

# **L'express**

Communiqué du 23 janvier 2019 • Rhône-Alpes

## **SPÉCIAL RHÔNE-ALPES**

### **IMMOBILIER**

**Le marché des maisons individuelles**

# LA MAISON INDIVIDUELLE

## Un rêve accessible



APRÈS UN EXERCICE 2017 EXCEPTIONNEL, LES VENTES SONT EN BAISSÉ DANS LE NEUF ET LE BÂTI. LA SUPPRESSION DES AIDES DE L'ÉTAT ET LA BAISSÉ DE LA FLAMBÉE DES PRIX DU FONCIER SONT VISÉES. POUR Y FAIRE FACE, DE NOUVELLES TENDANCES SE DESSINENT.

**Par Claire Bouc**

**S**elon Les Constructeurs et Aménageurs de la Fédération Française du Bâtiment (LCA-FFB), les ventes de maisons individuelles ont enregistré au niveau national une baisse de près de 15 % l'année passée : 120 000 maisons individuelles ont été vendues en 2018, alors qu'en 2006 les ventes atteignaient le chiffre record de 168 000. Le Rhône-Alpes, où 10 % des signatures sont réalisées, n'est pas épargné par la crise : la baisse des ventes a atteint 16 % en 2018, avec 12 000 maisons vendues (contre 17 000 en 2006). Deux départements sont plus particulièrement touchés : l'Ain et le Rhône. →

Les Terrasses de la Maletière, à Vaugneray (69) : 30 maisons du 4 au 5 pièces avec jardins privatifs, balcons et vue sur les monts Lyonnais. Livraison en décembre 2020.

→ D'après Fabrice Corbioli, vice-président de LCA-FFB Auvergne-Rhône Alpes, cette chute est une conséquence directe de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) et à la suppression d'un certain nombre d'aides au logement. « La loi SRU incite à densifier les dents creuses des villes et des agglomérations. Or les maisons individuelles ne se construisent pas en plein bourg ! » explique-t-il.

80 % des français souhaitent acquérir une maison.



## UN ZONAGE CONTESTÉ

La révision récente par l'État du zonage logement exclut par ailleurs une grande partie du territoire des aides, parmi lesquelles la loi Pinel visant à stimuler la construction de logements neufs dans les zones « tendues », c'est-à-dire là où la demande locative est supérieure à l'offre. « Depuis le début de l'année 2018, les zones B2 et C, correspondant aux communes de plus de 50 000 habitants et aux petites communes, ne sont plus éligibles au dispositif de défiscalisation immobilière Pinel. Or, ces deux zones constituent à elles seules 94 % du territoire national et 91 % du territoire d Rhône-Alpes ! » s'indigne Fabrice Corbioli. Sur ces deux zones, le gouvernement avait également prévu en 2017 de supprimer le prêt à taux zéro permettant de financer jusqu'à 40 % l'acquisition d'une résidence principale dans le neuf, alors que 41 % des prêts à taux zéro y sont distribués. « Heureusement, nous avons réussi à le conserver pour une quotité de 20 % dans ces deux zones, ce qui nous a permis de vendre quelques maisons en 2018, mais nous ne l'avons obtenu que pour un délai de deux ans » s'inquiète Fabrice Corbioli. Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, le prêt à taux zéro devrait en effet y être totalement supprimé dans le neuf. « Alors que 21 % des primo-accédants bénéficient du prêt à taux zéro, cela va inévitablement impacter les

ventes de maisons individuelles neuves ». D'où le souhait de certains de voir ce découpage géographique modifié, voire totalement supprimé.

## DÉVELOPPEMENT DU VEFA

Depuis une quinzaine d'années, les constructeurs se mettent à faire de la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) pour de la maison individuelle. Le principe est simple : un constructeur achète un foncier, sur lequel il construit plusieurs maisons qu'il revend. « C'est une pratique courante pour les appartements, un peu moins pour les maisons, qui permet aux acquéreurs d'acheter une maison sur plan ou quasiment terminée et ainsi de bénéficier de délais raccourcis, tout le travail du bureau d'étude ayant déjà été fait par le promoteur » explique Fabrice Corbioli. Inconvénient : le client ne peut pas choisir la configuration de sa maison ni les matériaux structurants. Mais il bénéficie en général d'un bon rapport qualité/prix, les prix des matériaux ayant fait l'objet d'une négociation globale pour plusieurs maisons. « Cela se développe bien en Rhône-Alpes : dans le département du Rhône, qui a été précurseur en la matière, et dans certains secteurs de la Haute-Savoie. On commence aussi à en réaliser dans les villes petites et moyennes de la zone C ». La vente en VEFA est en effet

une solution pour densifier au mieux le foncier qui flambe à proximité des métropoles telles que Lyon, et permettre d'accéder à cette fameuse maison individuelle, dans laquelle 80 % des Français rêvent d'habiter.

## LES « SECUNDO-ACCÉDANTS » EN PROGRESSION

Du côté du bâti, on voit apparaître une nouvelle catégorie d'acheteurs, assez discrets jusque-là : les « secundo-accédants ». « Ce sont les propriétaires d'un bien, un appartement le plus souvent, qui se lancent dans l'achat d'une petite maison, sur un petit terrain » explique Philippe Cueur, président de la FNAIM Rhône-Alpes. 350 à 400 m<sup>2</sup> de terrain leur suffisent aujourd'hui, là où ils exigeaient 500 à 600 m<sup>2</sup> auparavant. « Les gens n'ont pas le choix, le prix du foncier étant toujours très élevé en Rhône-Alpes, notamment à Lyon où les prix ont augmenté de plus de 5 % en un an. Le bien déjà acquis leur permet d'avoir un apport plus conséquent, même si l'emprunt est toujours en cours, grâce à des taux encore très bas ». La demande en maison individuelle reste forte à Lyon et aux alentours, ainsi qu'en Savoie et en Haute-Savoie. La Loire, en revanche, est à la traîne, avec des prix à la baisse. « La raison est essentiellement économique. C'est le travail qui fait la demande, or l'économie est en berne à St Etienne ». Les axes de communication sont également importants. « La proximité de la région avec la Suisse, l'Italie et l'Allemagne, ainsi qu'avec Paris qu'on rejoint en 2h30 en TGV depuis Lyon, Grenoble ou Valence, fait du Rhône-Alpes une région toujours très attractive pour l'immobilier, en troisième position derrière la région parisienne et la région PACA ». ■

# MAISONS PASSIVES

## Mythe ou réalité

LES MAISONS PASSIVES ONT LE VENT EN POUPE.

JEAN-CLAUDE GOUTTE-FANGEAS, FONDATEUR D'ÉCO2TRAVAUX, SOCIÉTÉ DE MAÎTRISE D'ŒUVRE DANS LE RHÔNE, A FAIT DE CES MAISONS SA SPÉCIALITÉ.

*Par Claire Bouc*

### Qu'est-ce-qu'une maison passive ?

C'est une maison pleine de bon sens, qui répond à un mot d'ordre essentiel : le confort de ses occupants. La maison est conçue pour tirer le meilleur parti des apports gratuits : chaleur émise par les habitants eux-mêmes, équipements électrodomestiques installés au sein de l'habitation, rayonnement solaire. L'inertie thermique des matériaux retenus, la qualité perspirante des parois, associée à la récupération de chaleur sur le système de renouvellement de l'air, contribuent efficacement à l'amélioration du confort et en font une maison à très faible consommation énergétique, dont le besoin en chauffage est si faible qu'elle est pratiquement autonome.

### Concrètement, qu'est-ce-que cela veut dire ?

Dans sa conception, l'habitat doit tenir compte de quatre composantes. Tout d'abord, du lieu où il est implanté, afin de se protéger des phénomènes climatiques tels que le froid, la chaleur et le vent, qui détruisent le confort, et d'optimiser le captage solaire direct. Ainsi, la maison sera orientée de façon à capter au maximum les apports solaires en hiver avec de grandes baies vitrées au Sud, qui seront positionnées de telle sorte qu'elles se trouvent à l'ombre aux heures les plus chaudes de l'été. Deuxièmement, l'enveloppe thermique de la maison (son isolation) doit être conséquente (40 à 60 cm d'épaisseur), assurer une bonne étanchéité à l'air, tout en restant perméable à la vapeur d'eau émise par l'habitation. Troisièmement, la maison doit être pourvue de menuiseries extérieures à



Cette maison, située à Ancy, n'utilise que des matériaux biosourcés : c'est la première maison neuve « certifiée » passive du département du Rhône.

haute performance énergétique, idéalement en bois avec un triple vitrage translucide, pour un captage solaire direct efficace. Enfin, son système de renouvellement de l'air doit être performant afin d'éviter le plus possible les déperditions de chaleur et apporter un air sain.

### Peut-on dire qu'une maison passive est écologique et rentable financièrement ?

Une maison est écologique quand elle respecte la santé de ses habitants, tout en préservant l'environnement et la planète. Une maison passive est écologique dans le sens

où elle est très peu consommatrice d'énergie. Pour l'être totalement, il faudrait qu'elle n'utilise que des matériaux biosourcés. Une maison passive coûte dans les 2 500 € du m<sup>2</sup>, soit un surcoût d'environ 10 %, qui sera en partie compensé par les économies d'énergie.

### Y-a-t-il beaucoup de maisons passives en France ?

Non, la France est très en retard par rapport à l'Allemagne et à la Belgique notamment, où des aides sont octroyées pour la construction de logements passifs. On compte 271 maisons certifiées passives en France, dont 27 en Rhône-Alpes. ■

# AVANTAGES FISCAUX en matière de travaux

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE  
D'UN LOGEMENT  
ANCIEN, DIVERSES  
AIDES CONCERNANT  
LA RÉNOVATION  
S'OFFRENT À VOUS.

Par Claire Bouc

## LA TVA À 5,5 %

C'est l'aide la plus simple à laquelle vous pouvez prétendre ! À condition que votre logement ait été achevé depuis plus de 2 ans et que les travaux en question visent à l'amélioration de sa qualité énergétique : isolation thermique (toitures, murs extérieurs, fenêtres, portes d'entrée, etc.), chauffage (pompe à chaleur ou chaudière à gaz haute performance), production d'eau chaude (chauffe-eau thermodynamique). La TVA à 5,5 % s'applique pour la fourniture, la pose et l'entretien des matériaux et équipements.

## LE CRÉDIT D'IMPÔT POUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE (CITE)

Maintenu en 2019, il devrait se transformer en 2020 en prime du fait du passage au prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu. Il s'applique pour les mêmes équipements que ceux de la TVA à 5,5 %, sauf les fenêtres et les chaudières à fioul. Le crédit d'impôt s'élève à 30 % du montant des travaux, ne concerne que la fourniture (sauf pour l'isolation où la pose est aussi concernée), avec un plafond de 8 000 € pour une personne seule et 16 000 € pour un couple, plus 400 € par personne à charge. Attention, le CITE ne s'applique que



pour la résidence principale, achevée depuis plus de 2 ans.

## LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ) ET L'ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO (ECO-PTZ)

Si vous souhaitez acquérir une résidence principale dans l'ancien ou un logement ancien en zones B2 ou C, vous pouvez financer 40 % du montant de l'opération d'achat avec un prêt à taux zéro, à condition de faire 25 % du montant en travaux dans les 3 ans qui suivent l'acquisition. Par ailleurs, un éco-prêt à taux zéro peut vous être accordé en tant que pro-



Rénovation d'une maison ancienne de 1850 à La Balme-d'Épy dans le Jura par Rénover.

priétaire occupant ou bailleur d'un logement occupé en résidence principale et construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990 pour la réalisation de deux travaux minimum d'amélioration énergétique, plafonné à 20 000 € sur 10 ans maximum (30 000 € sur 15 ans si vous cumulez trois types de travaux). ■

**Attention : pour bénéficier de toutes ces aides, vous devez impérativement faire appel à une entreprise certifiée ou un artisan qualifié porteur de la mention RGE.**

Merci à Jean-François Viaud, coordinateur de l'activité rénovation du réseau Rénover (groupe Maisons France Confort).

## Bon à savoir

Si vous êtes propriétaire occupant un appartement ou une maison en mauvais état, difficile à chauffer, mal adapté à votre handicap ou à votre vieillissement futur, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) peut vous aider à financer vos travaux, sous condition de ressources. La loi de finances 2019 prévoit d'étendre le dispositif de défiscalisation Pinel, jusque-là réservé à l'investissement locatif dans l'ancien, aux acquisitions de logements anciens faisant l'objet de travaux de rénovation représentant au moins 25 % du coût total de l'opération. Un dispositif qui devrait inciter à investir pour défiscaliser !

RÉALISATION Groupe Partenaire • Tél. : 04-72-32-29-12 • COUVERTURE © Presse • MISE EN PAGE hellohello-designeditorial.com

PUBLICITÉ PARTENAIRE Lyon : 15 rue Louis Blanc, 69006 Lyon • Tel : 04 78 83 96 96 • www.partenaire.fr

COM' EN RÉGIONS • 40, rue de L'Est • 92100 Boulogne Billancourt • Tél. 01-83-90-66-90 • IMPRESSION : La Galiote Prenant 94 Vitry-sur-Seine. Supplément imprimé sur du papier certifié PEFC. Origine du papier, France. Taux de fibres recyclées : 0%. Eutrophisation, PTot : 0,010 kg/tonne.



PEFC 10-31-1291 / Certifié PEFC / Ce produit est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées. / pefc-france.org