



UNION DES MAISONS FRANÇAISES
Des constructeurs responsables

La construction de maisons individuelles : *Une crise brutale* *mais une forte capacité de rebond !*

■ **Point de conjoncture à début 2009**

Le marché de la maison individuelle en 2008

Les perspectives 2009 et l'environnement économique des entreprises : délais de paiement inter-entreprises et garanties de paiement des sous-traitants

■ **Questions d'actualité**

Illustration du doublement du PTZ par le Crédit Foncier

Les propositions de l'Union des Maisons Françaises dans le cadre du projet de Loi de Mobilisation pour le Logement

Loi de finances pour 2009 : le maquis des aides à la performance énergétique

Conférence de presse
Mardi 10 février 2009

Contact presse : Agence RPCA
65 rue Chardon Lagache – 75016 Paris
Valentine Bardin – Cathy Bubbe
Tél. : 01 42 30 81 00 – Fax : 01 40 50 35 55
v.bardin@rpca.fr/c.bubbe@rpca.fr

■ Sommaire

Communiqué de presse du 10 février 2009 **p.3**

⇒ Le marché de la maison individuelle en 2008 et ses perspectives pour 2009 **p.4**

- ◆ Le poids économique de la maison individuelle en 2008 : un niveau comparable à celui observé en 2004
 - Statistiques du Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement durables
 - Statistiques de l'Indicateur Markémétron sur l'année 2008 : ventes -23%
- ◆ Les perspectives du marché du logement en 2009
- ◆ Les perspectives particulières au marché de la maison individuelle : il est urgent de ne pas attendre
- ◆ L'environnement économique des entreprises : délais de paiement inter-entreprises et garanties de paiement des sous-traitants

⇒ Questions d'actualité **p.14**

- ◆ Illustration du doublement du PTZ par le Crédit Foncier
- ◆ Les propositions de l'Union des Maisons Françaises dans le cadre du projet de loi de Mobilisation pour le Logement
- ◆ Loi de Finances 2009 : le maquis des aides à la performance énergétique

Maison individuelle en diffus : une crise brutale, mais une forte capacité de rebond !

Après des années de croissance soutenue, le marché de la maison individuelle est aujourd'hui fortement impacté par la crise économique mondiale, particulièrement depuis le mois de septembre 2008. L'Union des Maisons Françaises annonce cependant deux bonnes nouvelles : le secteur diffus semble bien moins impacté que celui de la promotion, et le marché de la primo-accession est aujourd'hui le marché qui présente les meilleures capacités de rebond en 2009.

Avec près de 456 000 logements autorisés en 2008, le nombre de logements autorisés enregistre un net repli de 16,7%, niveau qui se révèle cependant proche de celui constaté en 2004. De leur côté, les mises en chantier accusent un recul de 15,7%. L'indice Markemtron¹ signale un tassement de 23% des ventes de maisons individuelles en diffus, particulièrement marqué au cours du mois de novembre, et fait apparaître une baisse sur toutes les régions, mais plus particulièrement sur les régions PACA et Ile de France, tandis que les régions du Sud-Ouest et du Languedoc résistent mieux !

Si la détérioration de la conjoncture fut relativement légère jusqu'à mai, elle s'est particulièrement accentuée en novembre et décembre. Sur ce marché de la maison individuelle, le secteur diffus se révèle beaucoup moins touché que le secteur de la promotion (-23% contre -40%).

La maison individuelle en secteur diffus : une vraie capacité de rebond

La primo-accession populaire, qui représente le premier marché du secteur diffus enregistre un recul bien moins important (-11%) que celui de la secondo-accession (-31%). C'est aussi le marché de la primo-accession qui présente aujourd'hui les chances d'une relance plus rapide, non seulement en raison des besoins, considérables et structurels depuis 30 ans dans notre pays, mais aussi en raison d'une resolvabilisation relative des ménages due aux dernières mesures (baisse du prix des terrains, doublement du PTZ, baisse progressive des taux d'intérêt). Autant d'éléments favorables qui pourraient permettre à ce marché de rebondir dès 2009, sous réserve de l'environnement économique global (niveau de chômage, notamment).

Les constructeurs du secteur diffus sont aussi les premiers à pouvoir réagir : à la différence des promoteurs, qui doivent retrouver la confiance des banques et des élus, les constructeurs sont en prise directe avec la demande des ménages acquéreurs.

Deux conditions à la relance

La première condition est celle **d'une véritable volonté politique à faciliter l'accèsion à la propriété**, et ce, dans un esprit d'ouverture, loin des condamnations de l'étalement urbain, totalement dépassées... En effet, c'est bien la périurbanisation, avec la transformation régulière, depuis 30 ans, de communes rurales en communes urbaines, qui a permis au pays de sortir de la crise aigue du logement. Au regard du développement durable, le bilan énergétique de vie d'un ménage habitant une maison BBC, à 30 km d'une ville se révèle bien meilleur qu'un logement collectif, situé en centre urbain et antérieur à 1975. S'en tenir à la seule densification des pôles urbains existants au rythme de 1% par an, déjà difficile à tenir, permettra tout juste de tenir la densité démographique, avec une progression de 170 000 logements par an, face à un besoin annuel d'au moins 400 000 ! De plus, la concentration de l'offre foncière sur les seules zones urbaines ne pourra que faire exploser les prix alors que l'enjeu véritable est la solvabilisation des ménages pour développer l'accèsion des plus modestes.

¹ Mis en place par Caron Marketing.

① Le marché de la maison individuelle en 2008 et ses perspectives pour 2009

■ Le poids économique de la maison individuelle en 2008 : un niveau comparable à celui observé fin 2004

a) Statistiques du Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement durables

A fin décembre 2008, les statistiques confirment sur les 12 derniers mois :

- 16,7 % pour les autorisations de construire

Avec près de 456 000 logements autorisés en 2008, le nombre de logements autorisés enregistre un repli de 16,7%. Il se situe cependant à un niveau élevé, proche de celui constaté fin 2004. Le recul est en fait plus marqué pour les logements collectifs (-20%) que pour les logements individuels (-15,7%). Le segment de l'individuel groupé résiste légèrement mieux (-7,3%).

2008		2007		%
455 673 logements		547 746 logements		- 16,7%
Dont : 228 073 maisons individuelles		Dont : 271 468 maisons individuelles		- 15,7 %
Individuels purs	162 773	Individuels purs	200 370	- 18,6 %
Individuels groupés	65 300	Individuels groupés	71 098	- 7,3 %

- 15,7 % pour les mises en chantier

Avec un chiffre avoisinant les 369 000, le nombre de mises en chantier de logements est en recul de 15,7% comparé aux douze mois précédents. Comme pour les autorisations, l'individuel pur et groupé (- 14,3%) résiste mieux que le collectif (-17,2%).

Avec 155 095 mises en chantier contre 183 221 en 2007, l'individuel pur accuse une baisse de 15,3%. L'individuel groupé avec 43 792 contre 49 130 enregistre une baisse de 10,7%.

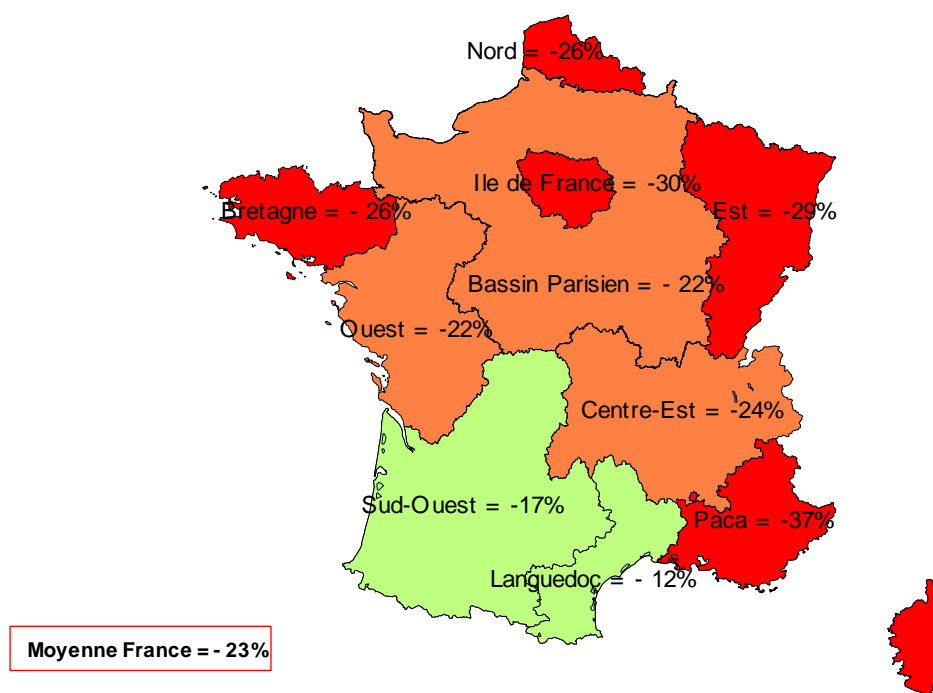
2008		2007		%
368 609 logements		435 365 logements		- 15,7 %
Dont : 198 887 maisons individuelles		Dont : 232 351 maisons individuelles		- 14,3 %
Individuels purs	155 095	Individuels purs	183 221	- 15,3 %
Individuels groupés	43 792	Individuels groupés	49 130	- 10,7 %

b) Les statistiques de l'indicateur Markemétron : des ventes en recul de 23% (estimation à fin décembre 2008)

Sur les douze derniers mois cumulés, le nombre de ventes brutes de maisons individuelles en diffus s'élève à environ 150 000 unités, soit un tassement de 23 % par rapport aux douze mois de l'année 2007 (191 344 ventes). Si ce nombre a particulièrement chuté au cours du mois de décembre (- 36%) par rapport au mois décembre 2007, il s'avère en hausse de +12% par rapport à novembre 2008 !

Evolution régionale : cumul 12 mois / cumul 12 mois précédents

Attention : compte tenu du panel de constructeurs variable selon les régions ZEAT, ces évolutions régionales sont une indication de tendance.



Par région ZEAT (indication de tendance)

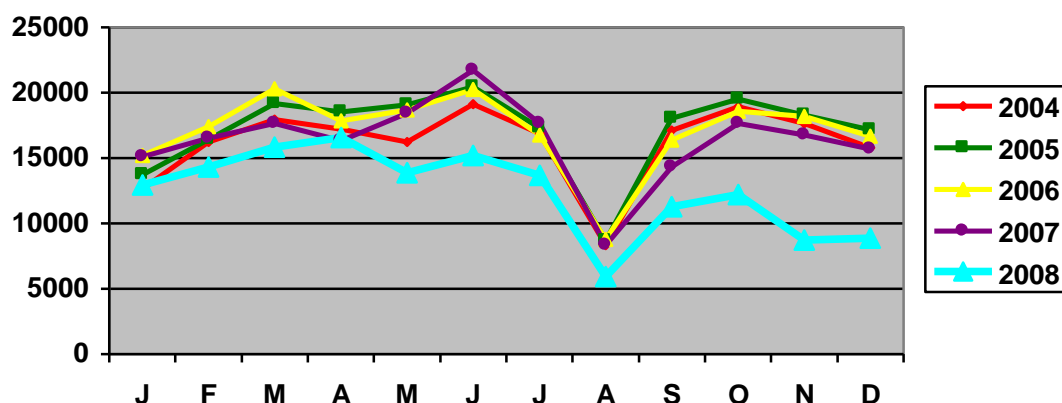
- **Sur l'année 2008/année 2007**, les ventes de maisons individuelles sont en baisse sur toutes les régions, mais plus particulièrement sur les régions PACA et Ile de France (évolutions supérieures à -30%), tandis que les régions du Sud-Ouest et du Languedoc résistent mieux !
- **L'évolution conjoncturelle des ventes décembre 2008 / décembre 2007** est très préoccupante sur de nombreuses régions. En revanche, la décélération de la chute des ventes sur la région Ile de France (- 30%) pour l'Ile de France, déjà observée au mois de novembre, se confirme au mois de décembre.

N.B. Cet indicateur est calculé à partir des ventes nettes d'un échantillon de 290 constructeurs de maisons individuelles, pondéré pour être représentatif de la structure de l'offre par région et par taille constructeur (nombre de ventes annuelles). Attention ! L'extrapolation des résultats de l'échantillon représentatif des constructeurs au marché global de la maison individuelle en diffus suppose que les autres filières (qui représentent 38% du marché) aient connu une évolution identique. Pour obtenir le nombre de chantiers qui seront réellement ouverts, il faut tenir compte d'un taux d'annulations de l'ordre de 15%.

Comparaison mensuelle des ventes en diffus sur la période 2004-2008

(en nombre de maisons)

Attention : Les bases des ventes mensuelles sont toujours redressées en janvier



Total ventes redressées en 2004 = 194 000²

Total ventes redressées en 2005 = 206 000

Total ventes redressées en 2006 = 205 000

Total ventes redressées en 2007 = 196 144

c) Analyse de Caron Marketing sur l'évolution 2008/2007 du marché

	2008	2007	2008/2007
VENTES ³	147 300	191 300	- 23%
AUTORISATIONS de construire ⁴	137 036	166 469	- 18%
CHANTIERS ouverts ³	155 100	182 500	- 15%

Différence entre ventes et autorisations de construire : environ 15% de contrats annulés.

Différence d'évolution entre ventes – autorisations – ouvertures de chantier :

La conjoncture s'est détériorée progressivement à partir de Juin 2008. Compte tenu du décalage moyen de 4 mois pour l'obtention du permis de construire et de 8 mois pour l'ouverture du chantier, la chute des ventes ne se répercute pas entièrement sur les autorisations, encore moins sur les ouvertures.

Observations sur l'entrée en scène de la crise dans le secteur de la maison :

- La détérioration de la conjoncture fut légère jusqu'à mai (- 7% au mois le mois) puis de plus en plus forte jusqu'à un maximum de - 44% (novembre 2008 / novembre 2007).
- Cette crise frappe inégalement les régions (voir carte) de - 12% pour le Languedoc et - 17% pour le Sud Ouest ... jusqu'à - 37% pour PACA et - 30% pour l'Ile de France.
- La commercialisation de maisons individuelles en diffus est moins touchée que la promotion : - 23%, contre - 30% pour la maison individuelle en promotion et - 40% pour le collectif.
- Sur le marché de la maison individuelle en diffus, le segment de la Primo Accession Populaire (Maisons < 105 000€) est beaucoup moins touché : - 11%, que le segment de la Secundo Accession de demi luxe ou de luxe : - 31%.

Les perspectives:

² Les ventes brutes sont redressées en reprenant le marché SISAM (autorisations de construire en maisons individuelles neuves diffus) / 0.855 (= taux d'annulation entre ventes brutes et autorisations de construire).

³ Source : Panel Markemetron de Caron Marketing.

⁴ Source : Sisam de Caron Marketing à partir de l'enregistrement exhaustif du MEEDAT.

Sauf catastrophe au niveau du taux de chômage, le marché de la primo accession populaire devrait se relancer rapidement : les besoins sont considérables, vécus comme prioritaires par les ménages et leur résolubilisation relative (baisse du prix des terrains, doublement du PTZ, baisse des taux d'intérêt).

Le marché de la secundo accession ne se relancera qu'après la « purge » des marchés sur l'immobilier existant, après 2009.

Les conditions d'une relance:

Outre la problématique d'une crise économique généralisée (chômage), nous envisageons deux conditions nécessaires:

- Avoir le courage politique de prendre en compte une donnée structurante qui s'impose depuis trente ans : une stabilité démographique globale des pôles urbains, à définition géographique constante, avec une dynamique de construction d'environ 1% par an, contre un développement marqué des communes rurales qui retrouvent en majorité une dynamique démographique positive, et pour une part se transforment en communes urbaines. L'augmentation de la population dite « urbaine » se fait donc, et depuis 30 ans, soit par l'extension des unités urbaines, soit par la construction en zone rurale. C'est ce double phénomène, qualifié au choix de périurbanisation ou d'étalement urbain, qui a permis au pays de sortir de la crise du logement avec un parc globalement bien modernisé. Les condamnations rituelles de l'étalement urbain n'ont donc aucun sens de ce point de vue.
On notera de plus que le bilan énergétique de vie d'un ménage dans une maison BBC, à 30 km d'une ville centre est bien meilleur que dans un logement collectif d'avant 1975 en centre urbain. Par ailleurs, une augmentation sensible du rythme de construction en zone urbaine semble peu crédible quand on songe aux demandes prioritaires des populations urbaines en matière de qualité de vie, de confort spatial, en commençant par les espaces verts.
- Encourager les constructeurs à investir en priorité sur le changement de génération du bâti, en particulier au niveau des performances environnementales... pour rendre à l'évidence obsolète, le parc construit.

■ Les perspectives du marché du logement en 2009 :

La correction du marché va se poursuivre

La correction du marché résidentiel français, modérée en 2007, est devenue très marquée en 2008, notamment en termes de volume de ventes. En moyenne annuelle, celui-ci a baissé d'environ 30% dans le neuf et de 15 à 20% dans l'ancien.

Il faut cependant clairement distinguer les deux marchés coexistant dans le neuf, qui présentent une réactivité au marché totalement inverse :

- celui des promoteurs (qui construisent des programmes, puis les vendent), qui estime son repli à -40%⁵
- et celui des constructeurs de maisons individuelles en diffus (qui ne construisent que ce qu'ils ont vendu dans une offre sur-mesure), et dont le repli est estimé en 2009 à -23%⁶

Un resserrement modéré de l'octroi du crédit habitat

La correction observée sur la production de prêts habitat en 2008 s'explique avant tout par la faiblesse de la demande, et notamment par un attentisme marqué des acheteurs potentiels. Elle tient aussi à un relatif durcissement de l'offre de crédit.

Ainsi, le taux effectif global moyen d'un crédit habitat à taux fixe s'est accru de 4,79 % fin 2006 à 5,34% fin 2007 et 5,52% en septembre 2008. A partir de novembre toutefois, les taux de marché notamment l'Euribor 3 mois, se sont nettement orientés à la baisse. Les banques devraient continuer à consolider leurs marges, mais ce repli du coût des ressources pourrait leur permettre de maintenir, voire de baisser un peu les taux des prêts habitat en 2009.

Cependant, le resserrement de l'octroi de crédit habitat est et devrait rester modéré pour une série de raisons :

- Le recours des banques françaises aux marchés pour refinancer les prêts habitat est bien plus limité que dans les pays anglo-saxons,
- La concurrence interbancaire reste forte et le prêt habitat est un produit d'appel et de fidélisation,
- En matière de prêts habitat, les banques sont déjà attentives à la qualité de l'emprunteur, les prêts sont en général amortissables et à taux fixe et les taux de défaut restent pour l'instant très bas,
- Les plans de soutien aux systèmes bancaires devraient graduellement ramener la confiance et limiter les risques d'un retournement brutal.

Compte tenu de la baisse des transactions et du repli attendu des prix immobiliers, la production de nouveaux crédits habitats devrait être en recul d'environ 20% en 2008 et 2009, et la hausse de l'encours de crédit habitat freinerait vers 8% fin 2008 et 4% fin 2009.

2009 : les « fondamentaux » sont toujours là, ils affrontent désormais la crise économique

Le marché français n'a jamais connu d'emballage excessif, les banques sont plus que jamais vigilantes sur la qualité et la solvabilité des emprunteurs, la demande de logements reste solide et raisonnable, soutenue par des facteurs structurels bien connus, sous-tendus par des facteurs sociologiques et démographiques de fond.

⁵ Source : Fédération des Promoteurs Constructeurs (FPC), 21 janvier 2009.

⁶ Source : Caron Marketing. Markemetron 2008/2007.

De plus, les banques ne resserrent que modérément les critères d'octroi de crédit habitat et les mesures de déductibilité des intérêts d'emprunts immobiliers pour les nouveaux acheteurs viennent soutenir la demande.

L'autre atout de la maison est son adaptation aux exigences nouvelles des performances thermiques qui vont de plus en plus disqualifier le parc existant.

Cependant, depuis août 2008, la crise de l'immobilier subit désormais la crise économique et le 1^{er} semestre 2009 s'annonce complexe.

Le dernier baromètre des préoccupations des Français de TNS Sofres montre ainsi qu'avec la crise financière et économique et la hausse du chômage en France, le chômage et l'emploi sont redevenus la préoccupation principale des Français. Cette perte de confiance brutale des ménages est un des principaux facteurs à l'origine de l'accélération récente de la correction immobilière. Ce n'est pas le seul : la solvabilité des primo-accédants à revenu modéré s'est clairement dégradée face aux exigences des banques, les investissements locatifs sont moins attractifs (les investissements « Robien » et Borloo » qui avaient auparavant dopé le marché du neuf, sont en net repli).

Mais des facteurs modérateurs vont jouer :

- Les mesures de soutien au bâtiment et au marché immobilier, qui devraient permettre de stimuler dès les prochains trimestres l'activité dans le BTP (via, notamment la construction de 100 000 logement sociaux), mais surtout résolvabiliser les primo-accédants (doublement du PTZ, aide supplémentaire pour les ménages les plus modestes à travers le Pass Foncier).
- La baisse des taux d'intérêt, annoncée par la baisse du taux directeur de la BCE le 15 janvier dernier, et par une nouvelle baisse probable de 50 pdb en mars.

Après une baisse de 20% en 2008-2009, les prix de transaction devraient donc retrouver des niveaux plus conformes aux « fondamentaux ». Ceci, joint à une confiance moins dégradée, pourrait permettre en 2010 une légère reprise de la demande et des baisses de prix plus modérées.

■ Les perspectives particulières au marché de la maison individuelle : il est urgent de ne pas attendre

Un environnement conjoncturel contrasté mais en définitive favorable

Si les prix ont baissé assez nettement dans l'ancien (9,9%⁷) en 2008, les marges à la baisse du neuf, dans le secteur diffus, restent très étroites, hors foncier : les coûts de construction avec l'augmentation des exigences de performances tant de la part des pouvoirs publics que des ménages, ne peuvent baisser et ce d'autant plus que par rapport au prix de l'ancien et du collectif neuf, l'offre des constructeurs de maisons individuelles en secteur diffus reste très compétitive et étudiée avec des prix qui oscillent autour de 1000 euros TTC au m² (hors foncier). Le prix moyen de la maison neuve en accession en secteur diffus est à 120 000 euros TTC pour 115 m² (hors foncier et branchements).

La marge de manœuvre à la baisse se situe effectivement sur le foncier et l'on commence de constater des baisses de l'ordre de 10%, quelquefois plus dans des opérations de lotissement où l'aménageur veut solder son opération pour éviter un portage financier trop long.

Concernant les vendeurs particuliers de terrains à bâtir qui restent très majoritaires (75% de l'offre contre 25 en lotissement par des professionnels) la tendance est plus à l'attentisme qu'à la baisse, mais généralement l'attentisme est annonciateur d'une baisse certaine.

Un autre élément favorable à la solvabilisation des ménages est évidemment le doublement du PTZ dont il faut saisir l'occasion, la mesure étant limitée à l'année 2009 (sur cette mesure cf. p.14).

Selon l'ANIL, (Habitat Actualité n°107 janvier 2009), l'avantage supplémentaire est maximum pour la tranche la plus basse de revenus et selon la zone géographique il équivaut à une baisse de l'ordre de un point du taux moyen de l'ensemble des prêts.

La situation est donc paradoxale entre un moral des ménages en berne qui incite à un attentisme néfaste et des mesures favorables mais temporaires qui devraient les inciter à ne pas attendre.

Des fondamentaux solides

Prospective des besoins en logement à l'horizon 2030 par Olivier PIRON

La réflexion prospective de l'Union des Maisons Françaises, engagée depuis de nombreuses années se poursuit en s'appuyant sur des hypothèses confirmées :

- **Le prolongement de la croissance démographique**, avec un taux de natalité qui va rester fort, une baisse continue de la mortalité, des courants d'immigration qui vont se maintenir et s'accroître :
 - Le taux actuel de croissance de 0,6% par an, constaté depuis 1999, devrait ainsi se maintenir, voire augmenter, pour aller vers 70 millions d'habitants en France métropolitaine 2030.
- **L'intensification de la mondialisation des échanges**, avec désormais l'affirmation d'un **contrôle minimal de chaque pays sur des éléments stratégiques** :
 - La montée du thème de la « souveraineté alimentaire »,
 - La diminution de l'hyper concentration de la finance au sein de quelques places stratégiques.
- **La relance de la production industrielle dans les pays développés**, avec, notamment un mouvement de relocalisation industrielle, facteur clé de la relance des pays développés.
- **La pression environnementale** qui ne devrait pas faiblir.

⁷ Source : FNAIM.

- **Un niveau de vie qui ne devrait guère s'améliorer** face au coût croissant des retraites.
- **La poursuite d'une demande en logement**, structurellement forte, qui repose sur :
 - Une analyse du passé : les questions du desserrement des ménages (0,77% par an), de l'accroissement de la population (0,6% par an) et de besoin du renouvellement du parc, ont vu se creuser le déficit de construction⁸, qui n'a commencé à se combler qu'à partir de 2007
 - L'hypothèse raisonnable d'une stabilisation de la population des centres ville (lié à un rythme de construction évaluée à 1% par an, et entraînant une progression d'environ 170 000 logements par an), avec corrélativement, l'explosion périurbaine (la construction en zones rurales devenant progressivement périurbaines, voire urbaines), constituant une tendance lourde depuis maintenant 30 ans.

En résumé, cette réflexion prospective débouche sur le tableau de synthèse suivant :

Rythme annuel moyen de construction 2006-2020			
Définition géographique de 1999	Résidences principales complémentaires	Autres logements	Total
Pôles urbains	140 000	50 000	190 000
Périurbain	150 000	20 000	170 000
Espace rural	50 000	30 000	80 000
Total	340 000	100 000	440 000

Olivier PIRON, ancien Inspecteur Général de l'Équipement, a été notamment adjoint au directeur de la construction et dirigé pendant 10 ans le « Plan Construction et Architecture », puis le « Plan Urbanisme Construction Architecture » de 1994 à 2004.

Une vraie capacité de rebond

La baisse des taux, le retour à une offre bancaire normalisée, les mesures d'accompagnement du plan de relance, la baisse du foncier sont autant d'éléments favorables, sous réserve de l'environnement économique global (chômage notamment), à une reprise courant 2009.

Si cette reprise doit intervenir, il est à noter que ce sont les constructeurs du secteur diffus qui seront les premiers porteurs de celle-ci, car, à la différence des promoteurs qui doivent retrouver la confiance des banques et des élus pour remonter des programmes qui ne verront le jour qu'en 2011, les constructeurs pourront réagir immédiatement à la demande des ménages.

⁸ La demande en logement a été, depuis longtemps, largement sous-estimée (autour de 300 000 logements par an), par le milieu politico-administratif.

■ L'environnement économique des entreprises : délais de paiement inter-entreprises et garanties de paiement des sous-traitants

Mise en œuvre des délais de paiement issus de la Loi de Mobilisation pour l'Economie (LME)

Le 9 décembre dernier, en présence d'Hervé NOVELLI, Secrétaire d'Etat chargé du Commerce, de l'Artisanat, des Petites et Moyennes Entreprises, du Tourisme et des Services, l'Union des Maisons Françaises a été signataire d'un accord avec les différentes fédérations de négoce et de fabricants.

La mise en œuvre progressive des obligations issue de la LME est donc la suivante depuis le 1^{er} janvier 2009 (cf. article 1 de l'accord) :

Au 1^{er} janvier 2009 : 70 jours fin de mois

Au 1^{er} janvier 2010 : 60 jours fin de mois

Au 1^{er} janvier 2011 : 50 jours fin de mois

Au 1^{er} janvier 2012 : 45 jours fin de mois

Garanties de paiement des sous-traitants

A ce sujet, la société d'assurance-crédit Euler Hermès SFAC-Crédit est toujours en attente d'un accord de Bercy via la Caisse centrale de réassurance pour obtenir les contre-garanties nécessaires et réexaminer favorablement les dossiers en attente.

Après avoir alerté la presse sur le sujet (cf. Les Echos du 24/12/08), l'Union des Maisons Françaises a officiellement saisi la Ministre de l'Economie, de l'Industrie et de l'Emploi, Madame Christine LAGARDE, ainsi que Monsieur Hervé NOVELLI.

Dans sa lettre du 6 janvier 2009, le Président Christian LOUIS-VICTOR demande instamment aux Ministres concernés d'aider à favoriser un accord de contre-garanties, et qu'à défaut, il convenait que les ministères en tirent les conséquences **en demandant au parlement de voter la suppression de la sanction pénale**⁹ dont est assortie l'obligation de garantie de paiement des sous-traitants.

⁹ La sanction pénale est lourde : 2 ans d'emprisonnement et/ou amende de 18 000 euros).

② Questions d'actualités

Illustration du doublement du PTZ par le Crédit Foncier

Les propositions de l'Union des Maisons Françaises dans le cadre du projet de Loi de Mobilisation pour le Logement

Loi de Finances 2009 : le maquis des aides à la performance énergétique

■ Illustration du doublement du PTZ par le Crédit Foncier

Exemple de calcul du montant du NP0% majoré en 2009

Opération en zone A, 3 personnes, opération de 150.000 €

Eligible au NP0%

- Montant maxi du NP0% de base : 50 100 €
- Montant plafonné au coût d'opération : 45 000 € (30% de 150.000 €)
- Montant du NP0% Majoré : 57 500 € (45 000 € + 12 500 €)

En décembre 2008, ce ménage pour la même opération aurait eu

- Montant maxi du NP0% de base : 25 000€
- Montant plafonné au coût d'opération : 25 000 € (pas de plafonnement le montant du NP0% est inférieur à 20% de l'opération)
- Montant du NP0% Majoré : 37 500 € (25.000 € + 12 500 €)

Opération en zone B, 3 personnes, opération de 120.000 €

Eligible au NP0%

- Montant maxi du NP0% de base : 42.900 €
- Montant plafonné au coût d'opération : 36.000 € (30% de 120.000 €)
- Montant du NP0% Majoré : 46.000 € (36.000€ + 10.000 €)

En décembre 2008, ce ménage pour la même opération aurait eu

- Montant maxi du NP0% de base : 19 000€
- Montant plafonné au coût d'opération : 19 000 € (pas de plafonnement le montant du NP0% est inférieur à 20% de l'opération)
- Montant du NP0% Majoré : 29.000 € (19.000 € + 10.000 €)

Opération en zone C, 3 personnes, opération de 90.000 €

Eligible au NP0% majoré

- Montant maxi du NP0% de base : 35 700 €
- Montant plafonné au coût d'opération : 27.000 € (30% de 90.000 €)
- Montant du NP0% Majoré : 37.000 € (27.000 € + 10.000 €)

En décembre 2008, ce ménage pour la même opération aurait eu

- Montant maxi du NP0% de base : 19 000€
- Montant plafonné au coût d'opération : 18 000 € (20% de 90.000 €)
- Montant du NP0% Majoré : 28.000 € (18.000 € + 10.000 €)

■ Les propositions de l'Union des Maisons Françaises dans le cadre du projet de Loi de Mobilisation pour le Logement

Suite au texte adopté par le Sénat en première lecture

Rappel : Ce texte a « trois objectifs majeurs », selon la Ministre du Logement, Mme Christine BOUTIN. Il s'agit de soutenir l'activité de la construction, de favoriser la mobilité dans le parc HLM et de « permettre aux classes moyennes d'accéder à la propriété ».

1/ Réintroduire et améliorer l'article 17 supprimé par le Sénat

Le caractère social d'un logement ne peut résulter que du statut de son occupant au regard de ses revenus et de ce point de vue, il est incompréhensible qu'un logement en accession ne puisse être considéré comme social si les conditions de revenus et le taux d'effort demandés au ménage sont identiques à ceux demandés pour occuper un logement locatif social.

Dès lors, pour l'Union des Maisons Françaises, il convient de suppléer au vide créé par la suppression de l'article 17 en reprenant son libellé qui visait les primo-accédants bénéficiant de dispositifs d'accession très sociale (PASS FONCIER et revenus PSLA).

Cependant, afin d'éviter toute dérive sur la bonne application du quota de 20% de logements locatifs sociaux, il pourrait être prévu à l'intérieur du seuil de 20%, un seuil en accession sociale à ne pas dépasser (ex : 5%).

De même, il serait cohérent d'y inclure les logements locatifs sociaux vendus à leurs occupants par les organismes sociaux à la condition que ceux-ci bénéficient de travaux de rénovation énergétique les mettant au moins au niveau de la réglementation thermique en vigueur à la date de la vente.

2/ Améliorer la mise en œuvre du PASS FONCIER par trois mesures

Dans le cadre d'une accession sous la forme du contrat de construction d'une maison individuelle, permettre le bénéfice de la TVA à taux réduit dès le début de l'opération, et non, comme actuellement, après l'opération, lors de la récupération après des services fiscaux, du différentiel de TVA entre 19,6 et 5,5%.

Outre la lourdeur de la procédure actuelle, ce mécanisme confisque l'intérêt de solvabilisation des accédants puisque ceux-ci ne peuvent inclure le bénéfice d'une TVA à taux réduit lors du montage de leur plan de financement... ce qui est une aberration au regard des objectifs poursuivis !

L'Union propose, à l'image de ce qui se passe pour la vente, d'introduire dans l'article 16 la notion de construction pour permettre le bénéfice direct de la TVA à 5,5%.

Améliorer les plafonds retenus pour les montants de PASS FONCIER

Actuellement, le portage financier des terrains par les organismes associés collecteurs de l'UESL est limité à 50 000, 40 000,0 et 30 000 euros en zones géographiques A, B et C.

Le montant de 50 000 euros en zone A (concernant les communes les plus tendues sur le plan des prix du foncier) est notoirement insuffisant et interdit de réaliser des opérations de PASS FONCIER (en région parisienne, notamment). **L'Union propose de relever le plafond de la zone A à 80 000 euros.**

Limiter de droit d'entrée exigé des collectivités territoriales pour monter des opérations de PASS FONCIER

Depuis la création du mécanisme des PASS FONCIER et depuis la signature de la « Charte Propriétaire de ma maison pour 15 euros par jour », il apparaît clairement qu'un des freins opposés par les collectivités territoriales pour lancer des opérations est le montant élevé de la subvention qu'elles doivent apporter par opération, soit entre 3 000 et 5 000 euros (selon la zone géographique et la composition du ménage).

Pour l'Union il s'agirait de les rendre plus abordables pour les finances locales. Un échelonnement de 500 à 1 500 euros paraîtrait équilibré.

3/ Améliorer les mécanismes de densification permettant de construire sur les terrains bâtis

La rédaction actuelle de l'article 10 permet, par délibération motivée du conseil municipal, l'agrandissement des bâtiments à usage d'habitation en augmentant de 20% maximum les règles de gabarit, hauteur, emprise au sol et coefficient d'occupation des sols.

Limiter cette possibilité au seul agrandissement des bâtiments existants est notoirement insuffisant. **L'Union propose qu'elle soit étendue à la construction de logements en proximité.**

Cette mesure permettrait la libération d'un nombre très important de terrains à bâtir, déjà équipés donc sans coût d'aménagement pour les collectivités. Elle permettrait la construction familiale et/ou la présence de jeunes ménages à proximité de ménages plus âgés et participerait sans nul doute à l'amélioration des revenus de ceux-ci et à un environnement propice au maintien à domicile.

■ Loi de Finances 2009 : le maquis des aides à la performance énergétique

Fin 2008 : disparition et réapparition du PTZ Vert

L'Union a réagi avec la plus extrême vivacité à la décision du Sénat, dans le cadre de l'examen du projet de Loi de Finances pour 2009, de supprimer l'abondement de 20 000 euros du PTZ pour aider à la construction ou l'achat de maisons et logements BBC.

Le texte supprimé a été réintroduit en commission mixte paritaire, en accord avec les deux assemblées et voté définitivement dans la Loi de Finances publiée au Journal Officiel du 28 décembre 2008 (Article 100).

29 janvier 2009 : l'éco-PTZ est renforcé par le crédit d'impôt

Le Parlement a autorisé dans le cadre du plan de relance adopté le 29 janvier le cumul entre l'éco-prêt à taux zéro et le crédit d'impôt "développement durable".

Ce crédit d'impôt sur le revenu "développement durable" permet aux ménages de bénéficier d'une aide fiscale sur leurs dépenses d'équipements destinés à améliorer la performance environnementale de leur logement (achat de matériaux d'isolation ou d'installations de production d'énergie renouvelable).

Ce cumul est limité à deux ans (2009-2010) et est réservé aux ménages dont les ressources n'excèdent pas 45.000 euros au titre de l'avant dernière année précédant celle de l'offre de prêt.

Côté échéance, les textes réglementaires d'application devraient être publiés avant fin février pour que les banques puissent offrir l'éco-prêt à taux zéro à leurs clients le plus rapidement possible.

Crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts d'emprunts : majoration pour les logements répondant aux conditions d'attribution du label BBC

Le 2° de l'article 103 de la loi de Finances pour 2009 améliore le dispositif de déductibilité des intérêts d'emprunt au titre de l'acquisition ou de la construction de la résidence principale.

En effet pour les logements acquis à compter du 1^{er} janvier 2009 ou en cas de construction par le contribuable dont la déclaration d'ouverture de chantier est faite à compter de cette date, le nombre d'annuités prises en compte pour la déductibilité passe de 5 à 7 et le taux de déductibilité est porté à 40% sur toute la période, sous condition que le logement atteigne la performance BBC.

Celle-ci sera justifiée par la production par le contribuable du label BBC (décret du 2 janvier 2009)

Cette mesure est parfaitement en phase avec les demandes de l'Union qui plaide, depuis l'ouverture du Grenelle, la mise en place de mesures financières en faveur des ménages afin de créer une véritable dynamique économique de la performance énergétique des logements (voir en ce sens l'adoption du « PTZ vert » rappelée ci-dessus).

Vont dans le même sens toutes les mesures « d'éco-conditionnalité » relatives aux dispositifs d'investissement locatif (dispositif Robien et nouveau dispositif de réduction d'impôt Scellier).