

# La construction de maisons individuelles en 2010

## Monsieur Thierry HUBERT

### **ORIENTATION GENERALE**

L'année 2009, marquée par les répercussions de la crise mondiale, s'était traduite par une baisse de 10 % du montant des ventes, situant le nombre de maisons construites sous la barre des 1500. La forte accélération constatée fin 2009 s'est poursuivie au cours du premier semestre 2010, en raison sans doute de la concrétisation d'affaires en instance. Par contre, le deuxième semestre a été plus mitigé en raison, semble-t-il, d'un attentisme provoqué par les nouvelles orientations fiscales, la mise en place du nouveau prêt à taux zéro et la fin du Pass Foncier.

Le bilan de l'année reste néanmoins très largement positif. Nous sommes en effet, revenus au niveau des années 2003 à 2005 avec une réalisation de 1500 maisons environ. Par rapport à 2009, la progression des ventes est estimée à + 17 %, confirmant l'attrait jamais démenti pour la maison individuelle.

### **ELEMENTS MARQUANTS**

#### **Une maîtrise des prix**

Malgré la hausse des matières premières, les prix sont restés stables, encourageant ainsi le développement du marché. La maîtrise des coûts de production demeure une des priorités des constructeurs, comme en 2008 et 2009.

#### **Un marché des primo-accédants toujours dynamique**

La moyenne d'âge des primo-accédants continue à baisser et se situe souvent autour de 25 ans. Ces derniers recherchent maintenant le produit qui, grâce aux mesures fiscales, aux durées de financement (jusqu'à 30 ans), permettra de rembourser chaque mois l'équivalent d'un loyer (enveloppe financière globale de 150000 à 170000 euros). Cette approche conduit les professionnels à diversifier fortement leurs offres. Par ailleurs, le primo-accédant part aussi du principe qu'il réalisera une opération plus importante lorsque ses moyens financiers le lui permettront, à l'horizon d'une dizaine d'années.

#### **Un marché intermédiaire toujours hésitant**

Les propriétaires qui désirent construire une deuxième maison, soit pour se rapprocher de Limoges, soit pour posséder un logement qui correspond à leurs conditions de vie actuelles, restent prudents et hésitent à s'engager dans des prêts relais d'autant plus que les banques continuent à se montrer très frileuses sur ce créneau. C'est aussi une des raisons pour lesquelles beaucoup ont pris l'option d'améliorer et parfois d'agrandir l'habitat existant. Le marché dit haut-de-gamme est quant à lui toujours dynamique mais restreint en Haute-Vienne.

#### **Une répartition géographique favorable aux périphéries urbaines**

Pour diverses raisons (facilité de revente, coût des transports, proximité des axes de communication et des commerces...), les secteurs en périphérie urbaine continuent à progresser par rapport aux secteurs dits ruraux. Sur un échantillon de 560 maisons construites, 44 % l'ont été sur Limoges et sa périphérie et 56 % en secteur rural alors que ce rapport était de 38 % et 62 % en 2009.

#### **Une évolution des surfaces avec une légère tendance à la baisse**

Moins sensible que les années précédentes, cette tendance est toujours d'actualité pour compenser l'augmentation du prix des terrains. La surface habitable moyenne se situe autour de 100 m<sup>2</sup> avec une diminution plus marquée pour les primo-accédants. Par contre,

tous continuent à privilégier le confort et la facilité d'accès aux différents lieux de vie (ex : peu de constructions élevées sur sous-sol). Par rapport aux nombres de pièces, les types IV et V restent largement prioritaires, les types III représentant moins de 11 % du marché.

### **Une prise en compte des nouvelles normes liées aux économies d'énergie**

L'ensemble des accédants, y compris les jeunes, est maintenant très conscient de la nécessité de s'adapter aux nouvelles normes environnementales et de privilégier les logements les moins énergivores possibles et qui bénéficient des normes H.P.E. (haute performance énergétique).

### **Une évolution des mentalités par rapport aux différentes garanties**

Les accédants (plus de 50 %) confient de plus en plus leurs projets aux professionnels qui sont à même de proposer une approche globale : garantie d'achèvement, garantie dommages ouvrages, garantie de performance énergétique et demain, mise en place de labels BBC certifiés avec contrôle...

### **Perspectives 2011**

La profession considère que 2011 sera une année de transition difficile à plusieurs égards : inquiétude sur l'évolution des taux d'intérêt, fiscalité moins favorable, année préélectorale, disparition du Pass foncier, nouveau PTZ + (bien qu'élargi, celui-ci devient plus restrictif en dehors des six communes situées en zone B2, c'est-à-dire Limoges et sa périphérie).

Ces incertitudes sont heureusement compensées par l'attrait toujours très présent de l'accession à la propriété avec des primo-accédants de plus en plus jeunes et aussi la considération accrue de l'immobilier comme valeur refuge.

Les constructeurs de maisons individuelles, au fil des différentes crises, ont toujours su rapidement s'adapter aux souhaits et aux capacités financières des accédants avec une maîtrise de plus en plus pointue des coûts de production. Nul doute qu'il en sera de même en 2011.