



DOSSIER DE PRESSE

Point presse de Conjoncture

Mardi 15 septembre 2015

Contact presse

Isabelle Muller 06 73 79 49 34

Sommaire

- ◆ La relance de l'accession : un an après. Premier bilan
- ◆ L'analyse de l'évolution du marché sur le long terme
- ◆ Les conditions d'une reprise pérenne



Paris, le 15 septembre 2015

COMMUNIQUE

Point presse de conjoncture à mi- année 2015

L'embellie annoncée sur le marché de l'accession en maisons se confirme. La baisse continue des dernières années semble enrayée avec une reprise des ventes qui se consolide. L'Evolution des ventes de maisons individuelles sur les 12 derniers mois par rapport aux 12 mois précédents est de **+6%**, un chiffre à nouveau positif.

Elle s'inscrit dans un marché qui a connu une chute de 50% en dix ans avec un impact très négatif sur la primo-accession sociale.

La vraie question est de savoir si l'embellie actuelle est le signal d'un redressement durable.

L'UMF rappelle les conditions à une reprise pérenne :

- Soutenir la solvabilité des accédants à travers les instruments financiers que sont le PTZ dont l'efficacité pourrait encore être renforcée et l'APL accession qui doit être absolument maintenue
- Ne pas pénaliser les coûts de production, ce qui exige une traduction économiquement acceptable des impératifs environnementaux

Les constructeurs sont conscients des impératifs du développement durable, les maisons sont aujourd'hui aux normes RT 2012, mais il est impératif de traiter ces enjeux avec le souci de la solvabilité de la demande.

L'embellie actuelle du marché démontre que des mesures adaptées peuvent avoir des effets positifs et rapides sur le marché de la production de maisons. Il est important de ne pas casser cette dynamique et même de la renforcer avec de nouvelles mesures.

Contact presse Isabelle Muller 06 73 79 49 34

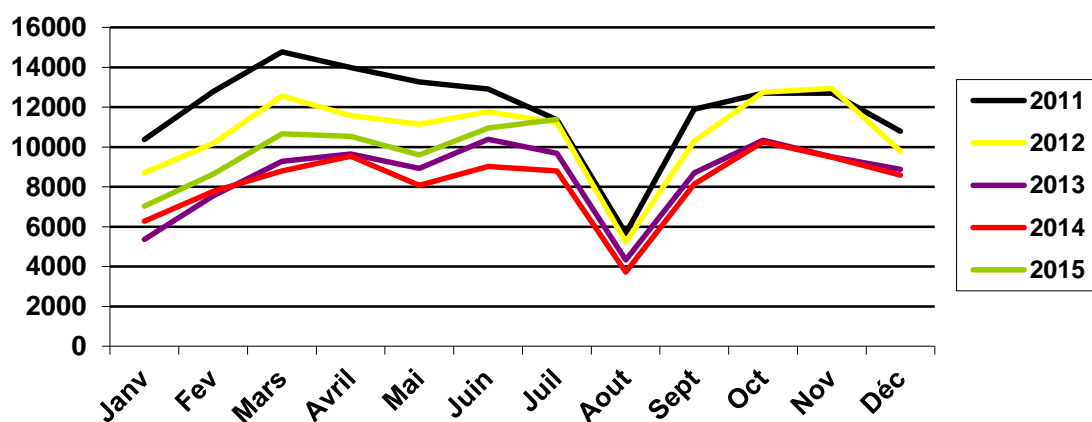
I- L'état du marché

L'embellie annoncée sur le marché de l'accession en maisons se confirme.

1- La baisse continue des dernières années semble enrayée avec une reprise des ventes qui se consolide

Evolution des ventes de maisons individuelles : 12 derniers mois / 12 mois précédents = +6%

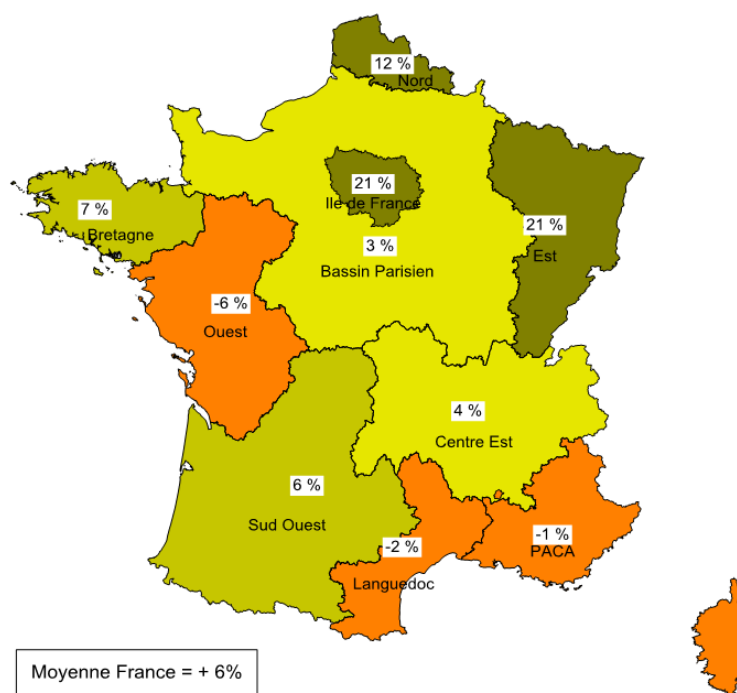
2- Comparaison mensuelle des ventes de 2011 à 2015



(Source : base Sitadel des permis de construire du Ministère du logement et enquête ménages IPSOS/Caron Marketing).

Le tableau ci-dessus montre une courbe mensuelle des ventes 2015 qui s'inscrit enfin au-dessus des années 2013 et 2014 sans toutefois rejoindre 2011 et 2012. Cette embellie s'inscrit donc dans un marché qui a été durablement dégradé.

3- Evolutions régionales : cumul 12 mois sur 12 mois précédents



Attention : compte tenu d'un panel de constructeurs qui peut varier selon les régions, ces évolutions sont données à titre de tendance.

4) Un marché victime des lourdeurs administratives

Même s'il reprend des couleurs le marché et surtout sa transformation en ouvertures de chantiers pourrait être beaucoup plus active si les délais administratifs s'allégeaient

Or il n'en n'est rien et l'ensemble des opérateurs constatent au contraire une forte dégradation sur les délais de délivrance des permis de construire, sur les délais de signature des actes devant notaires, ceux-ci étant prisonniers d'une foule de contraintes d'information relatives aux consommateurs, et également sur les délais d'instruction des prêts.

Les conséquences économiques sont importantes : ouvertures de chantier retardées signifient décalage de rentrées de trésorerie, ralentissement des prises de commandes pour les entreprises artisanales, et maintien sur plus longue durée des engagements de caution (garanties de livraison etc.). Et donc un impact négatif sur la santé des entreprises et l'emploi.

Il faut qu'une réflexion nationale sur les conséquences économiques de ces lourdeurs s'engage au plus vite.

II L'analyse de l'évolution du marché sur le long terme

1- Comparaison des mises en chantier de maisons

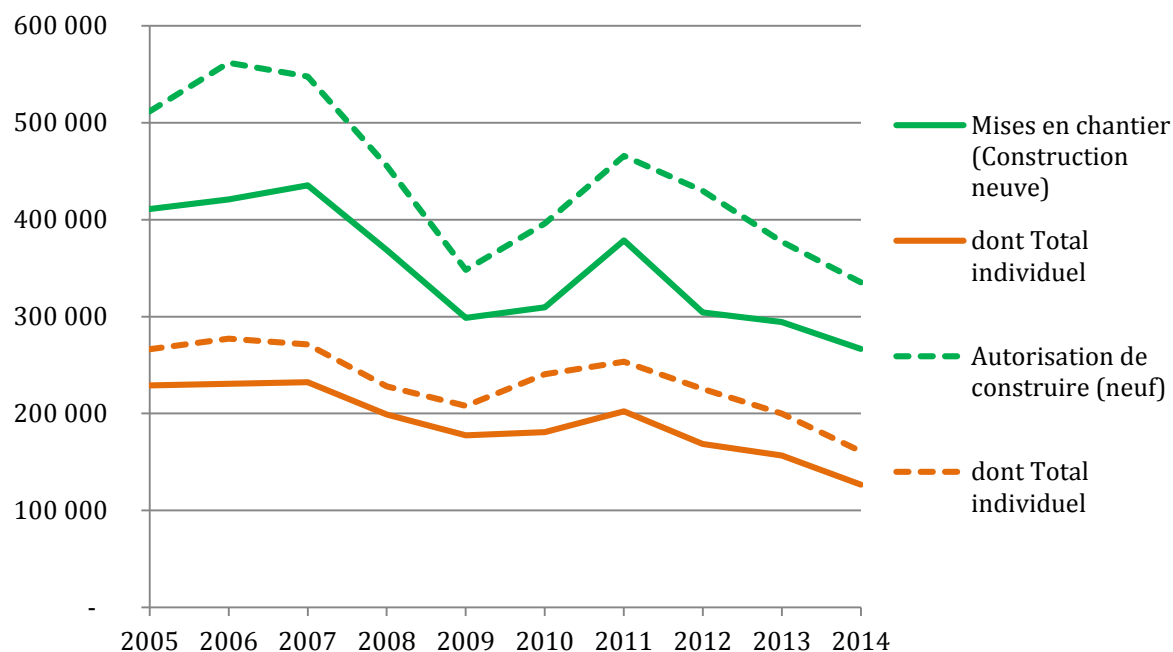
Mises en chantier de logements individuels
Source : Ministère de l'Écologie

	2005	2015*	Evolution sur 10 ans
Mises en chantier secteur diffus	179 816	99 700	-44,6%
Mises en chantier secteur groupé	49 076	36 600	-25,4%
Mises en chantier diffus + groupé	228 892	136 300	-40,5%

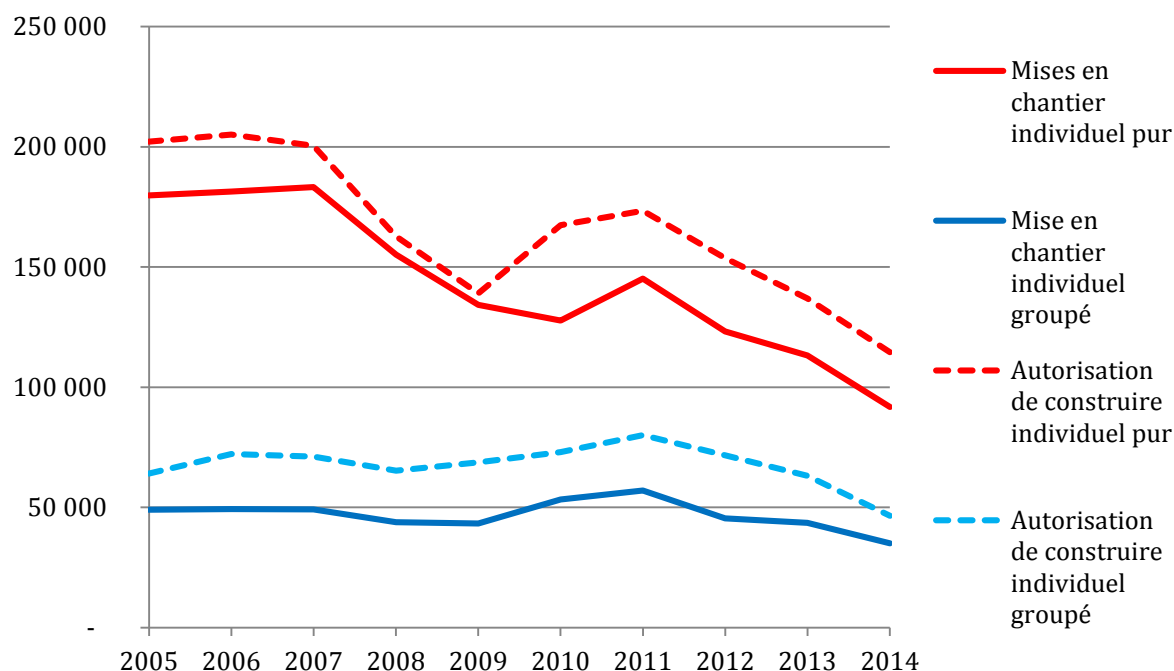
*12 derniers mois à fin juillet 2015

2 - Focus sur les dix dernières années

a) Construction de logements



b) Construction individuel pur et groupé



L'ensemble des trois tableaux ci-dessus montre bien la dégradation continue du marché du logement en général et de la maison en particulier depuis la dernière décennie. Dans cette dégradation il est instructif d'observer le pic de 2011 consécutif au plan de relance qui a fait suite à la crise financière internationale.

Il démontre à lui seul la sensibilité très positive aux aides du marché de l'accession en maisons.

La vraie question est de savoir si l'embellie actuelle est le signal d'un redressement pérenne sur une période de 15 ans à l'identique de la période 1993/2007

On peut en douter compte tenu d'une tendance des taux qui va plutôt être à la hausse et du maintien sur une longue période des contraintes budgétaires de l'Etat.

III - Les conditions d'une reprise pérenne

1- La solvabilité des accédants à travers les instruments financiers : PTZ et APL

Patrick Vandromme, Président de l'UMF estime indispensable le maintien de l'APL accession afin de ne pas fragiliser la dynamique positive des derniers mois

Après quatre années de marasme continu l'embellie sur la commercialisation des maisons en secteur diffus se confirme.

Celle-ci s'inscrit dans un marché qui a connu une chute de près 50% en dix ans avec un impact très négatif sur la primo-accession sociale.

On note aujourd'hui le retour de la primo accession modeste comme l'atteste le prix moyen des opérations qui est en diminution. Ce retour est sans aucun doute la traduction mécanique de la reconfiguration positive du PTZ à compter d'octobre 2014 couplé à des taux d'intérêts qui restent historiquement bas.

De son côté, l'APL accession en procurant un gain de taux d'endettement de 2 à 8 points contribue de manière certaine à cette solvabilisation des ménages modestes. Il est donc urgent, suite aux conclusions du rapport du groupe de travail de l'Assemblée Nationale présidé par François Pupponi qui préconise le maintien de l'APL accession, que le gouvernement prenne position rapidement et clairement dans le même sens afin de ne pas casser la dynamique en cours.

L'embellie pour l'accession se retrouve également du côté des investisseurs mais dans une moindre mesure compte tenu du zonage qui pénalise l'investissement en maisons alors qu'il y a une demande de maisons locatives non satisfaite.

Une fois de plus la corrélation entre reprise du marché et amélioration du dispositif PTZ est confirmée. Cela conforte la nécessité absolue de maintenir l'instrument PTZ qui d'ailleurs pourrait être encore amélioré en élargissant les différés d'amortissement sur les premières tranches de revenus

2- Une traduction économiquement acceptable des impératifs environnementaux

L'approche de la COP 21 qui doit se tenir en France du 30 novembre au 11 décembre prochains est l'occasion d'une agitation tout azimut sur les progrès à faire en matière de réchauffement climatique avec des impératifs particuliers sur la stratégie nationale bas carbone.

En effet, le règlement européen oblige chaque Etat membre à informer la Commission européenne du stade de mise en œuvre de sa stratégie bas carbone. La feuille de route française de cette stratégie a été mise en consultation publique en juin 2015 et doit être publiée avant la tenue de la COP 21.

Ces exigences si elles toucheront l'ensemble du secteur bâtiment, neuf et ancien, auront un impact particulier sur le secteur neuf avec deux axes : diminuer la demande en énergie et réduire les émissions grises des bâtiments.

Dans ce cadre la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) a lancé une série de consultations des professionnels sur la performance

environnementale des bâtiments neufs organisée en sept groupes de travail.

GT1 : Analyse des cycles de vie du bâtiment (méthode ACV)

GT2 : Affichage des performances environnementales

GT3 : Données environnementales

GT4 : Enjeux économiques

GT5 : Utilisateurs

GT6 : Intégration avec les échelles urbaines

GT7 : Qualité d'usage

La position de l'Union des Maisons Françaises :

- 1) Un partage des enjeux internationaux autour du réchauffement climatique
- 2) Une critique d'un calendrier extrêmement resserré
- 3) Un rappel de l'exigence absolue de traiter ces enjeux avec le souci de la solvabilité de la demande

- **Sur les enjeux** l'UMF est bien consciente que le secteur du bâtiment qui est consommateur d'énergie tant dans la phase production (énergie grise) que dans la phase exploitation ne peut s'abstraire des efforts collectifs à fournir. Elle observe toutefois que le secteur bâtiment neuf et celui de la maison en particulier a déjà supporté un lourd tribut avec la mise en place de la RT 2012. Elle s'interroge sur l'égalité de traitement dans ces efforts de tous les secteurs de l'économie avec un partage équitable des contributions. A ce titre elle souligne que le levier d'action est désormais plus sur le parc existant et sur les transports que sur le neuf dont les performances sont maintenant élevées avec peu de marge de manœuvre d'efforts supplémentaires qui nécessiteront des surinvestissements contreproductifs.
- **Sur le calendrier**, l'UMF souligne que de nouvelles exigences mal calibrées et dans un calendrier resserré (2018 et 2020) viendraient bousculer un marché qui est phase de « digestion » des efforts exigés dans le cadre de la RT 2012 avec comme conséquence une perturbation grave de la production. Elle s'inquiète de réflexions certes nécessaires sur le BEPOS qui ne tiendraient pas compte des enseignements et du bilan qu'on peut désormais tirer de la mise en œuvre de la RT 2012 tant dans les modes constructifs, les équipements et bien sûr les surcoûts engendrés. **L'UMF demande** aux Pouvoirs Publics de mettre en œuvre les contrôles et vérifications indispensables pour s'assurer de la bonne application de la RT 2012 par l'ensemble des opérateurs. L'administration a les moyens techniques et informatiques, via les attestations déposées au moment du permis de construire et via les attestations de conformité de fin de chantier, de mesurer cette application. Il serait pour le moins paradoxal de se précipiter dans l'application de nouvelles exigences sans avoir au préalable fait un bilan du respect des exigences actuelles. Enfin l'UMF rappelle qu'elle s'est engagée avec l'ADEME et 22 partenaires dans le programme COMEPOS, coordonné par le CEA, dont l'objet est justement de tester la faisabilité technique et économique de maisons à énergie positive avec des constructions réelles testées. Ce projet fait l'objet d'un financement dans le cadre des investissements d'avenir et doit donner lieu au développement d'un modèle économique générique visant la maîtrise des surcoûts liés aux évolutions des performances des bâtiments.

Ce programme s'étend sur 5 années jusqu'en 2018. Est-il raisonnable d'écrire une nouvelle réglementation BEPOS sans tenir compte des conclusions de cette expérimentation financée avec le concours de l'Etat ?

- **Sur la nécessité de traiter tous ces enjeux avec le souci de la solvabilité de la demande**, l'UMF souligne que les surcoûts engendrés par la RT 2012 (8 à 12% selon les modes constructifs et les zones climatiques) sont bien présents et que les effets d'apprentissage n'ont pas eu lieu de manière aussi forte qu'annoncée. L'UMF examinera de la même manière les surcoûts engendrés par l'exigence future de maisons à énergie positive lorsque les arbitrages sur sa configuration seront rendus.

Et dans ce cadre il convient de rappeler l'impératif absolu d'alléger les contraintes superflues dans d'autres domaines techniques pour permettre le réemploi des gains obtenus dans le financement des enjeux environnementaux. A ce jour aucune mesure préconisée par le GT 1 d'Objectif 500 000 n'a eu d'impact réel sur le marché de la construction de maisons.

Conclusion

L'embellie actuelle du marché démontre que des mesures adaptées peuvent avoir des effets positifs et rapides sur le marché de la production de maisons.

Il est important de ne pas casser cette dynamique et même de la renforcer avec de nouvelles mesures.

L'accession à la propriété avec son effet patrimoine reste le moyen le plus sûr pour les ménages de sécuriser leur avenir et leur retraite et d'apporter à la collectivité une contrepartie bien utile lors de la prise en charge de la dépendance. Socialement et économiquement indispensable elle doit être défendue comme une évidence.