements très faciles à faire évoluer sont notés 8/10, les logements difficiles à faire évoluer 6,4/10, les logements très difficiles à faire évoluer 6,2/10.

En conclusion, les Français ont un besoin criant d'espace dans leurs habitations. Bien plus qu'une question de confort ou d'agrément, le manque d'espace dégrade le quotidien de millions de Français et surtout bloque l'aspiration de larges franges de la population en matière de logement. Faute d'évolution, les Français auront tendance à vouloir s'échapper, s'échapper du centre-ville, s'échapper aussi des périphéries encombrées pour aller plus loin dans les territoires vers les villes moyennes qui ont le vent en poupe et acquérir enfin la maison de leurs rêves. Ils passeront sans doute par-dessus les contraintes, par-dessus les normes, par-dessus les diktats environnementaux.



3 La revanche de la maison individuelle

Le Monde
"opinionway"

Pascale Krémer, éditorialiste au journal Le Monde écrit en novembre 2020 : « Souvent boudé, associé à la lointaine banlieue, le pavillon connaît un retour en grâce, sous l'effet du confinement. Avec son jardin et « sa pièce en plus », ce cocon idéal en temps de pandémie séduit même les jeunes générations. »

Ce nouveau phénomène de l'attractivité de la maison individuelle est général. Le site SeLoger.com en témoigne : « La hausse fulgurante des recherches de maisons sur notre site depuis le confinement concerne aussi bien les 15-30 km aux alentours de Bordeaux que dans la grande banlieue parisienne. Les citoyens acceptent de s'éloigner un petit peu pour une pièce supplémentaire et un extérieur », observe Séverine M. Selon le journal Le Monde, De même en région parisienne où l'on assiste à « une chasse au trésor pavillonnaire », les recherches de maisons en Seine-et-Marne ont doublé par rapport à l'an passé et augmenté de 75 % dans les Yvelines et des deux tiers dans l'Essonne. Le phénomène se répète autour de toutes les villes moyennes et des métropoles. La présidente de PAP.fr, selon le journal Le Monde, déclare : « Le pavillon c'est le nouveau cool », les villes denses apparaissent comme anxiogènes, c'est d'ailleurs là que le virus circule le plus et les activités de loisirs y sont dégradées ». Au fur et à mesure que la crise sanitaire se pérennise malheureusement et que s'installe la démarche du télétravail dans l'entreprise, le pavillon et la maison individuelle retrouvent toutes leurs vertus ; concernant le télétravail, selon le sondage Opinion Way de la fin de l'année dernière, 42 % des salariés sont impactés par ce concept qu'ils le veulent ou non. Il est maintenant communément admis qu'une maison à une heure de trajet de son travail c'est tout à fait acceptable à condition de ne faire le trajet que trois fois par semaine.

Maison neuve ou maison renovée ?

La journaliste Pascale Krémer pose la question et observe : Pourquoi faire le choix d'un pavillon, pourquoi une maison individuelle neuve et moderne ? Il apparaît aux yeux de l'auteur de l'article que « le fantasme de la charmante maison en pierres s'efface devant un projet plus réaliste, plus conforme au budget disponible ». Comparaison n'est pas raison, dit-on, néanmoins la chroniqueuse du Monde n'hésite pas à se référer à la lignée des pavillons hospitaliers du XIXe siècle érigés pour limiter la contagion entre malades, transposés ensuite dans l'habitat ouvrier, puis dans celui des classes moyennes. Elle écrit : « Les habitations individuelles de petite et grande banlieue ou zone périurbaine, entourées d'un jardin font figure (architecturale) de bulles protégeant la cellule familiale des miasmes citadins puisque offrant distanciation et promesse de proximité avec la nature. »

Sources : Journal Le Monde.

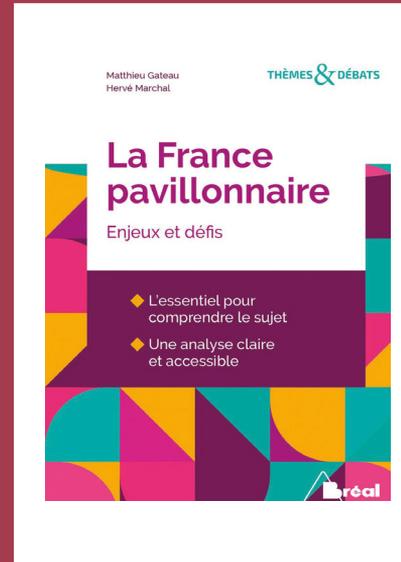


La chasse au trésor pavillonnaire

Une chance pour la Maison Individuelle

LE MYTHE PAVILLONNAIRE A DE BEAUX JOURS DEVANT LUI

Bravant toutes les critiques souvent infondées, « la maison individuelle est gourmande en terre, la maison individuelle est difficile à chauffer, la maison individuelle impose des mobilités polluantes », le mythe pavillonnaire est intact, il se renforce même, selon Hervé Marchal, sociologue, dans son livre *La France pavillonnaire*. « A la fin des années 50, 75 % des Français rêvaient d'habiter une maison individuelle. Aujourd'hui, ils sont entre 85 et 90 %. » La maison individuelle ou le pavillon, c'est un idéal résidentiel qui n'a jamais été vraiment érodé en France où l'on compte quelques 20 millions de maisons individuelles, qui abritent environ (il faut le dire clairement) 60 % des ménages sur un total de 35 millions de logements ! Ultime précision, la notion d'habitat individuel induit l'accès à la propriété, les politiques publiques (*Une France de propriétaires*, ndlr) ont poussé à cela. On loue peu de maisons, rappelle l'Institut National d'études démographiques (INED). Mathieu Gateau, maître de conférences à l'université de Bourgogne et coauteur de *La France pavillonnaire* (éd. Bréal 2020), constate quant à lui une gentrification de ces espaces périurbains avec une population plus aisée mais qui n'a pas les moyens d'acheter en ville et veut quitter une ville dense pour une meilleure qualité de vie sans renoncer aux avantages urbains (plateformes cinéma, se faire livrer, socialisation etc.



LE BONHEUR EST DANS LA MAISON



(D'après Pascale Krémer dans *Le Monde* nov. 2020).

Comme la madeleine de Proust ou la pomme pas trop mûre que l'on croquait sous le pommier dans le verger de nos grands-parents, la maison individuelle est chargée de souvenirs merveilleux. Ceux qui ont le bonheur d'avoir connu un tel plaisir minuscule dans la maison y reviennent forcément un jour. Pour s'en convaincre, il suffit de lire l'interview-souvenir de Camille Michel, architecte plasticien, qui vient d'inaugurer son exposition « pavillon témoin » à Tours. Il a grandi lui-même dans un pavillon témoin et raconte « les qualités subtiles de ces endroits où nous étions les rois, connaissant les raccourcis, toujours chez les uns les autres. » Saluons ici cet influenceur-poète de la maison individuelle ! « ..La lumière d'un ciel dégagé, la rumeur urbaine qu'on entend en fond sonore en même temps que le chant des oiseaux. »

LA FFC À L'ASSEMBLÉE ...

LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LA FFC VA PLUS LOIN POUR PRÉSERVER UN
CADRE DE VIE ESSENTIEL AUX FRANÇAIS

et garantir un foncier raisonnable pour la Maison Individuelle

Faisant suite à la participation de la FFC, seule Fédération 100 % CMI, à l'audition à l'Assemblée nationale du 25 février qui concernait le projet de loi Climat et Résilience, en particulier les articles 47 et 58 portant sur la lutte contre l'artificialisation des sols et la préservation des espaces naturels, la FFC écrit au rapporteur et manifeste son accord plein et entier sur le principe : « Il faut ralentir et à terme stopper l'artificialisation des sols au détriment des zones agricoles et naturelles. » Mais la FFC va plus loin : elle réclame des moyens pour ralentir très fortement cette artificialisation en construisant la ville dans la ville et non pas, comme diraient certains, la ville sur la ville.

La FFC persévère, argumente, propose

« Nous devons par la contrainte légale pouvoir augmenter la densité des zones déjà urbanisées et pousser nos élus locaux à débloquer les freins existants par une utilisation plus efficace du foncier résiduel (appelé habituellement les dents creuses). Ces dents creuses sont largement disponibles dans l'ensemble des secteurs urbanisés périurbains ; les infrastructures, les équipements et les réseaux étant présents, on peut immédiatement y accueillir de nouveaux logements. Ces espaces ne pourront pas retourner à une fonction agricole ou de forêts. Il faut donc tout à fait naturellement se donner l'objectif et la possibilité de les occuper au plus intelligemment et pour le bien du maximum de Français. »

La FFC insiste dans son courrier et dans son mémoire : « Il faut donc se donner les moyens de débloquer les freins et obstacles qui se dressent trop souvent aujourd'hui à l'échelon local au travers des plans locaux d'urbanisme, de manière à utiliser de façon raisonnée et économe l'espace périurbain qui est en situation de sous densité. » Remarquons que la surface moyenne des terrains à bâtir aujourd'hui en France est de pratiquement 1000 m², 935 m² exactement, ce qui est absolument considérable et incomparable par rapport à nos pays voisins. A peine 10 maisons à l'hectare, c'est l'inverse d'un usage raisonné de l'espace, c'est le résultat de politiques d'urbanisme locales malthusiennes et qui reposent sur des convictions erronées, convictions qui ont conduit dans cet état d'insuffisance. Le Président de la FFC poursuit : « Les élus locaux, ou en tout cas beaucoup d'entre eux, ont la conviction intime et erronée qu'une maison individuelle se doit par nature de posséder un vaste terrain, qu'il faut éloigner les maisons les unes des autres, qu'il faut repousser le voisinage, qu'il faut garantir une sorte de tranquillité factice.

Nous devons nous donner les moyens de passer outre ces convictions et autoriser la maison individuelle à être enfin frugale au plan foncier. » Une remarque : cette politique du grand terrain pour une petite maison est totalement contraire aux aspirations actuelles des Français.

Diviser par deux la surface moyenne

Ce « dogme » ne reflète pas du tout le souhait des acquéreurs eux-mêmes car ils font remarquer que les grands terrains coûtent cher à l'achat, de plus en plus cher, et nécessitent beaucoup d'entretien. Les gens n'ont pas envie d'entretenir des terrains de plus de 600 ou 700 m². La surface au sol de la maison plus une surface de 400 à 500 m² leur suffisent amplement, les études le prouvent. En leur imposant une surface minimum de terrain pour construire, en interdisant un usage économe du foncier sur place, « on contraint les gens à s'éloigner pour essayer de trouver une solution, on provoque l'étalement urbain. « C'est un comble ! Une division par deux (voire plus) de la superficie moyenne des terrains à bâtir serait tout à fait réaliste et pragmatique, pour peu que l'urbanisme opérationnel local accepte de jouer le jeu et de traduire cet objectif dans les PLU » recommande la FFC. Mais tirant les leçons du passé on peut craindre que la route ne soit longue et pleine d'embûches.

La loi ALUR détournée

La loi ALUR de 2014 visait précisément à permettre cet usage beaucoup plus économe du foncier, permettant une optimisation de la ressource foncière en se donnant, par exemple, les moyens de subdiviser les grandes parcelles d'ancien lotissement, en supprimant les COS et en supprimant les notions de surfaces minimales de terrain constructible. C'était un bel objectif. C'était !

En effet que s'est-il passé sur le terrain ? Les PLU ont été réécrits pour contourner cette nouvelle donne ; de nouvelles règles restrictives ont été introduites dans les PLU avec un abaissement des coefficients d'emprise au sol, une augmentation des obligations de recul par rapport aux limites séparatives, avec une réduction parfois drastique de la hauteur maximale autorisée ; à ce régime la frugalité foncière n'a pas été améliorée, bien au contraire elle a été dégradée.



Les propositions CONCRÈTES DE LA FFC

OBJECTIF

Non

au dogme du « grand terrain »

Oui

à la valorisation des innombrables dents creuses présentes dans des zones déjà urbanisées

Oui

à la maison individuelle vertueuse édifiée sur un foncier raisonnable

Oui

au développement harmonieux de l'habitat préféré des Français

Oui

à la défense de l'environnement

LES CLÉS POUR L'ATTEINDRE

(objet du mémoire adressé aux députés)

- 1) Imposer un minimum de densité avec la contrainte de s'y conformer dans les futurs PLU
- 2) Instaurer une surface maximale de terrain au-delà de laquelle un malus d'artificialisation ou de sous densité serait appliqué
- 3) Fiscaliser lourdement la détention de surfaces artificielles et constructibles non utilisées ou sous utilisées
- 4) Contraindre tous les PLU à autoriser la construction de maisons sur des parcelles de taille modérée
- 5) Interdire l'opposition à la construction dans un périmètre déjà urbanisé ou artificialisé...



Qui dit résilience dit aussi persévérance

La FFC persiste et signe. Les risques pour la profession et pour le logement en France sont imminents ; la France a impérativement besoin de logements. Entasser nos concitoyens dans des barres de logements collectifs de plus en plus petits, dans des logements qu'ils s'empressent de fuir le week-end pour retrouver un peu d'espace et d'air, ne peut être la seule et unique solution. Il faut débloquer le potentiel résiduel local constitué par des espaces déjà urbanisés en état de sous densité. Les Français plébiscitent la maison individuelle, nous sommes là pour répondre à leurs souhaits. Puissent les pouvoirs publics, l'administration et nos élus nous entendre. On sait ce qui arrive quand on ignore le bruit de la rue et la voix du peuple !

L'UNAM, alerte aussi sur l'objectif affiché par le texte de loi dit « Zéro Artificialisation Nette des Sols » ainsi que sur les dérives que l'anticipation d'un tel objectif présuppose. Au préalable l'UNAM formule 3 remarques importantes :

1ère remarque : 2 fois plus vite que l'Europe !

Le décalage existant entre les objectifs de la France par rapport à ceux de l'Europe. « Guidée par l'ambition de sobriété foncière, la trajectoire ZAN vise, selon l'UNAM, à diviser par deux le rythme d'artificialisation des terres en France d'ici 2030 tandis que l'objectif fixé par l'Europe est à l'horizon 2050 ».

2ème remarque : À rebours des besoins !

la contrainte fixée pour la France semble s'inscrire, selon l'UNAM, à rebours des besoins en matière de logements. En effet, « la demande potentielle de logements devrait s'élever d'ici l'objectif de 2030 à 4,1 million de logements. Il ressort que ces besoins se concentreraient majoritairement dans les couronnes périurbaines des villes moyennes ainsi que dans le Grand Ouest ; ces besoins sont extrêmement importants. »

3ème remarque : Rénovation inaccessible !

la rénovation des logements vétustes ne sera pas suffisante. Le potentiel théorique du parc de logements actuellement vacants ne comblerait qu'à peine 20 % des besoins urgents sur les 10 prochaines années tandis que les coûts de rénovation des logements - dont la majorité se trouve en régions détendues, là où les prix de l'immobilier sont faibles, voire très faibles - s'avèrent prohibitifs et hors de portée des ménages. Le calcul auquel a procédé l'UNAM est révélateur. Les frais de rénovation complète d'un logement ancien (y compris les réseaux) conduiraient à un doublement du coût d'acquisition du logement en question. Très concrètement, le prix moyen par mètre carré constaté en octobre 2020 de ces logements à rénover se situe à 1100 €/m². Les frais de rénovation complète ou lourde seraient compris quant à eux dans une fourchette située entre 700 et 1100 €/m² dans le premier cas et de 1125 à 2000 €/m² dans le second cas (travaux lourds).

Conclusion

Ces logements deviennent non compétitifs et inaccessibles par rapport au marché local. Cette analyse révèle une grave erreur d'appréciation au niveau politique comme l'a souligné un député du Grand Est dans les colonnes de Pro Domo (ndlr).

La solution de l'UNAM : un traitement différencié selon les territoires

Un avertissement préalable aux pouvoirs publics : la crise sanitaire a largement ralenti la construction, avec seulement 376 700 logements construits en 2020, alors que l'objectif était de 500 000. Il est donc judicieux de prioriser les régions d'aménagement en fonction des besoins et de la densité observée ; les aménageurs suggèrent donc au législateur de moduler la contrainte foncière en fonction des lieux. L'UNAM a établi trois profils de zone où l'objectif de Zéro Artificialisation serait appliqué de manière différenciée :

1^{er} type de zone :

Celles où l'impératif ZAN semble prioritaire c'est-à-dire les unités urbaines de plus de 20 000 habitants et les territoires ruraux denses ou touristiques.

2^{ème} type de zone :

Celles où l'impératif ZAN n'est pas tenable en valeur absolue, sous peine de provoquer une crise majeure du logement et d'empêcher un rééquilibrage territorial de la population hors des métropoles. Il s'agit des territoires dits périurbains connectés ou périurbains intermédiaires à distance raisonnable des unités urbaines denses. Ils sont très attractifs, notamment pour les ménages avec enfants qui souhaitent quitter le cœur des grandes villes pour habiter en maison individuelle et les primo-accédants (ndlr).

3^{ème} type de zone :

Celles où l'impératif ZAN semble tenable à condition de respecter le bilan global calculé à l'échelle intercommunale. Ils s'agit de territoires « ruraux polarisés » ou « ruraux isolés ».

Une priorité « constructive » pour 8 000 communes et 17 millions de Français.

L'UNAM, au plus près du terrain, a mis ainsi en lumière quelque 8000 communes, petites villes ou bourgs ruraux, fragilisés par l'attractivité métropolitaine, regroupant 17 millions d'habitants et qui doivent pouvoir constituer des centres de polarité secondaire et locale, hors espace métropolitain, hors unités urbaines de plus de 20 000 habitants. Ce sont des centralités prioritaires pour équilibrer les territoires et favoriser la construction de maisons individuelles.

L'UNAM et la FFC font cause commune. Adoptant des démarches complémentaires, pragmatiques, constructives et responsables, ces deux organisations professionnelles représentatives vont dans le même sens pour que chaque Français puisse accéder à un habitat individuel de qualité, respectueux de l'environnement dans des conditions économiques acceptables.



La tribune des élus

Particulièrement impliqué dans la problématique du logement, le député Thibault Bazin se fait l'avocat de la maison individuelle

Préserver la maison individuelle dans les communes de votre département est-il important ?

T.B. - Ma première réaction est de dire qu'après la crise sanitaire que l'on vient de vivre, la maison individuelle est une solution pour le bien-être moral, mais aussi et surtout pour le bien-être sanitaire des familles. En effet, on a besoin d'un espace privatif extérieur sécurisé et protecteur ; or la maison individuelle permet de conjuguer les différents intérêts : c'est le lieu le plus approprié à la fois pour se confiner et pour créer du lien social, c'est donc un bien essentiel inscrit dans l'environnement, c'est un lieu ouvert contrairement aux autres types d'habitation. En deuxième lieu, la maison individuelle a un atout très positif, un atout très fort : la sécurisation financière dans un parcours ; la maison individuelle protège car elle crée de la ressource, un capital. Avec elle, on est armé dans un lieu bien à soi pour affronter la retraite, peu importe alors les aléas de la vie.

La création d'un habitat mixte intégrant la maison individuelle est-elle une solution pour créer du lien social dans les territoires ?

T.B. - Je noterai d'abord un paradoxe : dans ma commune de Rosières sur Meurthe- dont j'étais autrefois le maire - en zone B2, je constate que là où il y a du collectif construit, c'est là où il y a le moins de densité : on a des plots de petits collectifs de six ou huit logements entourés de vastes espaces verts collectifs sans aucun espace vert privatif. On a uniquement un environnement d'espaces collectifs, c'est-à-dire un espace semi-public qui est à tout le monde, c'est-à-dire à personne. Résultat : nous avons six logements à l'hectare alors que, à l'époque du POP (accession populaire la propriété), les promoteurs ont pu faire des habitations individuelles accolées avec jardins privés tout à fait remarquables sur le plan de la densité en accueillant beaucoup plus de résidents. Les logements accolés offrent une densité, sur certaines rues, de 50 habitations avec jardins sur 100 m de long maximum. Les gens sont chez eux et ils sont heureux. Ils manifestent leur bonheur. Le rêve devient accessible. Et le lien social est rétabli. A l'opposé, un espace semi-public qui n'est pas un semi-privé, ça ne sert à rien !

Par ailleurs, le discours qu'on entend dans l'hémicycle (à l'Assemblée Nationale) à propos de la ZAN dans les zones B2 et C, c'est-à-dire 95 % du territoire, et qui fait l'amalgame entre mitage et maisons individuelles, est proprement « scandaleux ». C'est une vision purement parisienne, profondément déconnectée du terrain et de la ruralité de la majorité des communes. Ce qui est à tout le monde n'est à personne. On peut, et j'y reviens, proposer des systèmes de densité adaptée à la maison individuelle. On a connu, je vous l'ai dit, les bienfaits de mécanismes traditionnels. Le vrai problème, c'est l'artificialisation des sols consacrés autrefois à des équipements artisanaux, à l'équipement de la petite industrie, des bâtiments qui sont devenus obsolètes ou des bâtiments consacrés à des services tombés en désuétude. Toutes ces installations qui ne servent plus, qui n'ont pas été optimisées par la suite, c'est là l'origine de la véritable artificialisation. Combien de maisons pourrait-on construire à la place ?

D'après vous, les maisons neuves apportent-elles aujourd'hui des performances énergétiques satisfaisantes ?

T.B. - Oui. Et la question se pose par rapport à l'alternative de la rénovation du parc existant qui peut coûter fort cher, trop cher, mais surtout, dans le neuf, aux effets des réglementations thermiques successives, en particulier la RE 2020. La rénovation énergétique, c'est bien. Encore faut-il calculer le retour sur investissement par rapport à des bénéfices écologiques véritables et quantifiés. A vouloir toujours « plus-plus » on va trop loin, on va à la catastrophe financière dès que l'amortissement dépasse 50 ans au maximum. Il ne faut pas rajouter sans cesse des obligations d'exposition, d'isolation, d'utilisation d'énergies renouvelables etc., le surcoût bien souvent n'en vaut pas la chandelle. Il faut garder les pieds sur terre, il faut être plus écolo certes mais surtout plus humain. On devrait d'ailleurs mesurer la haute qualité d'usage par rapport à la haute qualité environnementale. La première doit dépasser la seconde. La grande idée, c'est de se mettre au service du bon sens et ne pas essayer de noyer les utilisateurs, nos concitoyens, sous un fatras de considérations techniques qu'ils ne peuvent pas comprendre. Comment pourrait-on mesurer le véritable bénéfice sur un plan purement écologique et à court terme ? Je signale, de manière anecdotique, que les commerciaux que j'ai animés dans mon ancienne entreprise de construction- promotion ne s'appliquaient pas à eux-mêmes les contraintes qu'ils essayaient d'imposer à leurs clients, par exemple des chambres de 10 m² dans un logement collectif. Ils habitaient tous, en Lorraine, des maisons individuelles comme moi-même. Nous risquons tout simplement d'obtenir rapidement une pénurie de logements. D'ailleurs la chute du marché du logement est essentiellement due à la baisse du marché de la construction de maisons. Il faut dire que les obstacles à la construction sont nombreux. Ils obligent les candidats à l'accession à un parcours du combattant, à la limite de l'absurde !



Les maisons individuelles permettent-elles un développement harmonieux des communes et favorisent-elles la qualité des infrastructures ?

T.B. - Oui, j'en suis persuadé ne serait-ce que pour l'accueil de nouvelles générations avec de jeunes enfants. Et à certaines conditions. Il faudra se battre contre le blocage provoqué par l'attitude conservatrice de certains Maires et Présidents de com-com (communauté de communes) !

Les élus locaux exercent souvent un chantage technocratique avec des obligations de PLU et de PLUI. Or, le coût d'un PLUI est souvent démesuré. Je cite l'exemple d'un projet de construction de maisons qu'il fallait édifier à la place d'un silo de céréales. On a exigé que la commune produise un document d'urbanisation, faute de quoi il n'y aurait pas d'autorisation de construire ; un tel document a coûté plusieurs dizaines de milliers d'euros ! Je cite aussi l'exemple du coût de documents d'urbanisme pour une com-com de 40 villages, son coût a dépassé les 100 000 € ! Concernant les améliorations récentes sur la construction de maisons individuelles, j'ai beaucoup d'exemples. Il y a celui du bâti avec la pratique des maisons accolées, voire groupées, c'est une solution économique qui comprend certaines parties communes tout en autorisant chacun à avoir son jardin privatif, même petit ; j'ai aussi un exemple de construction dans la région de Nancy de huit maisons accolées de 60 m² bien conçues sans place perdue (aucun couloir !). Dans les capacités d'accueil et de rapport avec l'extérieur, une maison de même surface n'a rien à voir avec un appartement de 60 m². Un mot résume la supériorité de la maison dans ce cas : la convivialité.

Avec ce type de maisons modulaires de 4, 6, 8 logements, on peut conjuguer ainsi densité, très recherchée par les aménageurs, et espaces extérieurs privatifs. Pour conclure, je dirai que dans mon exercice de député dans une partie du département comprenant un canton de 54 villages et où la population est importante en nombre et en activités, j'ai deux priorités : le logement et la famille. La maison individuelle apporte la réponse la plus satisfaisante à ces deux impératifs. Malheureusement, je constate avec les professionnels que vous êtes, qu'il y a un problème de « pensée interdite » sur la maison individuelle. La bien-pensance urbanistique s'interdit de promouvoir la maison individuelle sous prétexte d'écologie et ce, à rebours des attentes des gens, notamment des ménages jeunes avec enfants ou des couples qui souhaitent fonder une famille, bref toute cette classe moyenne que l'on prive de leur habitat préféré, la maison individuelle.

Propos recueillis par Rodolphe de Saint-Hilaire

ZÉRO ARTIFICIALISATION DES SOLS (ZAN)

COMMENT RÉSOUDRE la quadrature du cercle ?

Densification,
zéro artificialisation,
habitat préféré,
environnement,
bataille du logement ...



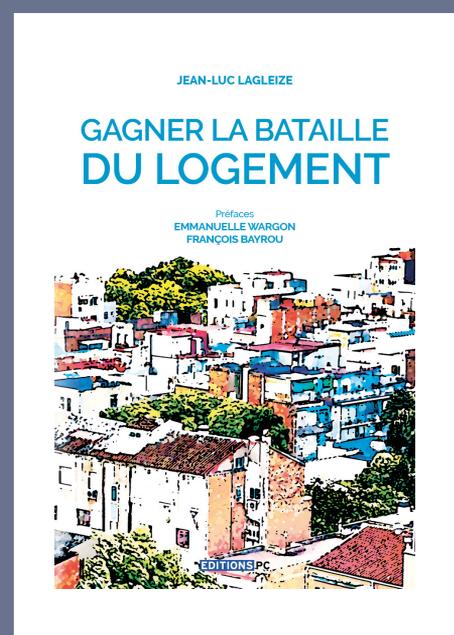
Pro Domo fait le point avec l'Unam, le cabinet de sondage Opinion Way et le député Jean-Luc Lagleize à l'occasion de la sortie de son livre "Gagner la bataille du logement". Controverse et synthèse.

L'agenda et le principe

Suite aux conclusions de la « Convention citoyenne pour le Climat », Le gouvernement a préparé un projet de loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets. » Le projet sera examiné par l'Assemblée Nationale courant mars. Un article - sur les 62 que compte le projet- fait débat car il risque d'impacter fortement l'activité de la construction de logements dans les territoires. En effet, son objectif est de freiner considérablement la consommation d'espaces naturels et agricoles d'ici 2030 avec le principe de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN en abrégé) avec deux corollaires :

La lutte contre la consommation d'espaces naturels devient un objectif du droit de l'urbanisme

La nécessité de densifier les villes (verticalité) pour répondre à la crise du logement



LES FRANÇAIS OPPOSÉS À LA DENSIFICATION DES VILLES

Cette orientation nouvelle résultant d'une consultation citoyenne, on pourrait penser qu'une grande majorité de Français l'approuve sur le fond et dans toutes ses conséquences, en particulier pour leur logement. La réponse est non. Certes, les Français sont favorables à la limitation de l'emprise des zones commerciales en périphérie des villes et grandes communes (83% des personnes interrogées par Opinion Way). Remarquons toutefois au passage que la moitié d'entre eux déclarent préférer y faire leur course plutôt qu'en centre-ville.

Mais le rejet de la densité urbaine est net et concerne toutes les types d'habitat : 54% des Français souhaitent des villes moins denses et plus d'étalement urbain tandis qu'un tiers des maires des villes de moins de 20 000 habitants s'oppose aussi à la densité de leur commune.

LE LIEU DE VIE IDÉAL POUR LES FRANÇAIS

60 % des Français choisissent comme lieu de vie idéal une petite ville où un petit village. Seuls 13 % des Français préfèrent le centre ou la périphérie d'une grande métropole. Remarquons que les habitants des grandes métropoles eux-mêmes ne sont pas enthousiastes quant à leur lieu de vie actuel ; seulement 30 % indiquent qu'ils souhaitent continuer à habiter ce type de territoire. Les Français choisissent les petites villes parce qu'elles offrent une meilleure qualité de vie et une proximité avec la nature. Le prix du logement reste accessoire dans leur motivation.

Le vœu numéro un des habitants des moyennes ou petites villes, voire même des métropoles, est d'avoir leur tranquillité et leur sécurité garanties. La sécurité est le gage du bien vivre ensemble et de la réduction des tensions, mêmes chez les plus jeunes. Plus la ville est grande, plus elle est difficile à vivre, plus le coût de la vie est lourd, le logement étroit, la pollution exponentielle, sans parler des nuisances sonores. Enfin les enquêtes récentes démontrent que nos concitoyens sont opposés à la verticalisation de l'urbanisme en centre-ville, conséquence fatale d'une politique de densification à outrance. Cela a été dit : on ne peut densifier que si l'on construit sur ce qui est construit ! Or ceci ne peut être réalisé qu'à des coûts exponentiels et cette politique ne peut être envisagée qu'à très long terme car on ne voit pas comment on pourrait verticaliser 80 % des communes françaises (or il manque au moins 800 000 logements en France). Enfin, rappelons que pour plus de 80 % des Français le logement en maison individuelle reste le rêve, la solution idéale.

ZÉRO ARTIFICIALISATION ? CONNAIS PAS !

L'enquête Opinionway de l'UNAM, révèle que 88 % des Français n'ont jamais entendu parler de l'objectif Zéro Artificialisation Nette des sols. Cette méconnaissance est répandue dans toutes les catégories sociodémographiques de la population. Plus d'un maire sur deux des communes de moins de 20 000 habitants n'en a pas entendu parler non plus.

Dans les mêmes proportions, les maires des communes de moins de 20 000 habitants sont opposés à l'idée de la possibilité pour les pouvoirs publics d'interdire la délivrance de permis de construire sur de nouveaux terrains. Heureusement car ce sont des sites propices à la construction de maisons individuelles notamment en secteur diffus.

SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL et COLLECTIF, OUI SUR LE PLAN LOGEMENT INDIVIDUEL, NON !

La mise en place d'un objectif Zéro Artificialisation Nette paraît extrêmement difficile vis-à-vis de l'opinion publique dans les territoires. Tout le monde, surtout chez les habitants des grandes métropoles, veut sauver les forêts ou se promener le long de rivages ou de rivières non polluées. Mais chacun aspire à devenir propriétaire de son havre de paix qu'offre une maison individuelle neuve économe et performante sur le plan énergétique, et ce tout de suite ! Les attentes sont à l'opposé très clairement de la densification des territoires.

COMMENT GAGNER LA BATAILLE DU LOGEMENT SELON JEAN-LUC LAGLEIZE ?

Tel est le titre de l'ouvrage de Jean-Luc Lagleize, député de la deuxième circonscription de la Haute-Garonne, c'est-à-dire le quart nord de Toulouse plus une trentaine de communes au nord de la ville. Jean-Luc Lagleize a été chargé par l'ancien premier ministre Édouard Philippe de rédiger un rapport sur la thématique du foncier et du logement. Gagner la bataille du logement est un large extrait du rapport destiné aux élus locaux et décideurs territoriaux et des différents acteurs de la construction. Son livre est un ouvrage pédagogique accessible et très clair (éditions PC).

L'auteur ne remet pas en cause le concept du droit de propriété, droit garanti par la Constitution :

« Dans la déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 le droit de propriété est l'un des quatre droits naturels et imprescriptibles de l'homme. »

Pourtant, Jean-Luc Lagleize écrit à propos du foncier « Nous ne devons plus laisser la seule loi de l'offre et de la demande, conjuguée à la cupidité humaine traditionnelle, créer une bulle d'enrichissement de quelques-uns au détriment de la cohésion sociale et de notre unité nationale. » L'auteur du rapport fait une série de propositions (50 au total). Selon l'une des plus importantes pour notre sujet, il s'agit de stopper drastiquement la spéculation foncière en organisant la cessation définitive des ventes successives dans certaines zones stratégiques bien délimitées.

• DOSSIER FONCIER

UN NOUVEAU MODE DE PROPRIÉTÉ

Ainsi, La proposition dite 48 permettra de créer un nouveau mode de propriété fondée sur la dissociation entre le foncier et le bâti. Le foncier serait détenu par une société foncière à capitaux publics, ou si l'on veut mixte, mais à majorité publique en tout cas. Cet Office Foncier consentirait aux constructeurs, promoteurs, aménageurs ou bailleurs sociaux, un bail emphytéotique à durée limitée mais contractuellement rechargeable avec un droit à construire un programme particulier (logements, commerces, activités, équipements publics etc.).

Le propriétaire final de l'équipement construit deviendrait titulaire de droits réels sur ce bâti et verserait une redevance mensuelle à l'Office Foncier. Le foncier n'étant désormais plus jamais mis en vente, il ne pourrait plus jamais faire l'objet de spéculation. Les collectivités locales pourront ainsi créer un Office Foncier proposant des baux sur les terrains qu'elles aménagent. Les baux seraient rechargeables, transmissibles et cessibles.

Parallèlement, on créera les Offices Fonciers Solidaires (OFS) qui délivreront un bail réel solidaire (BRS) permettant l'accession sociale à la propriété à des prix maîtrisés.

Les collectivités locales devront pouvoir bénéficier de conditions de crédit souples pour les organismes fonciers solidaires. Dans la proposition suivante (49), l'auteur du rapport exprime le souhait d'une simplification « considérable » du régime des baux. Il n'existerait plus qu'un seul bail qui remplacerait le régime des baux actuels : emphytéotiques, réels solidaires, à construction. On crée un statut unique de bail réel immobilier.



DES ENJEUX PERCUTANTS

Pour clore ce chapitre de fluidification du foncier, l'auteur préconise la fin de l'abattement des plus-values immobilières pour durée de détention et le plein soutien aux maires pour accorder des permis de construire avec toute leur constructibilité maximum du PLU en conformité avec le PLH. Deux enjeux « percutants » selon l'expression de Jean-Luc Lagleize;

Autre objectif de Jean-Luc Lagleize : réhabiliter et valoriser les friches, réveiller le foncier caché. Sa proposition s'articule en deux parties :

1.

Recenser les friches au sein de l'Observatoire du foncier

2.

Créer un fonds national pour la dépollution des friches

Il va s'agir de déconstruire des bâtiments où l'amiante et le plomb sont présents par exemple et de dépolluer certains sols pollués par les hydrocarbures, colorants, solvants, etc. Le député de la Haute Garonne propose de créer ainsi un Fonds national pour la dépollution des friches dont la reconversion ne peut être engagée autrement : il souhaite doter ce fonds national d'un budget important puisqu'il est évalué à 350 millions d'euros.

LES VALEURS D'ATOME, RESPECT DU CLIENT CONFIANCE DES SOUS-TRAITANTS

La création des Maisons Atome dans le Haut-Rhin c'est le début d'une belle histoire. A l'origine, le 15 octobre 2020, les deux associés Christian Antonucci et Thomas Setter décident, forts de leurs talents et de leurs compétences complémentaires, de créer leur propre entreprise de construction de maisons individuelles, les Maisons Atome. Christian Antonucci s'occupera du commercial en plus de la cogérance tandis que Thomas Setter assumera le suivi des chantiers, la demande des permis de construire et les relations avec les fournisseurs et prestataires. Cette belle équipe prometteuse est complétée par Gaëlle Montagnon, responsable administrative et financière et par Natacha Setter, l'épouse de Thomas, en charge de l'accueil. Pourquoi le nom d'Atome ? Une double signification. Thomas Setter explique : « à la naissance des matériaux, il y a l'atome ; sans atome pas de matière, pas de structure, pas de matériaux. Or le matériau chez Atome, c'est essentiel ; il s'agit « naturellement » de l'ossature bois. Autre signification : « Atome implique la fusion des éléments. Nous sommes une équipe fusionnelle, nous nous complétons à merveille ». Cela implique la fusion des connaissances et la fusion des compétences. Le positionnement et la cible des maisons Atome sont très pointus. L'entreprise vise une clientèle de secundo-accédants avec des constructions moyenne et haut de gamme, animée par l'obsession de la qualité, le respect des clients et des fournisseurs et la nécessité d'instaurer un climat de confiance. Ce sont les points forts des Maisons Atome. Les dirigeants ont choisi de produire mieux plutôt que plus : 20 maisons par an maximum, au moins pour la première année.

Le soutien décisif de la FFC, Le rôle essentiel de Kohler Assurances

Dans une conjoncture difficile, face à une forte concurrence, et devant les exigences des garants et des compagnies d'assurances, les nouveaux venus sur le marché mulhousien ont vite compris qu'ils avaient intérêt à s'appuyer sur la compétence, la bienveillance et l'accompagnement de la FFC. Et aussi sur l'expertise et le relationnel du Cabinet Kohler Assurances, en la personne de Sébastien Martelot.



MAISONS ATOME

à Brunstatt (Haut-Rhin),
près de Mulhouse

Comme le dit Gaëlle : « Dès les premiers contacts avec la FFC et Kohler, ça n'a été que du bonheur. La secrétaire générale de la FFC nous a accueillis avec bienveillance, la volonté de nous faire réussir et l'apport de bons conseils. Avec elle-même et avec Sébastien Martelot on a tout de suite senti qu'on avait les atomes crochus (!) et la bonne technique pour devenir CMI. Ainsi Kohler nous a fait monter deux projets de construction pour deux clients virtuels. Ce fut un gros travail pour la « financière ». Quant à la FFC, elle nous a fourni indéniablement un bon label et une bonne image dans un environnement concurrentiel où la maison individuelle n'a pas toujours la cote. C'est le cas auprès, notamment, de certaines banques et de certains sous-traitants ». Les dirigeants des Maisons Atome ont une obsession : le respect des clients et des partenaires. C'est une valeur qui leur est reconnue et qui leur permettra de se distinguer pour longtemps. Petite précision porte bonheur : les Maisons Atome ont été lancées officiellement le vendredi 13 décembre.





Jean Petion, Dirigeant

"La pandémie ne nous a pas du tout gênés"

Comment avez-vous vécu la crise sanitaire et les différentes phases de confinement ?

J.P. - Si vous me demandez en quoi la pandémie m'a gêné, je dirai en rien du tout, la pandémie ne m'a pas du tout gêné pas plus qu'elle n'a perturbé le travail de l'équipe. On continue de rencontrer les clients, quelquefois il faut prévoir un ou deux masques dans la poche pour les étourdis. Je fais les réceptions de chantiers comme avant. Les Compagnons Constructeurs réalisent environ 100 maisons par an si on considère seulement cette marque. L'entreprise opère plutôt dans le haut de gamme avec un prix moyen de la maison de l'ordre de 200 000 € pour une maison de 150 m² environ, sans embellissement particulier et sans les raccordements. « Nous travaillons sur la Côte-d'Or et sur l'Yonne, sur la Saône-et-Loire avec une autre marque, les Maisons Chalonnaises. Nous avons également depuis un an une marque pour les primo-accédants qui s'appelle PRIMEA. Nous sommes les franchisés de cette marque dont le franchiseur est basé à Tours. C'est le groupe VillaTim. Avec celle-ci plus les Maisons Chalonnaises et les Compagnons Constructeurs, le groupe aura réalisé 140 maisons en 2020.

Quels sont votre structure et votre organigramme ? Comment obtenez-vous une telle réussite ?

J.P. - Nous sommes une équipe complète, avec d'abord nos 10 vendeurs et tous nos techniciens : un bureau d'études intégré avec une architecte, un géomètre, un dessinateur. Nous avons également tout le personnel administratif nécessaire avec deux secrétaires, déployé sur une dizaine de sites, par exemple Auxerre, Montbard, Avallon, Dijon naturellement. Moyennant quoi les Compagnons constructeurs se situent délibérément au top de la qualité et du développement durable.

Les Compagnons Constructeurs ont été fondés il y a tout juste 60 ans. Il y a un an, juste avant le premier confinement, Jean Petion, fondateur dirigeant, rejoignait la FFC. Il nous confie : « J'ai rencontré le président de la FFC, Monsieur Damien Hereng, et la secrétaire générale, Madame Anne-Marie Minassian. Je leur ai expliqué que je ne trouvais plus mon intérêt dans la FFB. J'adhère maintenant à la seule Fédération consacrée intégralement aux intérêts des CMI et à la défense de la profession.

LES COMPAGNONS CONSTRUCTEURS

à Dijon



Quand les normes nous imposaient pour les fondations une profondeur de 80 cm dans le sol, nos propres fondations étaient déjà à 1,50 m dans le terrain naturel, je ne crains pas de dire que notre réputation nous situe comme le meilleur constructeur de la place de Dijon. Ajoutons que les Compagnons Constructeurs se veulent les champions de l'isolation, en avance sur les futures réglementations environnementales.

Qu'est-ce qui vous a incité à adhérer à la FFC ?

J.P. - Je souhaitais adhérer à une organisation qui défende réellement la profession, qui se batte à nos côtés pour défendre la maison individuelle et son environnement. Il faut bien comprendre que la maison individuelle, c'est encore le parent pauvre de l'habitat. Certains constructeurs indécents ont sali la profession. Les médias et certains politiques nous dénoncent comme étant des pollueurs, des « mangeurs » de terrain. Tout ceci est faux. Par ailleurs et depuis trois mois c'est de la folie, les organismes prêteurs, les banques ont coupé les robinets du crédit. Les primo-accédants ne peuvent plus réaliser leur rêve de faire construire une maison individuelle. Nos élus doivent intervenir auprès des banques. Je sais que récemment la FFC, à côté d'autres acteurs, a réussi à obtenir un allongement de la durée de remboursement de deux ans ; de même l'enveloppe disponible pour emprunter a été augmentée. C'est très bien ; il faut aller plus loin, il faut maintenir la pression. Pour plus de 80 % des Français, l'habitat individuel reste leur habitat préféré, l'habitat idéal. Par ailleurs, la construction de maisons individuelles c'est le moyen de déployer l'activité dans les territoires. La construction d'une maison ça ne s'importe pas, ça ne se délocalise pas. On sait par exemple que pour construire une maison, on compte la création d'un emploi et demi.

Jean Petion est vraiment un bon compagnon. Il partage son discours et sa motivation avec la FFC. C'est la voix de la Fédération en Bourgogne.



Frédéric Laurent, dirigeant du gros constructeur de maisons individuelles Les Maisons du Nord est adhérent à la FFC depuis deux ans. Les Maisons du Nord est le cas typique de l'entreprise déjà ancienne (créée il y a 15 ans) qui, dans le strict intérêt de la profession, a rejoint la FFC car : « cette Fédération traite des vrais problèmes de la profession de constructeur et répond aux exigences actuelles d'une entreprise en pleine expansion. Avec eux on parle défense de la construction, on se bat contre les contraintes abusives, on développe la maison individuelle et rien d'autre ».

Selon vous, Monsieur Laurent, qu'est-ce qui attire les Français de votre région quand on leur parle de maisons individuelles, qu'est-ce qui les motive pour ce type d'habitat ?

Sans nul doute, c'est le côté jardin avant tout. La maison individuelle constitue un endroit où les enfants peuvent s'aérer, respirer, évoluer dans un environnement paisible, plutôt rural. C'est la première motivation, il y en a bien d'autres, qui peuvent varier selon les régions. Rappelons que les constructeurs Les Maisons du Nord couvrent deux départements avec 7 agences réparties dans tout le Nord et dans tout le Pas-de-Calais alors que le siège est situé dans la toute proche périphérie de Lille.

Quels sont les atouts de la maison individuelle ?

C'est certainement l'aspect personnalisation, le mot « individuel » a son importance, il a du sens. Avoir sa maison individuelle, c'est pouvoir se créer son propre chez-soi. Avec la maison, on a ce qu'on cherche, on a ce qu'on veut selon un plan que l'on discute avec le constructeur, c'est un réel avantage. Par exemple avec nous, le client va chercher des maisons lumineuses, la lumière sera la priorité. Nous ne communiquons jamais sur le prix mais plutôt sur la créativité, sur « l'identité » de la construction, sur l'aspect sur-mesure. Nous avons un grand bureau d'études intégré depuis 10 ans, avec un directeur, un responsable technique, quatre métresseurs et quatre dessinateurs. Maison du Nord construit environ 140 maisons par an mais pour 2020, avec la crise sanitaire, on a construit un peu moins mais on a vendu davantage. C'est la conséquence des motivations nouvelles, besoin d'espace, de sécurité, aspiration à un environnement aéré et sain.

Un autre atout c'est l'aspect patrimonial, c'est une valeur forte. La construction d'un patrimoine est une réelle motivation. On pense à ses enfants, on souhaite leur laisser un patrimoine même si par la suite on s'aperçoit qu'en moyenne on revend sa maison tous les sept ans.

Un bastion fort pour la FFC

LES MAISONS DU NORD

à Lezennes (près de Lille)

Dirigeant : Frédéric Laurent

La maison individuelle est-elle devenue performante voire très performante ?

La maison individuelle est, je le répète, très, très performante au niveau énergétique et ce depuis les premières réglementations créant par exemple le label BBC puis la RT 2012. C'est le cas notamment de l'isolation. Concrètement, les différentes réglementations ont obligé les constructeurs à des devoirs de résultat sur l'enveloppe du bâtiment. Chaque constructeur a été amené à trouver ses propres solutions, ses propres techniques. Il faut dire aussi que les matériaux ont évolué grâce aux travaux de recherche et développement des industriels. Une amélioration importante a été réalisée depuis l'instauration de la BBC concernant l'étanchéité à l'air. Ainsi toutes nos maisons sont testées à ce niveau : elles sont mises en dépression après construction pour voir s'il n'y a pas des infiltrations d'air parasite qui viendrait détériorer l'étanchéité de l'enveloppe.

Ainsi, les 3 paramètres suivants mis bout à bout rendent la maison hyper performante :

ISOLATION RENFORCÉE	MATÉRIAUX AMÉLIORÉS	TESTS D'ÉTANCHÉITÉ
pour respecter les réglementations	et en progrès constants	pour vérifier si tous les matériaux sont bien mis en oeuvre

Si les tests ne sont pas conformes – cas extrêmement rare – on trouve immédiatement la solution pour résoudre les défauts éventuels d'étanchéité.

A propos de l'ossature bois dont on parle beaucoup en ce moment, je précise que ce n'est pas une demande de nos clients. Certains maîtres d'ouvrage pourront préférer l'ossature bois en croyant que c'est plus économique, ce qui n'est pas du tout le cas. En outre, dans le Nord-Pas de Calais on utilise beaucoup la brique de parement. Associer la brique de parement à l'ossature bois constitue un challenge difficile et onéreux. Ce qu'apporte l'ossature bois, c'est finalement une épaisseur plus importante, ce qui permet effectivement d'améliorer l'isolation l'hiver mais, a contrario, l'ossature bois est très pénalisante concernant le confort d'été (ou son inconfort !). En effet c'est beaucoup plus difficile de rafraîchir la maison l'été car le matériau « ossature bois » n'a pas du tout d'inertie.

Sans craindre de faire un mauvais jeu de mots, on peut dire que l'ossature bois c'est très chaleureux, trop chaleureux peut-être et d'ailleurs cette solution de bâti est chaleureuse à condition de pouvoir prévoir en plus un bois apparent ce qui augmente le coût du bâti, remarque Frédéric Laurent, qui précise que le bois ne deviendra compétitif que lorsque toute la filière bois se sera engagée dans un processus d'industrialisation sur toute la chaîne de fabrication, ce qui n'est pas encore le cas.

Concernant la RE 2020 et les nouveaux objectifs notamment le Zéro Artificialisation nette des sols, que pensez-vous de ces nouvelles contraintes ?

Il y a plusieurs thèmes dans cette réglementation RT 2020. Je remarque surtout que 80 % des maisons neuves sont équipées maintenant en pompe à chaleur, ce qui est vrai pour notre entreprise, mais je pense aussi pour tout le marché de la construction neuve du Nord-Pas-de-Calais. Il reste 20 % équipées en gaz ; je ne vois pas de raisons pour lesquelles on obligerait ces 20 % restant à s'équiper d'une autre façon que le gaz car ce sont les primo-accédants qui choisissent plutôt cette solution et ce pour des raisons économiques. L'obligation d'abandon du gaz c'est aller trop loin et trop vite.

Que pensez-vous du système de la PAC hybride ?

Je suis partagé. La PAC hybride est une solution à disposition des industriels pour continuer à travailler à partir de l'énergie gaz et ça fonctionne. Je remarque quand même que cette solution cumule autant d'inconvénients que d'avantages malgré l'économie d'utilisation. Demeure l'obligation d'abonnement au gaz et ensuite la question de l'équipement. Le matériel installé (en extérieur) n'est pas très beau et il est souvent bruyant. Reste que le gaz se défend pour la production d'ECS mais il faut faire le calcul en intégrant la pénalisation imposée par la réglementation. Pour moi, je crois que la solution, c'est la pompe à chaleur plus le ballon thermodynamique pour un coût de 5000 € environ. La pompe à chaleur, je le répète, fonctionne très, très bien.

Le cas des primo-accédants

Notre clientèle est constituée à 30 % de primo-accédants ; il faut surtout veiller à ce que les réglementations n'entraînent pas de surcoûts insupportables dans la construction de la maison individuelle car c'est la seule solution de logement abordable pour eux. Ils sont obligés de s'installer en périphérie car en centre-ville, notamment à Lille, les loyers sont exorbitants. Donc faire construire une maison individuelle reste LA solution pour les primo-accédants. Il ne faut pas les déstabiliser par des surcoûts dont les avantages ne sont pas immédiats ni évidents. La maison individuelle n'est pas indispensable, comme certains le disent, mais elle est nécessaire. Pour certaines populations, il n'y a pas d'autres solutions envisageables sur un plan économique, en plus évidemment du fait qu'habiter une maison individuelle répond au rêve de 80 % des Français.

La politique de densification et l'objectif de "Zéro Artificialisation Nette" des sols, sera le très gros sujet des années à venir...

affirme le dirigeant des Maisons du Nord. Cette politique, si elle est menée à son terme, va être très impactante pour la construction de maisons individuelles. Si l'on considère qu'il faut appliquer le ZAN pour éviter les constructions pléthoriques sur de très grandes surfaces, avec les équipements de parking que cela induit, et s'il faut le faire pour revitaliser le centre-ville, nous serions d'accord. L'étalement urbain, il faut le maîtriser et non l'empêcher car nous avons besoin de terrains pour loger au moins les 30 % de Français qui n'ont pas les moyens de faire autrement, conclut sur ce chapitre F. Laurent.

A ses yeux, cette politique du ZAN paraît une démarche très parisienne, une démarche des politiques ou d'une administration qui n'ont pas une bonne connaissance du terrain. Ils n'ont pas une bonne connaissance de la vie dans les territoires, ni des besoins en logements des gens modestes. Cette politique de métropolisation et de densification n'est pas souhaitée par les Français estime F. Laurent, rejoignant sur ce point les sondages et études de la FFC. C'est le contraire qu'il faudrait faire. Il vaut mieux décentraliser les lieux d'activités, l'administration, les services, sortir des villes et rejoindre les Français là où ils ont envie de vivre.

F. Laurent poursuit : Nos décideurs raisonnent surtout par rapport à eux-même, ils ont du mal à imaginer de nouvelles solutions d'hébergement pour répondre aux vrais besoins d'une grande majorité de Français. Oui, il faut aussi supprimer les passoires thermiques, c'est clair mais je le répète, on ne peut pas tuer d'un coup de crayon le rêve de la grande majorité de nos concitoyens.

L'exemple de la région lilloise

Je vais vous donner un petit exemple de l'absurdité de certaines décisions d'urbanisme qui, prétendant mettre les Lillois dans le « droit chemin », contre leur gré, a entraîné un retour de bâton avec un effet exactement inverse au but recherché. La ville avait décidé de geler les terrains en périphérie, c'est-à-dire dans une couronne de l'ordre de 20 km autour de Lille. On n'y avait plus le droit de construire. Plus de terrain cessible ni constructible. Qu'ont fait les gens ? Ils sont partis plus loin jusqu'à une deuxième couronne de 30-35 km. On n'a donc fait que repousser le problème avec la création d'embouteillages et de pollution en prime ; les gens vont plus loin parce qu'il y a du terrain et l'envie de construire une maison persiste et gagne ! Avec une justification supplémentaire, suscitée par la pandémie : le télétravail.

Merci Frédéric Laurent. Pour conclure, de votre point de vue, quelles sont les forces de votre métier, ses faiblesses éventuelles, comment voyez-vous son avenir ?

Première force, la maison individuelle répond à une demande forte et pérenne. Quelles que soient les décisions des politiques, cela durera. Deuxième force, les constructeurs de maisons individuelles font vivre un territoire, font travailler toute une population d'artisans, d'acteurs de la construction. Sur le plan économique local et régional, notre métier représente une force non négligeable. La troisième force, c'est ce qu'on vient de dire, le niveau de performance technique formidable atteint en peu de temps. Il y a cinq ans, personne n'aurait pu imaginer que la maison individuelle attendrait un niveau de compétitivité tel sur le plan écologique et des performances énergétiques par rapport aux autres formes d'habitat (rappelons ici que l'on est obligé d'accorder un délai de 4 ans au logement collectif pour se mettre au niveau de la RE 2020 !)

En termes de faiblesse, la question est effectivement la rareté des terrains mais c'est une rareté « artificielle » car des terrains en France on en trouve en s'écartant un tout petit peu des grandes villes et de quelques villes phares.

On peut aussi « créer » du terrain à bâtir peu à peu en revalorisant les friches industrielles et par la démolition de bâtiments vétustes, véritables passoires thermiques, rappelle Pro Domo. Si les entreprises et les universités voulaient bien sortir des centres urbains pour aller à la rencontre des citoyens dans les territoires, cela réglerait aussi une partie du problème, estime Frédéric Laurent de son côté.

L'avenir de la maison individuelle se joue avec la FFC

Frédéric Laurent a une vision claire et saine de son marché. Il croit à son métier au présent et au futur, ses réflexions « constructives » constituent un apport très intéressant pour la FFC dans son combat pour la défense et le développement de la maison individuelle et de ses rapports avec les pouvoirs publics. Il lui envoie un signal positif en réponse à ses efforts de mobilisation des constructeurs CMI.

Frédéric Laurent, un leader de poids dans sa région, exprime sa satisfaction d'avoir rejoint, il y a deux ans, le seul syndicat 100% CMI, à l'instar de quelques autres constructeurs renommés et très importants, en Bourgogne par exemple.



MAISONS ABC

Nouveau constructeur à Angers.

Dirigeant : Cédric Gobert

L'ABC DE LA RÉUSSITE



Fort de son expérience de suivi de chantiers et s'appuyant également sur l'expérience de son associée Amandine, Cédric Gobert saute le pas en plein confinement pour créer son entreprise de construction de maisons individuelles. Chapeau le courage ! Bravo la détermination ! Car créer une entreprise de construction sous le régime CCMI de la loi de 1990 nécessite des assureurs et des garants qui ne sont pas toujours faciles à convaincre. D'emblée Cédric Gobert s'adressa à la FFC qui lui conseilla Kholer Assurances et Sébastien Martelot pour conclure un solide contrat d'assurance avec les garanties demandées par le contrat de construction et le garant. Comme d'habitude ce ne fut pas une mince affaire. Nous croyons savoir que Sébastien a remis successivement trois dossiers auprès des compagnies et des garants : patience, longueur de temps et courage ont été les clés de la réussite de cette création d'entreprise de construction de maisons individuelles.



Les valeurs de la FFC

Cédric Gobert a créé les Maisons ABC à Angers en mars 2020, avec son associée, Amandine. Les deux parcours sont exemplaires. Très vite, Cédric Gobert décidait donc d'adhérer à la FFC. Pour quelles raisons précisément ? Amandine répond : « J'aime bien leur concept, les valeurs qu'affichent les responsables de la Fédération, avec notamment le label Maison de Confiance et toute la démarche des maisons ZR (Zéro Rejet devenu depuis Zen et Responsable) ; cela correspond tout à fait à ce qu'on veut faire dans le domaine de l'écologie, en suivant la tendance actuelle favorable à l'environnement, au développement durable et aux économies d'énergie. D'ailleurs la FFC a été présente à toutes les étapes et à tous les niveaux. Le duo FFC- Kholer a fonctionné à merveille ».

Positionnement qualitatif

« Un positionnement moyen/haut de gamme, un haut de gamme qualitatif mais accessible financièrement. Nous voulons nous différencier en nous adressant à une clientèle exigeante, motivée par le développement durable, la qualité environnementale et la contribution de produits français. Toutes nos maisons sont à ossature bois ; notre isolation est faite à partir de ouate de cellulose constituée avec des matériaux recyclés à 87 % ; pour la technologie du chauffage, qui doit être peu gourmande en énergie et conforme aux dernières réglementations, nous recommandons le poêle à pellets, malgré les petits problèmes de transport et de stockage. Nous préconisons aussi un système d'ALDES avec pompe à chaleur, chauffage ventilé et eau chaude sanitaire. C'est du costaud, c'est français et ça fonctionne très bien. La consommation est équivalente à celle d'un poêle à pellet, et son coût d'utilisation est identique.

Pour le bâti, nous utilisons la plupart du temps la structure Sybois de chez Millet. Millet c'est le groupe qui équipe tous les cottages des Center Parcs de France, c'est extrêmement sérieux. Pour revenir au chauffage ou à l'énergie nécessaire, nous voulons évoluer vers le concept Passivhaus ou son équivalent français.

Objectifs des Maisons ABC

« Nous préférons la qualité à la quantité ; si nous faisons 15 maisons par an, et ce, régulièrement chaque année, nous serons très contents. Nous visons l'excellence. Le premier contrat que nous avons signé est un contrat important avec 175 m² habitables ; c'est d'ailleurs nous qui avons aidé le client à trouver le terrain sur La Flèche, pas très loin d'Angers car les terrains à Angers sont assez chers. Trouver des bons terrains est compliqué mais on en trouve dans les lotissements. Nous rayonnons également sur tout le Maine-et-Loire et même sur des départements limitrophes comme la Mayenne. Nous avons un projet de belle maison près de Laval et un projet de maison de vacances de 180 m² à Piriac près de Guérande. Nous faisons ainsi des constructions dans l'air du temps avec un positionnement 100 % écologique. »

Avec la caution de la FFC et l'appui de son réseau, Cédric et son associée Amandine construisent sereinement et durablement une belle entreprise. « Nous n'avons pas peur des confinements. Le confinement, pour nous, c'est l'occasion de réfléchir, nos projets s'améliorent avec le temps » Le bouche à oreille fait le reste jusqu'à Paris (beaucoup de Parisiens veulent revenir en Anjou). C'est le nouvel ABC du métier : être à l'écoute des nouvelles aspirations environnementales des clients.

● Comment devenir un constructeur CMI ?

KHOLER ASSURANCES partenaire de la FFC

LE RÔLE DE KHOLER ASSURANCES

Pour répondre à l'attrait que représente la maison individuelle notamment en première accession, nombre de professionnels se présentent pour devenir constructeurs. L'option maître d'œuvre est de plus en plus écartée, d'une part car elle n'offre pas toutes les garanties souhaitables au maître d'ouvrage et, d'autre part, parce que banquiers et notaires se chargent enfin d'inciter les acteurs de la construction à choisir le contrat CCMI de la loi de 1990. Reste que pour devenir CMI, même si c'est plus facile qu'il y a quelques années, la démarche ressemble un peu au parcours du combattant. Heureusement, il y a des spécialistes comme Kohler Assurances, et des experts comme Sébastien Martelot, pour aider le professionnel à constituer son dossier tant auprès des compagnies d'assurances sur l'aspect technique, pour obtenir par exemple la dommage-ouvrage, que sur le plan financier auprès des garants pour obtenir la garantie livraison prévue par la loi. Sébastien Martelot nous explique très concrètement sa méthode d'intervention ainsi que les raisons de succès voire d'échecs parfois. Tout récemment Sébastien Martelot a eu à traiter à la demande de la FFC deux dossiers difficiles de nouveaux constructeurs.

COMMENT OPÉRER AVEC LES GARANTS

C'est une des parties les plus délicates et les plus longues du dossier, préalable à l'obtention d'un garant. Il s'agit de monter un dossier financier précisant le business plan et ce, sur plusieurs années ; ce business plan évidemment prévoit le chiffre d'affaires de la première année, de la deuxième année et de la troisième mais également les appels de fonds, l'encaissement, le calcul de marge, en cohérence avec la moyenne du marché. Sébastien Martelot a été très vigilant sur ce point. Il a fallu tout de même, dans le cas des Maisons ABC, s'y reprendre à cinq fois. Il a fallu trois mois de travail, trois mois de contacts, trois mois d'allers-retours pour Sébastien et Cédric. C'est une durée en fin de compte assez normale.

Création des Maisons ABC

(Cf interview de Cédric Gobert, Dirigeant)

Premier travail de Sébastien Martelot : prouver aux assureurs que le candidat à toutes les compétences requises pour devenir constructeur CMI. Or dans notre cas, le dirigeant vient d'un autre milieu que celui de la maison individuelle. Cédric Gobert, puisqu'il s'agit de lui, a été conducteur de train. Entre conducteur de train et conducteur de travaux, il y a malgré tout une certaine marge. L'approche de Sébastien Martelot a été de convaincre Cédric Gobert de faire appel à une structure opérationnelle complémentaire à sa propre compétence pour l'épauler. Le dirigeant a donc recruté un conducteur de travaux expérimenté et ce, en s'exonérant de le faire entrer au capital, ce qui est une performance car normalement il aurait dû être associé. C'est en tout cas ce qu'exigent les compagnies d'habitude. Avec son bon CV et son expérience, le conducteur de travaux a été agréé et la compagnie d'assurance a accepté le dossier sous quelques réserves. Sur les conseils de Sébastien Martelot, Cédric Gobert a dû s'engager à se soumettre pour ses prochains chantiers à des contrôles externes : une étude de sol, une étude structure, une implantation par géomètre. Conclusion, si on veut obtenir gain de cause rapidement, il faut proposer systématiquement des contrôles externes de cet ordre.



CMI

L'assurance au quotidien

+ 30 ans d'expérience
au service de la construction



KHOLER ASSURANCES SAS - 23 RUE CHAUCHAT - 75009 PARIS - Tél. : 01.44.83.85.51 - Fax : 01.42.46.60.08

Email : Contact@kohlerassurances.fr - Web : www.kohlerassurances.fr

n° ORIAS : 07 000 127 - Site WEB ORIAS : www.oriass.fr

LE CONSEIL ET L'ENGAGEMENT

DE SÉBASTIEN MARTELOT

Le candidat se doit d'être à l'écoute de son conseil, et de faire preuve d'humilité et de transparence. La crédibilité de Sébastien Martelot qui s'engage auprès des compagnies sur chaque dossier fait le reste.

En résumé et à grands traits, « le primo constructeur a toutes les chances de pouvoir démarrer son activité en tant que CMI avec toutes les assurances et garanties nécessaires s'il respecte les conditions suivantes – déclare Sébastien Martelot :



Les 3 conditions du succès !

1

l'expérience. Il faut être capable de prouver au minimum cinq ans d'expérience dans le secteur de la maison individuelle. Pas forcément cinq ans d'expérience en tant que maître d'œuvre ou entrepreneur, mais au moins des expériences dans les métiers de la construction maçon, couvreur, charpentier etc. ou a minima un lien avec l'immobilier. Ainsi Cédric Gobert pouvait-il s'appuyer sur son expérience de gestionnaire d'une SCI qu'il avait montée à titre privé, ainsi que sur le soutien de son conducteur de travaux.

2

L'apport en trésorerie. Il faut au moins pouvoir présenter une trésorerie de l'ordre de 100 000 €. C'est une somme raisonnable dont tout entrepreneur doit pouvoir disposer.

3

C'est le fameux business plan avec le nombre de maisons prévisionnelles et leur prix moyen, les marges dégagées, la qualité de l'environnement, banques, notaires, sous-traitants dont la qualité et la fidélité sont primordiales.

Option importante

« La construction d'un pavillon témoin qui peut faire la différence aux yeux de la clientèle ».

Le tableau ne serait pas terminé si on ne parlait pas des banques : « Il faut choisir sa banque avec discernement ; et il faut aussi être vigilant avec les banques des clients qui profitent, en ce moment surtout, de la moindre petite faille, tel un document manquant - comme les attestations nominatives- pour retarder le déblocage des fonds prêtés, ce qui pénalise la trésorerie du constructeur et à terme, par effet de cumul, peut créer des difficultés à l'entreprise ».

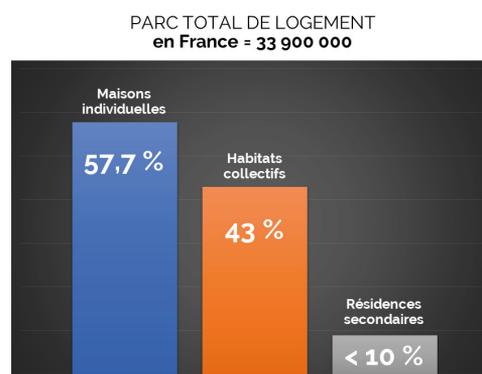
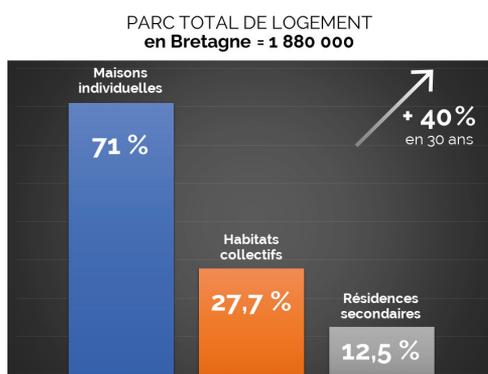
La maison individuelle est le rêve, rappelons-le, de plus de 80 % des Français. Raison de plus pour leur permettre de faire construire en toute sérénité, en toute sécurité. Le constructeur CMI qui leur apporte toutes les garanties nécessaires est là pour ça. La FFC et Kohler Assurances aussi.

LA MAISON
INDIVIDUELLE

Rêve n°1
DES FRANÇAIS

Région individualiste où

L'HABITAT INDIVIDUEL EST ROI !



La Bretagne est loin devant concernant l'habitat individuel

Ce qui est vrai pour le parc est encore plus accentué pour la construction ; les autorisations de construire de maisons individuelles dominent largement, contrairement au reste de la France



- **Habitat individuel**
14 000 (légère baisse /2017)
- **Habitat collectif**
11 200 (légère hausse /2017)



- **Habitat individuel**
164 000 (forte chute /2017)
- **Habitat collectif**
218 000

Dans le détail, ce sont le Finistère et le Morbihan qui accordent le plus de permis de construire pour l'habitat individuel par rapport au collectif, soit respectivement :

Finistère : 3 500 permis de construire pour l'habitat individuel contre 2 200 pour le collectif,

Morbihan : 1 200 permis accordés pour l'habitat individuel contre 2 400 pour le collectif

Chiffres DREAL 2020

Tendance actuelle, LA BRETAGNE RÉSISTE

Jusqu'en 2018, il se construit bon an mal an, 25 000 logements chaque année (6 000 par trimestre) dans les 4 départements bretons dont 15 000 logements individuels toujours en augmentation. Mais là comme ailleurs (mais moins qu'ailleurs en France) les effets de la crise sanitaire se font sentir.

De février 2020 à janvier 2021, diminution des mises en chantier : en France : -11,3%.

Pour la même période, diminution des mises en chantier: en Bretagne : -0,8 % par rapport aux 12 mois précédents.

De février 2020 à janvier 2021, diminution des autorisations de construire en France : -16,3 % ; diminution des autorisations de construire en Bretagne : -4,2 %.

Sur les 3 derniers mois connus (nov. 2020 à janv. 2021) comparés à la même période d'il y a 1 an, les nouveaux permis de construction de maisons individuelles progressent de 3,2 %, tandis que les permis pour l'habitat collectif régressent de -7,4 % !

une grande région bâtitseuse

Une Bretagne de propriétaires

La part des ménages propriétaires de leur logement est plus élevée en Bretagne que dans le reste de la France. Ainsi deux tiers des résidences principales sont-elles occupées par leur propriétaire, soit neuf points de plus qu'au niveau national. 33 % des logements sont occupés par des locataires se répartissant ainsi : 23 % des locataires du secteur non HLM et 10 % des locataires du secteur HLM.

La tendance à la propriété est assez bien répartie en Bretagne, d'un département à l'autre. Toutefois on ne sera pas étonné de constater que c'est en Côtes-d'Armor que la propriété est la plus répandue, avec 71 % des logements et que c'est en Ille-et-Vilaine, du fait de l'agglomération de Rennes et des prix qui s'y pratiquent, qu'il y a le moins de propriétaires en proportion, c'est-à-dire de l'ordre de 58 % à 59 %. Ainsi, l'habitat individuel est dans l'ADN des Bretons et synonyme de propriété, individualisme oblige. Ne dit-on pas que les Brestoises par exemple sont des iliens, donc farouchement indépendants.

L'habitat individuel en pointe

Au 1er janvier 2015 le parc s'élevait à près de 2 millions de logements, 1 880 000 exactement, en Bretagne. Mais ce qui est spectaculaire c'est la proportion des habitats individuels. 71 % des logements en Bretagne sont des maisons individuelles, proportion supérieure de 16 points à la moyenne nationale. Ce sont encore les Côtes-d'Armor qui obtiennent la palme avec 82 % de logements individuels, suivis par le Finistère avec 73 %.

Un parc plutôt jeune

On pourrait dire pour finir sur ce chapitre de la sociologie de l'habitat que le parc de logements en Bretagne est plutôt jeune. 31 % des logements ont été construits après 1990 ; en moyenne nationale on est à 24,8 %. Le parc breton est donc plus jeune, moins susceptible d'avoir besoin de rénovation, plus ouvert certainement à la construction ce qui rejoint les réflexions précédentes. Très concrètement c'est en Ille-et-Vilaine que le parc est le plus jeune. Presque 37 % des logements ont été construits à partir de 1981. C'est ce qu'on peut observer dans les banlieues immédiates de Rennes notamment. Les constructions dans le Morbihan sont également plutôt récentes, dans le Finistère Nord aussi ainsi que dans la région de Saint-Brieuc.

Fort impact de l'accession sociale

En Bretagne, 73,5 % ont été acquis dans le cadre de l'accession sociale en 2017. Soit par l'intermédiaire d'un PTZ soit par un mécanisme de Prêt Social Location Accession. C'est à peu près la moyenne nationale, sauf pour le PTZ sous quotité de travaux. En Bretagne, 26 % des acquisitions ont été faites grâce à l'apport d'un prêt PTZ de ce type alors que la moyenne nationale est de 20,5 %.

Terrains à bâtir. Le foncier en Bretagne

La Bretagne bénéficie de prix de terrains légèrement inférieurs à la moyenne nationale, sauf dans des régions particulièrement recherchées comme autour de Saint Malo ou du golf du Morbihan. Le prix moyen du mètre carré de terrain à bâtir en Bretagne est de 78 € contre 82 € en moyenne pour la France métropolitaine. Mais il y a de grandes disparités. En Côtes-d'Armor c'est 53 € le mètre carré, en Finistère 66 €, dans le Morbihan 82 €. En Ille-et-Vilaine, il faut mettre 107 € du mètre carré pour acquérir un terrain à bâtir. Ceci est à ajouter au fait que la superficie moyenne des terrains construits en Bretagne est très inférieure à la moyenne nationale. Ainsi, la superficie moyenne bretonne d'un terrain est-elle de 750 m² alors qu'elle est de 940 €/ m² en moyenne France entière. Ces constats permettront peut-être de comprendre pourquoi les Bretons sont bien placés pour faire construire.

(sources : Dréal Bretagne, Sitadel, Eptb, Ecln)



L'année de toutes

LES INCERTITUDES



... ET DE TOUS LES DANGERS



"Agir ensemble pour la performance"

L'analyse du bureau d'études NRGYS

Un échange avec Marc Massonneau, Directeur commercial et Frédéric Le Divenah, Référent technique.

LA FFC fait le point sur les grands principes de la RE 2020 connus à ce jour et de ses modalités d'application dont certaines ne sont pas encore définitives au moment où nous publions cet article. Le Bureau d'Etudes Techniques NRGYS a bien voulu faire l'inventaire des différentes mesures qui ont été décidées sans préjuger de certains réglages encore à venir, sachant que la mise en application a été décalée au 01/01/2022 et que nous sommes toujours dans l'attente des textes de loi.

RETOUR SUR LE CARNET NUMERIQUE

Avant de traiter de la RE 2020, de ses interrogations et de ses problèmes d'application, évoquons d'abord le carnet numérique, ses objectifs et son intérêt pour le constructeur de maisons individuelles... et ses clients. Le carnet numérique a d'abord été rendu obligatoire par la loi ELAN pour une application au 1er janvier 2020. Cette obligation a été reportée au 1er janvier 2022 mais rien n'empêche, bien au contraire, de mettre en œuvre son utilisation et sa mise à disposition pour les clients des constructeurs dès maintenant. Que dit la réglementation : « toute propriété neuve doit être dotée d'un carnet numérique ». L'occupant d'une maison individuelle doit avoir à sa disposition un outil de valorisation et de services de la maison individuelle qui regroupe tous les éléments importants pour vivre et utiliser son logement : Des notices du système chauffage, eau chaude sanitaire, VMC par exemple. NRGYS, un des bureaux d'études thermiques partenaires des constructeurs FFC précise : « Nous nous sommes efforcés d'expliquer aux constructeurs qu'ils devaient se préparer dès maintenant mais surtout digitaliser leurs habitudes pour proposer le carnet numérique à leurs clients. De quelle manière ? A travers une plate-forme sécurisée en ligne, le constructeur met à disposition de son client l'essentiel des documents relatifs à son habitation. » Par exemple les notices descriptives, le permis de construire, un DPE et une notice d'utilisation et des modifications, les notices d'entretien.

« C'est un avantage certain pour l'utilisateur qui n'a plus à chercher de la cave au grenier pour retrouver les éléments papiers relatifs à sa maison, à son usage et à son entretien le jour où il en a besoin ». Le carnet numérique devient donc, en attendant son application, un argument commercial pour le constructeur. Marc Massonneau, directeur commercial chez NRGYS, explique : « Nous leur conseillons de montrer à leurs clients qu'ils sont en avance sur les lois et réglementations et qu'ils leur apportent un réel service. Nous sommes dans l'ère du digital et devons aider nos clients dans cette nouvelle attente du marché. NRGYS apporte à ses clients constructeurs une solution dématérialisée livrée clé en main. Le constructeur paye une fois pour toutes, pour les clients qui le souhaitent, la mise en ligne de ce carnet de bord pour la vie. La plate-forme « Vivre son Habitat » fonctionne très bien et nos clients ont bien compris que c'était un argument commercial susceptible de créer un goodwill, une petite différence vis-à-vis de la concurrence sans que cela soit évidemment totalement déterminant. »

LA RE 2020 : SES DIRECTIVES ET SON APPLICATION. Où en sommes-nous ?

« À fin janvier 2020, la réglementation se clarifiait ; les objectifs sont pertinents et les solutions paraissent accessibles mais bien ambitieuses. Les textes définitifs, les modalités d'application et le calendrier étaient initialement prévus pour janvier/février 2021. Six mois de travail auront été nécessaires depuis l'été 2020, avec son train de concertations et de discussions difficiles car, pour la maison individuelle en tout cas, tout n'est pas réglé, loin d'en faut. » déclarent de concert Marc Massonneau et Frédéric Le Divenah.

LES 3 GRANDS AXES DE LA RE 2020

1.

**Optimisation de la
PERFORMANCE
ÉNERGÉTIQUE**



2.

**Diminution de
L'IMPACT
CARBONE**



3.

**Amélioration
DU CONFORT DE VIE
(notamment l'été)**



Mais d'abord il a fallu régler un problème de terminologie,

UNE QUESTION SÉMANTIQUE PRÉALABLE

NRGYS confirme : « L'ensemble des constructeurs et promoteurs jonglent avec de nombreuses surfaces (SDP/SHOB/SHON..) et SRT pour les calculs thermiques réglementaires ! On oublie tout ça et on salue le retour de la SHAB. Ce sera désormais la surface de référence pour tous les calculs réglementaires. Il s'agit tout simplement de la notion de surface habitable qui est reprise et qui a l'avantage d'être comprise par tout le monde et notamment par le consommateur. Cela devrait simplifier considérablement la communication. »

Le volet ÉNERGIE

Selon la RE 2020 et la volonté des pouvoirs publics, il va falloir, pour les acteurs de la construction, étudier et appliquer les limitations des consommations énergétiques réglementaires. Il y a 2 options :

OPTION n°1 Améliorer les besoins bioclimatiques (Bbio)

La RE 2020 indique qu'il faudra atteindre un objectif de Bbio d'environ -30% par rapport à la RT 2012. La question se pose alors de savoir comment on peut améliorer les besoins bioclimatiques. Il y a trois étapes :

1. Renforcer l'isolation,
2. Améliorer la conception : Orientation et Compacité
3. Diminuer la perméabilité à l'air.

On indique que l'objectif vis-à-vis de la RT 2012 est d'obtenir une diminution qui évoluera de -20 % à -40 %, en fonction de la surface du projet. Il s'agit de diminuer la consommation d'énergie de manière pérenne en améliorant la conception globale en limitant la transpiration énergétique des bâtiments, ou en optimisant les apports externes, ou bien encore les deux en même temps. En vue de limiter les consommations énergétiques réglementaires, on s'est fixé un objectif. L'objectif de Bbio annoncé est ambitieux. Que signifie-t'il par rapport à la situation actuelle ? Selon NRGYS (un des bureaux d'études recommandés par la FFC), « en 2020, sur le marché de la maison individuelle, 50 % (une maison sur deux) obtient un gain Bbio >10 % par rapport aux exigences de la RT2012 tandis que seulement 20 % avaient un gain Bbio supérieur à 20 %. Autrement dit la quasi-totalité du marché devra faire évoluer ces habitudes pour atteindre l'objectif de conformité mais on notera que certains constructeurs, adhérents à la FFC notamment, ont bien anticipé (cf. le reportage sur Maisons du Nord).

OPTION n°2

Les énergies primaires

Il s'agit bien sûr de diminuer les consommations d'énergie primaire. La RE 2020 améliore, autrement dit augmente l'objectif de CEP (consommation d'énergie primaire) et d'énergie non renouvelable (CEP NR).

Petit retour en arrière avec le cabinet NRGYS : « Jusqu'en 2020, rappelons les statistiques : 60 % des maisons individuelles avaient un gain de CEP >10 %, vis-à-vis des exigences de la RT2012, tandis que 25 % avaient un gain CEP >20 %. L'objectif de la RE 2020 est de limiter les importations d'énergie Non Renouvelable. Néanmoins les objectifs de CEP semblent largement accessibles en conservant les génies climatiques courants tels que PAC Duo, PAC air/air. Quid cependant de la chaudière gaz seule ?

Il va s'agir demain avec la RE 2020 de limiter pour la maison individuelle l'importation des énergies non renouvelables (CEP NR) à savoir l'électricité, le gaz. Néanmoins il ne faut pas s'attendre à des bouleversements majeurs au moins durant les 3 premières années.

Le volet CARBONE

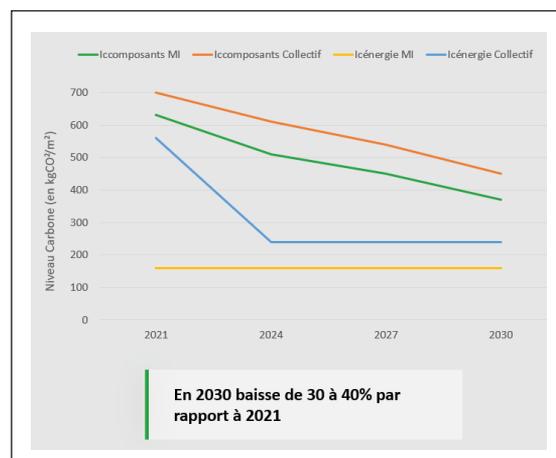
La question posée est comment limiter les émissions carbone d'une construction ? Il y a là une forte volonté réglementaire des pouvoirs publics, une volonté ambitieuse avec une méthode qui se veut intelligente. L'objectif est d'obtenir à l'horizon 2030 une baisse de 30 à 40 % des émissions carbone par rapport à 2021. Les indicateurs carbone sur l'Energie (Icenergie) et sur les composants de la construction (Icomposant) se veulent néanmoins accessibles sans bouleversement des habitudes à l'aube de cette future application. Seuls les systèmes à Energie gaz risquent d'être fortement impactés du fait de l'utilisation d'une énergie fortement carbonée. En revanche la progressivité des objectifs va imposer de fortes évolutions y-compris sur les modes constructifs d'ici à 2030. La dernière marche sera particulièrement contraignante. La méthode de calcul est dynamique pour mieux valoriser les matériaux biosourcés et intégrer la notion de « puits de carbone. »

Comment limiter l'impact carbone de la construction ?

- En valorisant les matériaux bas carbone
- En valorisant les matériaux biosourcés

« Le ministère du logement l'a annoncé : il faut sortir les énergies fossiles des logements neufs à horizon 2024 ! » indique Frédéric Le Divenah. Alors quelle énergie choisir ? Le choix actuel reste finalement relativement identique ; le bois, de l'électricité, du gaz mais couplé à une EnR type solaire et/ou thermo dynamique.

Soyons tout à fait clairs : « Limiter les émissions carbone est un enjeu très important et l'objectif très ambitieux de l'année 2021 fixe le cap, indique un critère. Après il faudra progressivement s'adapter avec des objectifs par étapes pour la réalisation et en tenant compte de la difficulté pour les atteindre ; il faut laisser du temps notamment aux industriels pour mettre au point des matériaux biosourcés. Peut-être faudra-t-il dix ans pour avoir les matériaux biosourcés souhaités. Mais qu'est-ce qu'un matériau biosourcé ? « Tout simplement un matériau qui a stocké du carbone pendant des années. Exemple : le bois fourni par l'arbre qui, dans sa croissance, a eu besoin d'emmagasiner du carbone pour grandir. Il n'y a pas que le bois, on va assister à une évolution des matériaux, par exemple en passant de la laine de verre à la laine de roche ou à la laine de chanvre, voire de bois. Demain peut-être, tout le bâti sera installé à partir de matériaux biosourcés et bas carbone. D'ici là il faudra imaginer des solutions mixtes. A quand le béton « puits de carbone » ? Ce n'est certainement pas pour demain mais, d'ici là, on va changer la manière de construire, c'est très clair. »

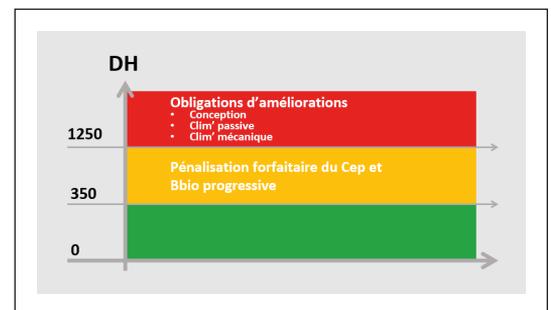


Cela étant dit, les industriels ne sont pas restés les deux pieds dans le même sabot. Pour apprécier le chemin déjà parcouru et pour donner des signes d'encouragement, citons avec le bureau d'études NRGYS le cas de la brique. « La brique a certes beaucoup de qualités mais elle a besoin d'être cuite ; donc elle utilise beaucoup d'énergie souvent fossile et qui coûte cher alors que l'aggloméré, lui, ne coûte pratiquement rien ni sur le plan énergétique ni sur le plan environnemental. Or, une entreprise comme Bouyer Leroux, une des deux plus grosses entreprises françaises de fabrication de briques, a déjà transformé une de ses usines afin de lui permettre d'utiliser pour son énergie un mix gaz vert et copeaux de bois. Cela va dans le sens de l'évolution souhaitée mais il y aura beaucoup de travail évidemment pour mettre à niveau toutes ses usines ». Le béton et les matériaux de construction progressent. Ainsi toute la profession va-t-elle se mettre « en ligne ». La RE 2020 avec son volet carbone est un véritable coup de fouet dans le bon sens donné aux industriels, une stimulation vertueuse, car, il faut bien le dire, jusqu'ici nombre d'entre eux restaient un peu sur leurs positions et sur leurs acquis avec leurs techniques traditionnelles utilisées tant qu'elles restaient appréciées par leurs clients.

Le volet CONFORT D'ÉTÉ

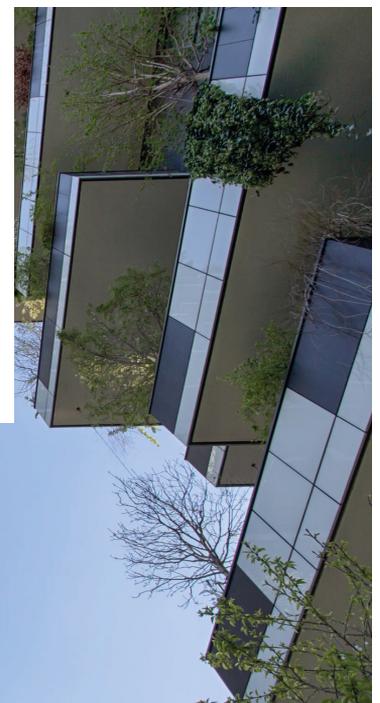
Il s'agit de concilier la lutte contre le réchauffement climatique d'une part et de diminuer le risque d'inconfort estival, d'autre part. Pour ce faire il a été créé un nouvel indicateur très contraignant que nous appelons le « DH » pour D comme degré H comme heures (nombre d'heures d'inconfort d'été), avec deux seuils à suivre : un seuil haut de 1250DH et un seuil bas de 350DH. Le graphique ci-joint présente l'évolution des contraintes selon le positionnement de la construction vis-à-vis du confort d'été. En dessous de 350 DH et 1250 DH attention le risque d'inconfort ressenti peut être important et engendre une pénalisation progressive sur le CEP et enfin au-delà de 1250 DH, la construction est qualifiée de non conforme et devra mettre en place des adaptations pour respecter ce seuil haut contraignant.

Ces contraintes vont conduire à faire extrêmement attention à l'exposition de la maison qui doit concilier à la fois l'exposition la plus ensoleillée possible pour le confort d'hiver afin de récupérer le maximum d'apports extérieurs mais surtout aussi une protection contre un rayonnement estival trop intense en mettant si l'on peut dire la maison à l'ombre autant que possible avec des avant-toits, des volets roulants automatisés etc.



CONCLUSION

Même si la démarche de RE 2020 est irréversible, même si l'objectif confort d'été parait très difficilement conciliable avec les autres, les professionnels ont confiance dans la recherche d'un consensus accordant plus de souplesse dans l'application (par exemple la chaudière hybride a encore de beaux jours devant elle selon NRGYS) et plus de temps d'adaptation aux contraintes du volet carbone et pour la mise en œuvre de nouvelles solutions (le gaz associé au solaire thermique a de solides atouts). Merci au bureau d'études NRGYS, ce spécialiste de l'intelligence du bâtiment, et à ses experts d'avoir mis en lumière très clairement les enjeux et contraintes de cette RE 2020 ainsi que les solutions proposées.



La demande est toujours là L'OFFRE DE FINANCEMENT NE SUIT PAS !

Production de crédits immobiliers APRÈS LA DÉCRUE, LE REBOND ?

La production de crédits en 2020 a été finalement en hausse de 2,3%. En dépit des deux confinements, la production atteint au total 252 milliards contre 246,5 milliards en 2019.

Le courtier Vousfinancer.com émet cependant une légère réserve : cette légère hausse est sans doute due à une augmentation de 12% des renégociations de prêts ; ainsi la Banque de France indique que ces renégociations de crédits atteignaient 47% des nouveaux prêts au cours du mois d'avril et 15% de la production totale de crédit au 1er semestre soit un doublement par rapport à la même période de l'an dernier. Selon Sandrine Allonier, directrice des études : « Il y a de belles opportunités de renégociation pour ceux qui remboursent un crédit immobilier à plus de 2,5%. »

Hors renégociation, la production de crédit a été équivalente à celle de 2019 et ce, malgré : la crise sanitaire, 2 confinements et des conditions d'octroi de crédits plus strictes suite aux recommandations du Haut Conseil de stabilité financière. Notons que septembre de ce point de vue a été très bon et octobre a battu un record à 20 milliards € !

Double déficit dans la construction

Même si on a pu croire à un début de rebond en octobre et novembre, force est de constater que l'année 2020 est dans le rouge. Deux fois.

D'abord les permis de construire : ils sont en chute de 65 000 autorisations de construire en 2020 par rapport à 2019, soit une chute de -9,4% ;

Ensuite les mises en chantiers qui accusent une baisse de 30 000 constructions soit -7%. C'est le collectif qui a souffert le plus (-20%).

Et la pandémie y est quand même pour quelque chose car l'élan repris au troisième trimestre a été brisé en fin d'année avec un mois de décembre ca-ta-stro-phi-que. Ainsi le rapport 4ème trimestre sur 3ème trimestre accuse un repli très net de -9,4%.

Le tableau de la maison individuelle est un peu moins noir :

- Autorisations (permis de construire) : -10 %
- Mises en chantier : -7 %

Mais globalement avec le recul on réalise que le mal est plus profond. Depuis l'année record de 2017 à 500 000 logements ou presque, on a perdu 100 000 logements... en trois ans !

2020, une année en trompe-l'œil

Les effets du premier confinement ont été dévastateurs. Sur les trois mois concernés, les volumes de vente ont chuté de 80% selon la chambre des notaires, ce qui représente près de 180 000 ventes. Elles ne seront pas toutes rattrapées. Le premier trimestre de l'an dernier a été catastrophique pour les promoteurs avec un recul de 30% et ce avant les effets de la crise sanitaire proprement dite. Cette chute a été, selon le président de la FPI, la conséquence de l'attitude de nombre de maires qui accordaient des permis de construire avec parcimonie, subissant le syndrome du maire bâtisseur. Les prévisions pour 2020 étaient une chute de 150 000 unités (Le Figaro). Cela étant dit, la fin de l'année a bénéficié d'une embellie qui a surpris tout le monde. « Durant le second confinement la production a pu se maintenir. D'un point de vue macroéconomique, le marché immobilier a finalement été très résilient » analyse Julie Bachet, directrice générale de Vousfinancer.com.

Quelles prévisions pour 2021 ?

La directrice générale de Vousfinancer.com, le courtier aux 200 agences, a bon espoir pour la poursuite du redressement : « Les banques ont la volonté de prêter pour capter de nouveaux clients via le crédit immobilier qui reste leur principal vecteur de conquête. On sait qu'elles ont des objectifs de crédit pour 2021 équivalents à ceux de 2020, donc ambitieux. Les taux devraient rester bas et booster la demande dans un contexte de légère détente des conditions d'octroi de crédits. »



L'arbre qui cache la forêt

D'un côté la baisse des taux se confirme et le PTZ est prorogé. De l'autre côté, l'assurance emprunteur est réincorporée dans l'endettement de l'emprunteur

Une baisse de - 0,30% depuis mi-décembre

Les banques bénéficient de l'injection de liquidités de la part de la Banque Centrale Européenne tandis que les obligations sont toujours à taux négatifs. Certaines banques, dans une logique concurrentielle, peuvent consentir des prêts à des conditions très favorables passant de 1,10 % sur 20 ans à 0,80% pour un emprunt de 200 000 €, constate le courtier Crédixia. Avec une résolubilisation à la clé.

Pour un couple bénéficiant par exemple de 33 000 € de revenus par an, dans le premier cas le prêt sera refusé du fait d'un taux d'endettement de 33,77 %, dans le deuxième il sera accepté avec un taux d'endettement ramené à 32,8% (étude réalisée avant le 1er janvier 2021).

Mais si l'on considère la moyenne du marché, on arrive aux conditions suivantes :

- En moyenne sur 15 ans, 1,05%... et dans certains cas 0,55% !
- 1,25% sur 20 ans... et dans certains cas 0,78% !
- 1,45% sur 25 ans... et dans certains cas 1% !*

* (source : Vousfinancer.com)

La tendance haussière qui a suivi le premier confinement serait donc derrière nous ? On retrouve ainsi peu à peu les records historiques de fin 2019 mais les banques restent extrêmement vigilantes : elles exigent toutes au moins 10 % d'apport personnel, ne font plus de cadeau de frais de dossier, examinent la capacité d'épargne restante et surtout se montrent sourcilieuses quant à la profession de l'emprunteur (tourisme, restauration, aéronautique dans le collimateur). On estime que récemment, sur un trimestre, 15% des dossiers étaient ainsi refusés.

Prorogation du PTZ

Les députés ont donc voté la prorogation d'une des principales aides à l'acquisition d'un logement jusqu'en 2022. La double condition est reprise dans le dispositif :

- offre réservée aux primo-accédants, non propriétaires de leur résidence principale au cours des 2 dernières années ;
- sous conditions de ressources.

En revanche, le mode de calcul des revenus est changé avec la prise en compte des revenus de l'année de l'offre de prêts et non plus ceux de l'année N-2, ce qui devrait diminuer le nombre de bénéficiaires. Il n'y a pas de petites économies pour l'Etat !

Le mauvais coup de l'incorporation du coût de l'assurance emprunteur

Le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) a annoncé en juin 2020 l'obligation pour les banques d'inclure le coût de l'assurance dans les charges annuelles de crédit pour calculer l'endettement des ménages emprunteurs. Comme le dit CREDIXIA, c'est mettre des bâtons dans les roues de certains candidats à l'accession. Outre le risque de désolubilisation, cette mesure va augmenter automatiquement le TAEG (taux annuel effectif global) qui risque de se rapprocher, voire de dépasser le taux d'usure fixé à 2,67 % avec comme sanction immédiate le refus du prêt. Encore une mauvaise raison !

Une bouffée d'oxygène

Emprunter va devenir plus facile. A partir du 1er janvier 2021 et sous la pression des professionnels de l'immobilier et d'Elisabeth Wargon, le HSCF, présidé par Bruno Lemaire, ministre de l'Economie, autorise un taux d'endettement de 35% et une durée d'emprunt de 27 ans. Ce dispositif s'accompagne d'un assouplissement supplémentaire : les banques auront la possibilité de rendre éligible un dossier sur 5 (au lieu de 1 sur 6 précédemment) qui ne remplirait pas ces nouvelles conditions. Ainsi, l'un dans l'autre, des milliers d'emprunteurs supplémentaires, primo-accédants notamment, vont pouvoir accéder au crédit immobilier. L'allongement de la durée du prêt de deux ans va augmenter la capacité d'emprunt de 16 740 euros, tandis que les 2% d'endettement supplémentaire autorisé va permettre à un couple percevant 3000 euros par mois d'emprunter 15 000 euros de plus.

Tableau d'honneur

Les banques les moins regardantes sur le plan de ces conditions drastiques fixées par le HSCF depuis plus d'un an sont, on peut le constater aussi sur le terrain, les banques mutualistes proches de leurs clients :



(selon Isabelle Rey-Lefevre, Le Monde)

CHAPPEE



eMO Life RF

LE NOUVEAU THERMOSTAT CONNECTÉ SANS FIL

VIVEZ LE CONFORT CONNECTÉ AVEC NOS SOLUTIONS GAZ

POUR VOUS :

Simplicité d'installation

- Peut être mis à n'importe quel endroit représentatif du volume chauffé de l'habitat
- Livré de série avec socle ou support mural, sans fil à tirer
- Sonde d'ambiance et passerelle apprêtées d'usine pour un fonctionnement immédiat

POUR VOS CLIENTS :

Simplicité d'utilisation

- Compatible avec quasiment toutes les chaudières et pompes à chaleur du marché
- Prise en main intuitive pour pilotage à distance, à partir d'un smartphone ou d'une tablette, de l'installation de chauffage et d'eau chaude sanitaire via l'application

COMPATIBLE AVEC NOS SOLUTIONS GAZ



Initia + HTE



Luna Platinum + HTE



Odia HTE



Klista + HTE



amazon alexa

Works with
IFTTT

CHAPPEE.COM



Le respect de l'environnement

UN ENJEU MAJEUR POUR GRDF



Entretien avec
Emmanuel Bavoux
Responsable Pôle Marché GRDF

Le gaz vert est une énergie d'avenir, c'est incontestable, mais c'est surtout une énergie d'avenir connectée au présent. Pourquoi ? Cette énergie verte, 100 % locale, renouvelable, est créatrice de valeur et d'emplois dans tous les territoires français.

Produit à partir de résidus agricoles d'effluents d'élevage et de déchets des territoires, le gaz vert résulte d'un processus qui permet de transformer ces déchets et que l'on appelle la méthanisation. Au terme de ce processus, on récolte deux éléments principaux : d'abord le digestat, résidu utilisé comme engrais naturel (rien ne se perd) et un gaz qui, après épuration, atteint le même niveau de qualité que le gaz naturel et qu'on va donc pouvoir injecter dans les réseaux. « On reproduit le processus biologique qui se produit naturellement dans l'estomac d'un bovin à la même température mais à l'échelle industrielle ». On appelle ce gaz le biométhane. Depuis le raccordement de la première unité de méthanisation au réseau exploité par GRDF en 2011 (cela fait juste 10 ans), le développement de cette filière connaît une très forte croissance. Il est ancré au sein du projet d'entreprise dans lequel GRDF s'investit chaque année de plus en plus : le projet «Vert l'avenir». Tout comme le gaz naturel, le gaz vert sert à chauffer et à faire la cuisine. Il est utilisé également comme carburant car il offre une solution économique et écologique pour le transport de marchandises et de personnes.

Les consommateurs choisissent le gaz vert

Plus qu'une énergie, le gaz vert s'inscrit au cœur même d'une transition énergétique nécessaire en intégrant des dimensions humaines et sociétales qui se sont révélées indispensables ces derniers mois en particulier. Le consommateur a exprimé la volonté de minimiser son impact sur l'environnement et d'être plus vigilant dans sa façon de consommer, plus attentif aux autres.

60 % des Français déclaraient en janvier 2019 que leurs choix d'achat sont dictés par des valeurs d'éthique et d'authenticité véhiculée par les entreprises (enquête Accenture). Dans le baromètre mensuel Horizon Conso, réalisé en mai 2020, 58 % des Français sont convaincus de l'importance du respect de l'environnement dans leurs achats. 53 % souhaitent accéder à des produits locaux favorisant l'emploi local. Ainsi, 9 Français sur 10 votent pour la production d'une énergie renouvelable locale

Transition écologique et entraide solidaire

100 % vert et renouvelable, le gaz vert permet à tous, consommateurs et acteurs de la construction, de jouer un rôle dans la transition écologique et l'entraide solidaire. Le gaz vert est un véritable soutien à la filière agricole mise à mal durant la crise.

Le gaz vert assure aux agriculteurs une diversification et une stabilité de revenus. Il est créateur d'emplois locaux et de réponses efficaces pour la gestion des déchets des territoires. Les agriculteurs engagés dans la production de méthane ont fait l'objet d'une campagne de communication à la télévision en juin 2020 et également sur les réseaux sociaux de juin à juillet 2020. En soutenant le développement de cette filière du gaz vert, GRDF renforce le sens qu'elle donne à sa mission de service public et de promotion des valeurs humaines et sociétales.

Une production déjà significative et en plein essor

On compte actuellement 200 sites de production de gaz vert, autrement dit de biométhane et on compte 1000 projets en attente disséminés sur toute la France (cf. les cartes) L'objectif est de produire plus de 10 % du gaz total en gaz vert à l'horizon 2030. En 2020 déjà, l'énergie gaz vert permettait d'alimenter 660 000 logements neufs. Il faut savoir que c'est le monde agricole qui crée ces nouvelles TPE entreprises de l'énergie et finance les installations (cf. illustrations). C'est le parfait exemple de coopération du monde agricole et du monde industriel au service de l'environnement, du confort domestique et en fin de compte de l'économie.

GRDF, partenaire essentiel des collectivités territoriales pour la neutralité carbone

Principal gestionnaire de réseau de distribution de gaz en France, GRDF distribue chaque jour le gaz à plus de 11 millions de clients pour se chauffer, cuisiner, se déplacer, quel que soit leur fournisseur. Conformément à ses missions de service public, GRDF conçoit, construit, exploite, entretient le plus grand réseau de distribution d'Europe soit 200 000 km dans plus de 9 500 communes en garantissant la sécurité des personnes et des biens, et la qualité de la distribution. Le gaz est une énergie moderne, disponible, économique et de plus en plus respectueuse de l'environnement. Avec l'essor du gaz vert, un gaz produit localement, le réseau gaz est un maillon essentiel pour la transition écologique. GRDF s'inscrit comme un partenaire incontournable auprès des collectivités territoriales pour les accompagner vers la neutralité carbone au travers de leur choix de politique énergétique et de mobilité durable.

(D'après service presse GRDF www.grdf.fr)



Comme le répète Emmanuel Bavoux :

« Le gaz vert est un gaz local, un gaz de France » qui poursuit catégorique : « Le gaz vert c'est l'enjeu majeur de l'entreprise GRDF, clairement, pour les 20 ans à venir. »



L'économie circulaire au pas de sa porte

En ce qui concerne l'environnement, le bénéfice est très important. Plutôt que d'étendre son lisier dans son champ, l'agriculteur le récupère et le traite. Son installation capte les gaz au lieu de les laisser s'échapper dans l'atmosphère avec des odeurs. On évite ainsi toute forme de pollution, notamment des rivières. Le monde syndical agricole est très sensibilisé sur ce sujet. Un certain nombre d'interviews en Mayenne et en Bretagne, terre d'élevage s'il en est, sont tout à fait démonstratifs à cet égard. L'agriculteur revend son gaz à un fournisseur en bénéficiant d'un tarif de rachat gaz convenu à l'avance. Il peut même calculer son point d'équilibre en vue de l'amortissement de son installation. L'agriculteur valorise les déchets de son élevage de deux façons car il récupère aussi un engrais sec parfaitement sain et traité. Charge à GRDF de collecter le gaz vert ainsi produit et de le réinjecter directement dans le réseau de distribution habituel. On obtient ainsi un mélange homogène de gaz vert et de gaz naturel. A la sortie, il n'y a aucune espèce de différence en termes d'énergie, de rendement...

Les grands atouts du GAZ VERT

Il génère 10 fois moins de CO² que le gaz naturel

Il permet :

- La diminution de 80 % des émissions de dioxyde de carbone
- La valorisation de 10 à 15 000 tonnes de déchets par site
- La réduction de 50 % des engrais chimiques dans une exploitation agricole
- La création de 3 à 4 emplois locaux non délocalisables par site de méthanisation

UNE PREMIÈRE DANS LE HAUT-ANJOU !

La première unité de méthanisation de la Mayenne a été mise en service à Meslay-du-Maine fin octobre 2020, au cœur du Haut Anjou. Elle produit du biométhane pour 1750 foyers voisins. Cette petite usine de méthane, autrement dit de gaz vert produit du gaz à partir des matières organiques issues de 11 fermes situées dans le secteur de Meslay-du-Maine près de Château-Gontier. C'est le premier site de ce type dans tout le département de la Mayenne. Au moment où nous écrivons ce reportage, l'unité de méthanisation a été inaugurée quelques jours avant avec la première injection de biométhane dans le réseau de gaz naturel de la commune ; d'après GRDF cette véritable usine doit être en mesure de générer l'équivalent de 50 % de la consommation en gaz en hiver et de 100 % en été. Cette usine fonctionne à partir de la collecte de matières organiques, fumier de bovin, ensilage de maïs, mais également de fumier de cheval, ce qui est un peu plus complexe

L'unité de méthanisation de la Mayenne à Meslay-du-Maine

Cette unité de méthanisation a été lancée par la société Méthamaine créée par une dizaine d'agriculteurs du secteur. Le président de la SAS Methamaine, Benoît Dutertre, et Frédéric Martin, directeur général adjoint de GRDF, ont donc lancé officiellement la distribution de méthane en Mayenne avec la première injection dans le réseau. Le président du syndicat des territoires d'Energie Mayenne, Norbert Bouvet, a participé à l'inauguration aux côtés de Jean-Marc Poulin, maire de Meslay-du-Maine. Précision intéressante : entre le moment où la matière organique est introduite dans le méthaniseur et la sortie du gaz et son injection dans le réseau, il s'écoule environ 60 à 70 jours ; la production est organisée à partir de deux gros hémisphères, sortes de yourtes, nommées les digestats. Cette usine est un véritable défi technique notamment pour le traitement de matières organiques très consistantes comme le fumier de cheval.

Un objectif ambitieux

Convaincu par ce projet qui vient d'aboutir, le président du syndicat Territoires d'Energie Mayenne a annoncé : « l'objectif c'est que tout le gaz consommé en Mayenne soit produit en Mayenne dans le département même d'ici cinq à dix ans ». Rendez-vous donc dès 2025 pour faire un état des lieux prometteur car, comme le souligne Christelle Rougebief, directrice régionale chez GRDF : « On avance très vite sur tous les territoires agricoles ; les pays de la Loire et la Mayenne en particulier ont un potentiel énorme. On estime que le département pourrait être autonome en production de méthane à l'horizon 2030. » La FFC et Pro Domo qui connaît bien la Mayenne, terre d'élevage, seraient heureux d'ajouter leur pierre « végétale » à l'édifice du développement durable.



LE SOLEIL BRILLE TOUJOURS SUR LA MAISON EDILIANS



EDILIANS

Depuis 2002, EDILIANS est le seul industriel français à développer et concevoir des tuiles solaires à hautes performances et adaptées aux compétences métiers des couvreurs.

Totalement avant-gardiste, les tuiles solaires offrent une alternative plus élégante et plus durable aux panneaux solaires. Disponible en coloris ardoisé ou rouge (nouveau 2021), notre gamme s'adapte à tous vos projets !



TUILE Solaire Max

Disponibilité :
Support en aluminium.
Couleur ardoise et rouge (depuis 2021).

Compatibilité :
Tous les produits du marché (tuiles en terre cuite, tuiles béton, ardoises naturelles, de tous modèles et tous fabricants).



TUILE Alpha Solaire

Disponibilité :
Support en terre cuite.
Couleur ardoise et rouge (depuis 2021).

Compatibilité :
Tuile Alpha 10 Site Foy.



TUILE Rhôna Solaire

Disponibilité :
Support en terre cuite.
Couleur ardoise et rouge (depuis 2021).

Compatibilité :
Tuile Rhôna 10 Site Foy.



TUILE HP10 Solaire

Disponibilité :
Support en terre cuite.
Couleur ardoise et rouge (depuis 2021).

Compatibilité :
Tuile HP10 Huguenot.

Les tuiles solaires EDILIANS sont produites en France et recyclables à 94,7%. Avec une étanchéité garantie 30 ans, une sécurité sans faille et une résistance à l'épreuve du temps et des agressions extérieures (UV, intempéries, vents, corrosion).



Elles sont présentes sur la liste verte de la Commission Prévention Produits (C2P) de l'Agence Qualité Construction (AQC), reconnues par les assureurs.

Retrouvez notre gamme complète et les fiches produits sur edilians.com

La loi « Climat et Résilience » en débat

Les députés vont débattre bientôt des 69 articles de la prochaine Loi Climat à partir du 29 mars prochain en séance plénière. Après l'étude - et le tri- des propositions de la convention citoyenne, c'est au tour des députés puis des sénateurs de trancher. Une commission spéciale de 79 membres (dont 36 députés LREM, 13 républicains, 8 Modem, 2 France Insoumise...) a été constituée pour délibérer à partir du 29 mars. On se souvient de la volée de bois vert envoyée au gouvernement par les 150 membres de la convention citoyenne qui n'ont attribué qu'une note moyenne de 3,7/10 sur l'ensemble du projet qui contient 6 dossiers (celui concernant le « SE LOGER » a obtenu lui 3,4 % !) Vote espéré de l'Assemblée : avant l'été. A vos députés !

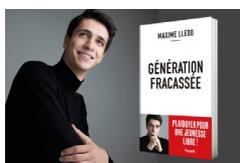
« LA MAISON INDIVIDUELLE EST LA FORME D'HABITAT LA PLUS VERTUEUSE, LA PLUS AGILE »

a déclaré, il y a quelques jours, Damien Hereng, Président de la FFC, à BATIOACTU et à BATIOWEB. Il constate en effet : « La maison individuelle respecte scrupuleusement depuis 2013 la RT 2012 alors que l'habitat collectif a bénéficié d'une dérogation qui lui permet d'avoir des performances énergétiques bien inférieures.

La nouvelle RE 2020 est injuste et élitiste. Il y a 10 ans, une facture de 1500 € de chauffage par exemple serait déjà ramenée à 300 € aujourd'hui... Et on voudrait la ramener encore à 200 € ? C'est ubuesque ! » Heureusement, l'effet pandémie a bien ancré dans le cœur des Français l'aspiration à un nouveau cadre de vie, plus sain, plus libre, plus individuel.

BAROMÈTRE DU BONHEUR

LE CHOC DU FUTUR



Les résultats de la dernière enquête de l'Observatoire du Bonheur du Cepremap et de l'Ecole d'Economie de Paris viennent de tomber ; heureuse surprise : on observe un boom de satisfaction au moment du premier déconfinement en juin 2020, qui nous a fait retrouver les sommets enregistrés lors des dernières élections présidentielles, loin toutefois derrière l'image « euphorique » des années 80. Mais il y a aussi une fracture du bonheur comme il y a une fracture sociale en France. Le mal, le malaise, se situe au niveau des jeunes dont certains s'estiment laissés pour compte (cf. : Une génération fracassée de Maxime Lledo, étudiant de 22 ans... et chroniqueur des Grosses Têtes). Révélateur : à la question dans quelle période passée ou future aimeriez-vous vivre ? Seuls 5 % des Français répondent : dans une période future !



CEPREMAP

CENTRE POUR LA RECHERCHE ECONOMIQUE ET SES APPLICATIONS

Ils ont écrit, les notaires : le pavillon, nouvelle aspiration familiale

Pierre Lemée rédacteur en chef du magazine Conseils des Notaires observe dans son édito de ce trimestriel daté janvier 2021 que les résidents secondaires sont devenus des résidents principaux, de sorte que les prix ont augmenté et l'offre s'est raréfiée sous l'effet Covid. « On a vu des panneaux en grande banlieue ou plus loin : A vendre : idéal en cas de confinement » ! Les récentes mesures visant à augmenter le taux d'endettement et à allonger la durée de remboursement des prêts ont accompagné la tendance au redressement. Les citoyens viennent à repenser leur habitat. Le télétravail devenant un vrai mode de vie, la « pavillonnisation » serait la nouvelle norme familiale.



PRÊTS IMMOBILIERS LA CHUTE

Dernière minute :

On s'en doutait un peu mais la douche est vraiment très froide. Selon la Banque de France et le courtier vousfinancer.com la production des crédits à l'habitat s'est effondrée en janvier 2021. Janvier 2021 par rapport à janvier 2020 accuse une chute de 21% et de - 9% par rapport à décembre 2020. Encore plus préoccupant : le « pouvoir acheter immobilier » en ville fond comme neige au soleil. Les calculs effectués par le courtier Crédixia sont explicites. A Chelles ou à Versailles, sans parler de Paris, en 20 ans, à revenus constants et avec des taux d'intérêt passant en moyenne de 7 % à 1 %, un couple aux revenus confortables sans excès perd un « pouvoir acheter » de 45% à 70% (Versailles) de surface habitable, compte tenu de l'augmentation des prix dans l'ancien. Gagnons de l'espace avec la maison individuelle !

PRIX ? un sommet !



vousfinancer
LA RÉFÉRENCE DES COURTIER EN CRÉDIT

BWT
BEST WATER TECHNOLOGY



Douceur de vivre, douceur de l'eau

La qualité de l'eau est une donnée fondamentale du confort de vie dans la maison. BWT, partenaire de la FFC, propose de nombreuses solutions de traitement de l'eau pour l'habitat : filtration de l'eau froide générale pour une eau de qualité, sans impuretés, traitement des circuits climatiques pour assurer la performance des générateurs et des émetteurs de chauffage, suppression du calcaire pour le confort d'une eau adoucie et la protection des équipements de la maison, filtration & osmose de l'eau de boisson pour une eau du robinet délicieuse, sans aucune impuretés et même reminéralisée en magnésium ou en calcium, traitement de l'eau pour une eau de piscine parfaite pour la baignade. L'application BEST WATER HOME permet d'avoir toujours un œil sur les solutions de traitement installées dans la maison.

BWT

Dominique BRUN

67300 Schiltigheim
03 90 20 04 20
dominique.brun@twf.fr

CONFERENCE DE PRESSE GRDF

« Gaz naturel et gaz vert, un mix équilibré et diversifié au profit de la neutralité carbone »

Le directeur général adjoint de GRDF, Frédéric Martin, a confirmé le 23 mars l'essor remarquable pris par le gaz vert avec 226 sites dans les territoires qui injectent du biogaz dans le réseau gazier. D'ici 3 ans 10% du gaz naturel sera fourni via ce gaz vert et la méthanisation. D'ici 2030 la filière Biogaz pourrait générer la création de 53 000 emplois. Plus d'un Français sur trois bénéficie des avantages du gaz naturel et s'en félicite. Son verdissement va encore accentuer ce sentiment, tandis que GRDF investit fortement en recherche et développement pour la production de nouveaux gaz (hydrogène, pyrogazéification, power-to-gaz).

Laurence Poirier-Dietz vient d'être nommée directrice générale de GRDF succédant à Edouard Sauvage qui devient DGA d'Engie

DERNIÈRE MINUTE

le Sénat demande au gouvernement de revoir sa copie



«La commission des affaires économiques du Sénat appelle le gouvernement à revoir les nouvelles normes de performance énergétique pour aider les ménages et les entreprises à renforcer l'efficacité énergétique dans les logements neufs. » Estimant que les pouvoirs publics n'avaient pas suffisamment consulté les professionnels, cette commission a nommé une mission d'information flash confiée à Daniel Grémillet, député républicain des Vosges. Au terme de ses travaux le rapporteur relève que la RE 2020 aura des effets économiques majeurs sur la filière gaz avec :

Dans ce contexte le rapporteur formule 20 propositions réunies avec notamment la « volonté d'amortir le choc de compétitivité dans le secteur de l'énergie en prévoyant des souplesses pour les filières gaz et réseaux de chaleur » et « de prévenir tout risque de rupture dans le secteur de la construction. »



L'interdiction de facto

de l'installation de 100 000 chaudières gaz

Une perte globale de près de

3 milliards d'euros et de 8280 emplois équivalents temps pleins

Une déstabilisation de 36 usines

intervenant dans la fabrication de chaudières gaz et des 15 000 entreprises chargées de leur installation.

Au final, la RE 2020 aura une incidence directe sur le secteur de la construction avec, d'ici 2024 :

Une hausse des prix des bâtiments neufs estimés à 3 % au moins

Un ralentissement de mise en chantiers de plus de 1,5 point

Jean de Kervasdoué ,

est un haut fonctionnaire diplômé de l'Agro et des Eaux et Forêts, économiste de la santé, ancien directeur des hôpitaux. Il dénonce dans *Les Écolos nous mentent*, essai provocateur s'appuyant sur des faits concrets et paru en janvier 2021, les idées fausses et prophéties catastrophiques colportées par les soi-disant scientifiques au nom de la défense de l'environnement.

Il s'oppose à l'arrivée d'une forme de contrainte collective qui s'exerce sur les désirs et les libertés individuelles en rappelant et condamnant la pétition de près de 1000 scientifiques publiée par *Le Monde* en février 2020 : « Face à la crise écologique la rébellion est nécessaire », pétition qui lui suscite cette réflexion dévastatrice, rejoignant Luc Ferry : « Le lien entre l'écologisme et le fascisme ne date pas d'hier. » « C'est comme si la France à elle seule pouvait prétendre changer quelque chose à l'évolution du climat alors qu'elle ne représente qu'à peine 1 % des rejets mondiaux des gaz à effet de serre. ».



Comme si la France, à elle seule, pouvait prétendre changer l'évolution du climat

FIN DES IDÉES REÇUES

Prenons le problème de la production d'électricité. La France est en la matière exemplaire car seulement 11 % de son activité provient de centrales thermiques à flamme donc dégageant du CO₂. Le reste est fourni à 71 % par des centrales nucléaires, presque 10 % par les barrages, 4,5 % par l'éolien, 1,7 % par le solaire. Comme l'électricité ne représente que le quart de la consommation d'énergie globale, l'éolien et le solaire ne représentent donc respectivement que 1,1 % et 0,4 % de la consommation finale. Kervasdoué le dit clairement : « Les éoliennes, comme les piles photovoltaïques, ne seront jamais la base d'un système électrique, seulement des appoints. » L'auteur cite l'exemple de ce chercheur Vincenzo Piazza (dans *Homo ecologicus*) qui calculait que, pour la seule consommation électrique de Paris, il serait nécessaire d'installer au sol des panneaux de plus de 300 km² soit trois fois la surface de Paris, ce qui coûterait plusieurs dizaines de milliards d'euros. « Quant à l'éolien, pour atteindre la production d'un réacteur nucléaire à eau pressurisée (dite EPR), il faudrait installer des éoliennes sur tout le littoral méditerranéen de Perpignan à Nice et cela ne suffirait pas. Il faudrait ajouter le tour de la Corse, soit 800 km pour atteindre la quantité nécessaire », précise-t-il. L'auteur signale d'ailleurs que ces énergies dites intermittentes devraient être reliées au réseau ; il faudrait par conséquent ajouter autant de points d'entrée que de lieux de production pour acheminer cette faible énergie. Or, la ligne de transport doit être calculée en fonction de la capacité maximale de production. Il faudrait donc transformer cette électricité peu utile, par exemple, en hydrogène, en énergie cinétique, en accumulation de chaleur dans le sol... Prétendre que cette électricité peut être transformée en hydrogène, c'est ignorer les contraintes de rendement et de viabilité économique. L'auteur rappelle à cette occasion que, si aujourd'hui des voitures à hydrogène circulent à Tokyo, c'est grâce à l'hydrogène fabriqué par des centrales à charbon en Australie !

Dans un autre ordre d'idées, l'auteur se demande s'il existe une utilité autre que politique à la taxe destinée au développement des énergies renouvelables en France qu'on appelle la CSPE, contribution au service public d'électricité. Cette taxe a augmenté de 650 % entre 2002 et 2016, en 15 ans donc, et représente aujourd'hui environ 20 % de la facture des usagers et contribue ainsi à la baisse de leur pouvoir d'achat.

Jean de Kervasdoué termine son ouvrage décoiffant et éclairant par la composition des intervenants-experts de la Convention citoyenne sur le climat. Révélateur et inquiétant : pas de physicien nucléaire, pas de climatologue, pas de démographe, pas de nutritionniste, pas de chercheur EDF, ni d'Académicien des sciences ! En revanche trois intervenants de la fondation Nicolas Hulot (dont lui-même), 13 militants d'associations écologiques (Greenpeace, WWF, la Confédération paysanne), 15 partenaires sociaux, seulement 13 ingénieurs sur 107 dont un seul spécialiste de l'énergie mais les dirigeants de Biocoop et de Système U !!

Pour une croissance au SERVICE DE L'ENVIRONNEMENT

Bruno Durieux, ancien élève de l'école Polytechnique, Inspecteur des finances, ancien administrateur de l'INSEE, débute sa carrière au cabinet de Raymond Barre, premier ministre. Il sera ministre de la santé, puis ministre du commerce extérieur. D'emblée, dans cet essai



paru en avril 2019, Bruno Durieux met les pendules à l'heure. La différence entre écologisme et écologie est très claire. L'écologisme est une idéologie tandis que l'écologie est une science. L'écologisme relève d'un militantisme d'opinion, un militantisme engagé. En revanche, l'écologie, comme toutes les sciences, est étrangère aux pratiques, aux moyens et finalités de l'activité politique. L'écologie est une science extrêmement complexe, pluridisciplinaire, qui se situe à cheval sur nombre de matières : physique, chimie, biologie, mathématiques, statistiques, géographie, géologie... Dans un bref rappel historique très utile, Bruno Durieux rappelle l'origine de l'écologie : deux événements jettent les fondements de l'écologie. Premier événement : The population bomb, la bombe population, autrement dit 7 milliards d'hommes en l'an 2000, écrit par Paul Ellrich en 1968. Succès phénoménal : 2 millions d'exemplaires vendus, ouvrage réédité 22 fois en trois ans, et son succédané, Le rapport du Club de Rome, sur les limites de

la croissance. 12 millions d'exemplaires, en 37 langues. Deuxième événement : c'est Richard Nixon qui prend l'avantage. Il lance pour le jour de l'an 1970 The National Environmental Policy, programme écologiste qu'il veut bi-partisan et se déclare déjà convaincu que les années 70 seront impérativement celles où l'Amérique rembourse sa dette passée en rétablissant la pureté de son air, de son eau, de son environnement. La messe est dite. L'ouvrage, très documenté, expose en détail les arguments dans un sens ou dans l'autre et fait rentrer l'Amérique moderne dans l'ère de l'écologie mais au prix d'une croissance forte obligatoire !

La France viendra plus tard, après force gesticulations. Bruno Durieux lance un pavé dans la mare : « L'écologisme ne contrôle pas encore le pouvoir politique même s'il parvient déjà à imposer d'importantes législations comme l'absurde loi sur la transition énergétique. » Bruno Durieux explique : « Adoptée en 2015, elle ne comporte pas moins de 215 articles et traite des grands enjeux énergétiques écologiques et climatiques sur la base d'objectifs irréalistes, par exemple amener la part de l'électricité nucléaire à 50 % en 2025. Le texte prétend substituer une idéologie écologiste à une pensée libérale, tout en légiférant avec un luxe de détails qui fait sourire sur les gaspillages, indemnités kilométrique vélos, les pesticides et sacs de caisse ou encore les gobelets et assiettes jetables en plastique (interdits en 2020) et autres menus sujets qui relèvent habituellement de décrets simples voire de circulaires. »

On voit que Bruno Durieux ne manque pas d'humour même si le sujet ne prête pas tellement à rire tant, au nom de l'écologisme, on nous assène de nouvelles normes, réglementations, contraintes en tout genre qui bloquent la croissance et le développement dans les territoires.

La biodiversité, alibi de choix pour les adversaires de la croissance

« Combien d'autoroutes, de voies ferrées, d'exploitations agricoles ou minières, d'installations industrielles n'ont-elles pas vu leurs coûts exploser, n'ont-elles pas été purement et simplement abandonnées sous le prétexte de protéger des espèces rares menacées ?



Combien de lézards verts, de micropes dressés, de vipères aspic, d'aristoloches pistoloques ou de proserpines, combien d'escargots de Quimper, de crapauds, de chiroptères ou d'outardes canepetières n'ont-ils pas entravé sinon stoppé d'importants projets porteurs de croissance, de revenus et d'emplois. N'a-t-on pas investi récemment 1 million d'euros pour aménager deux écoducs de 39 m permettant le passage de hérissons sous une autoroute, en Mayenne - précisons-le ? » Et pour finir sur ce sujet sensible en particulier pour nos constructeurs de maisons individuelles : « Le grand hamster d'Alsace ne bloque-t-il pas le contournement de Strasbourg ? »

Contre la tyrannie verte

La biodiversité se porte bien, mieux même. « Des progrès considérables assurent et étendent la biodiversité en France : le phoque revient en Bretagne du Nord, les tortues marines viennent pondre sur les plages de Guyane, le bouquetin s'ébat dans le parc de la Vanoise, etc. » Et puisqu'on parle beaucoup d'artificialisation des sols en ce moment, souvent sans comprendre, on notera que « les forêts ont doublé de surface en deux siècles, constat déjà fait par Claude Allègre notamment. De huit à neuf millions d'hectares au milieu du XIXe siècle, on passe à 17 millions aujourd'hui pour la France métropolitaine. Les reboisements bénéficient de l'intensification de l'agriculture et de la déprise agricole corrélative ».

À lire et à méditer.

Toutes les solutions de traitement de l'eau BWT pour l'habitat



SUPPRESSION DU
CALCAIRE AVEC UN
ADOUCCISSEUR D'EAU



FILTRATION & OSMOSE
DE L'EAU DE BOISSON



SPA, PISCINE
ET TRAITEMENT DE L'EAU



FILTRATION DE L'EAU
FROIDE GÉNÉRALE



TRAITEMENT DES CIRCUITS
CLIMATIQUES



Grâce à l'application **BEST WATER HOME**,
gardez toujours un œil sur vos solutions de traitement
de l'eau. Avec une interface intuitive, vous pouvez 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.

RETROUVEZ VOTRE INTERLOCUTEUR BWT
PAR DÉPARTEMENT :



BWT Best Water Home





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

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

ENSEMBLE DÉFENDONS NOTRE PROFESSION

de constructeur CMI et l'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.

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



01 30 08 21 90



www.ffcmi.com



contact@ffcmi.com