



INGENIERIE FINANCIERE
CASH MANAGEMENT
PREVOYANCE – SANTE
IMMOBILIER

Siège Social : 1 rue Villaret de Joyeuse -
75017 Paris
SIRET N° 432 240 182 R.C.S PARIS
Capital Social : 10.000 € - Code NAF : 6622Z
Tél. 01 42 85 80 00 • Fax 01 42 85 80 44
www.maubourg-entreprise.fr
info@maubourg-entreprise.fr

La construction neuve : Du choc pandémique aux chocs réglementaires



En raison de la crise pandémique, le PIB français a reculé de presque 8 % l'an dernier. Du jamais vu en dehors des périodes de guerre. Mais tous les secteurs n'ont pas été affectés également par le virus. Les grands gagnants ont été le digital, la distribution alimentaire et la santé. L'industrie a souffert au premier semestre en raison du confinement presque total mais a réussi à refaire une partie de son retard dans la deuxième partie. Les perdants ont été les services, notamment ceux concernés par les diverses mesures de fermetures (restauration, hébergement, loisirs, voyages).

SARL SELECT'PLACEMENTS

MEMBRE D'ORIAS N°07005216 (www.orias.fr), MEMBRE DE LA CNCIF - CIF N° D013212
INTERMEDIAIRE EN ASSURANCE CATEGORIE B ET DE COURTIER IOB SP

SOUS LE CONTROLE DE L'AUTORITE DE CONTROLE PRUDENTIEL ET DE RESOLUTION – ACPR (61 Rue Taitbout, 75346 PARIS CEDEX 9)
ACTIVITE DE TRANSACTION SUR IMMEUBLE ET FONDS DE COMMERCE, CARTE PROFESSIONNELLE N° T15650 DELIVREE PAR LA PREFECTURE
DE LA VILLE DE PARIS, GARANTIE FINANCIERE DE 110 000 € AUPRES DE COVEA RISKS (19-21 Allées de l'Europe 92616 CLICHY CEDEX)

Qu'en est-il du secteur de la construction neuve, gros pourvoyeur d'activité économique et d'emploi, qui a tout à la fois souffert en début d'année du confinement et du report des élections municipales ?

Pour l'instant, tout va bien

Si l'on en juge par les statistiques qui viennent d'être publiées, le secteur a fait preuve d'une relative résistance. Le nombre de logements mis en chantier s'élève à 376.000, en baisse de 7 % par rapport à 2019, bien loin du cataclysme prévu par les promoteurs au plus fort de la pandémie. Par ailleurs, le volume global des logements commencés en 2020 reste très supérieur au nadir de l'année 2015 (350.000 logements).

Les acteurs du secteur ont connu des fortunes diverses. La baisse des ventes de maisons neuves en « secteur diffus » (hors lotissements) a atteint 8,5 % en 2020, à comparer à une chute de plus de 22 % pour le secteur groupé (source : Fédération Française du Bâtiment). La promotion a reculé mais bénéficié du soutien apporté par les achats d'investisseurs institutionnels (Caisse des Dépôts). Enfin, le secteur social a poursuivi sa descente aux enfers : 87.000 logements agréés en 2020 contre 123.000 en 2016.

Cette relative résistance est due à une conjonction de facteurs. Les taux d'intérêt ont repris un mouvement de baisse, solvabilisant une partie des primo-accédants. La promotion neuve a été soutenue par la prorogation du dispositif Pinel. Les professionnels sont rassurés par la possibilité de vendre une partie de leurs stocks aux filiales de la Caisse des Dépôts (malgré une moindre marge). Le confinement a renforcé le désir de logement des plus mal servis.

Le vaccin permettra-t-il de faire rebondir durablement le secteur de la construction ?

Rien n'est moins sûr. Les nuages s'amoncellent et laissent craindre des lendemains qui déchantent.

Une météo nuageuse, voire orageuse

Les premiers signaux annonciateurs des difficultés à venir apparaissent. Au quatrième trimestre 2020, le nombre de logements commencés s'est replié de 8,5 % par rapport au troisième trimestre. Les mises en chantier ont été durant cette période inférieures de 5,6 % à la moyenne des douze mois précédant le premier confinement (décembre 2019 à février 2020). Surtout,

SARL SELECT'PLACEMENTS

MEMBRE D'ORIAS N°07005216 (www.orias.fr), MEMBRE DE LA CNCIF - CIF N° D013212

INTERMEDIAIRE EN ASSURANCE CATEGORIE B ET DE COURTIER IOB SP

SOUS LE CONTROLE DE L'AUTORITE DE CONTROLE PRUDENTIEL ET DE RESOLUTION - ACPR (61 Rue Taitbout, 75346 PARIS CEDEX 9)
ACTIVITE DE TRANSACTION SUR IMMEUBLE ET FONDS DE COMMERCE, CARTE PROFESSIONNELLE N° T15650 DELIVREE PAR LA PREFECTURE
DE LA VILLE DE PARIS, GARANTIE FINANCIERE DE 110 000 € AUPRES DE COVEA RISKS (19-21 Allées de l'Europe 92616 CLICHY CEDEX)

la baisse du nombre de logements autorisés en fin d'année (après la période de confinement) est en recul de presque 20 % par rapport à la période correspondante de 2019.

Les obstacles s'accumulent, aussi bien conjoncturels que structurels et expliquent le pessimisme des professionnels du secteur.

Le changement d'équipes municipales

Les édiles limitent généralement la délivrance de permis de construire en période pré-électorale de peur d'irriter leurs concitoyens et de saborder leur réélection. Cette période « blanche » durant laquelle les directions de l'urbanisme procrastinent a été artificiellement prolongée par le report de trois mois des élections. Par ailleurs, le confinement des équipes n'a pas aidé à faire avancer les dossiers.

Après les élections, la vague verte qui s'est abattue sur quelques grandes villes, notamment celles où la construction était dynamique (Bordeaux, Lyon, Strasbourg, Marseille), s'est traduite par un nouvel immobilisme. Les nouveaux maires ont souhaité réétudier les dossiers en cours d'instruction et, pour certains, tenté de modifier ceux déjà autorisés. Ils ont déjà annoncé leur volonté de construire moins et de manière plus responsable durant leur mandature.

Les nouvelles règles environnementales

Les réglementations définissant les normes en matière de construction neuve se sont succédé, enserrant les professionnels du secteur dans un corpus de plus en plus contraignant.

La dernière réglementation en date, la « RT 2012 » était thermique. Elle fixait la quantité maximale d'énergie que pouvait consommer un bâtiment afin notamment de réduire les dépenses. Elle reposait sur trois exigences : l'efficacité énergétique minimale du bâti, la consommation maximale, le respect du confort d'été et de la température intérieure conventionnelle. Sans rentrer dans les détails techniques, cette réglementation a favorisé le gaz, énergie offrant le meilleur rapport efficacité et coût.

La nouvelle réglementation, curieusement affublée de l'acronyme RE 2020, est environnementale. Elle définit le bilan carbone des bâtiments à construire en incluant le cycle de vie des matériaux utilisés. L'objectif est de favoriser les matériaux biosourcés (d'une part, le bois pour la structure, le parquet, le bardage et le lambris, d'autre part, le liège, le chanvre, les

SARL SELECT'PLACEMENTS

MEMBRE D'ORIAS N°07005216 (www.orias.fr), MEMBRE DE LA CNCIF - CIF N° D013212

INTERMÉDIAIRE EN ASSURANCE CATÉGORIE B ET DE COURTIER IOB SP

SOUS LE CONTRÔLE DE L'AUTORITÉ DE CONTRÔLE PRUDENTIEL ET DE RÉSOLUTION - ACPR (61 Rue Taitbout, 75346 PARIS CEDEX 9)
ACTIVITÉ DE TRANSACTION SUR IMMEUBLE ET FONDS DE COMMERCE, CARTE PROFESSIONNELLE N° T15650 DELIVRÉE PAR LA PREFECTURE
DE LA VILLE DE PARIS, GARANTIE FINANCIÈRE DE 110 000 € AUPRÈS DE COVEA RISKS (19-21 Allées de l'Europe 92616 CLICHY CEDEX)

fibres de bois et la cellulose pour l'isolation). A l'origine, la RE 2020 devait contraindre, à partir du 1er Juillet 2021, les professionnels à construire autour d'un nouveau triptyque : électricité, pompe à chaleur et ossature bois. Confrontés à une forte opposition, les pouvoirs publics ont mis (un peu) d'eau dans leur vin. Le calendrier est décalé et commencera à s'appliquer le 1er Janvier 2022. Les normes en matière d'émissions ont été assouplies pour laisser un peu de place au gaz (vert si possible) et au béton.

Il est peu probable que la bascule de normes, qui va s'accompagner d'une plus grande complexité et d'une hausse des coûts, favorise le secteur de la construction dans les prochaines années.

La lutte contre l'artificialisation des sols

Le projet de loi « Climat et Résilience », issu de la Convention citoyenne sur le climat et bientôt discuté à l'Assemblée Nationale, oblige à privilégier l'utilisation des espaces déjà urbanisés lors de toute nouvelle construction, avec un objectif de « zéro artificialisation nette ». Il deviendra de plus en plus difficile de construire sur des terres agricoles ou des espaces naturels, sauf à rendre à la nature des terrains déjà bâtis. Il faudra au contraire mobiliser les locaux vacants et les friches urbaines.

Comme pour la RE 2020 qui souhaite restreindre les émissions de carbone, l'intention du législateur est louable. L'étalement urbain, tant résidentiel que commercial, pourrit les périphéries urbaines et les campagnes alors que certains centres-villes se désertifient.

Les conséquences financières seront les mêmes. Les contraintes sur l'offre se traduiront par un accroissement des coûts (en l'occurrence du foncier) qui devra être absorbé par le consommateur final.

Le corset financier

Nous l'avons déjà évoqué dans un précédent éditorial, un des instruments créés par les Pouvoirs Publics pour surveiller la stabilité du secteur financier, le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF), s'est inquiété en 2019 de ce qu'il considérait être une surchauffe du marché immobilier. Cette dernière était due, selon lui à un excès d'endettement. Il a contraint les banques, à partir du 1er Janvier 2020, à limiter à 33 % le taux d'effort (rapport entre les charges de prêt et les revenus) des emprunteurs et à limiter la durée des crédits à 25 ans.

SARL SELECT'PLACEMENTS

MEMBRE D'ORIAS N°07005216 (www.orias.fr), MEMBRE DE LA CNCIF - CIF N° D013212

INTERMEDIAIRE EN ASSURANCE CATEGORIE B ET DE COURTIER IOB SP

SOUS LE CONTROLE DE L'AUTORITE DE CONTROLE PRUDENTIEL ET DE RESOLUTION - ACPR (61 Rue Taitbout, 75346 PARIS CEDEX 9)
ACTIVITE DE TRANSACTION SUR IMMEUBLE ET FONDS DE COMMERCE, CARTE PROFESSIONNELLE N° T15650 DELIVREE PAR LA PREFECTURE
DE LA VILLE DE PARIS, GARANTIE FINANCIERE DE 110 000 € AUPRES DE COVEA RISKS (19-21 Allées de l'Europe 92616 CLICHY CEDEX)

Comme il était prévisible, cette mesure a principalement pénalisé les primo-accédants (les plus jeunes et les moins fortunés) et les investisseurs locatifs (pénalisés par le mode de calcul du taux d'effort).

Le HCSF vient d'assouplir sa position. Le taux d'effort pourra être augmenté à 35 % (si le « reste à vivre » le permet) et la durée des prêts allongée à 27 ans. Il s'agit toutefois d'une mesure cosmétique. Le HCSF impose en effet que le coût de l'assurance-décès soit intégré dans le calcul du taux d'effort, ce qui n'était pas le cas auparavant. La situation ne va guère changer. Une nouvelle contrainte réglementaire, notamment pour les constructeurs de maisons individuelles, s'impose durablement dans le paysage.

« Je t'aime moi non plus »

Plus largement, le secteur de la construction semble avoir perdu l'oreille de nos dirigeants. Face à la crise pandémique que nous venons de vivre, le réflexe naturel des anciennes générations d'hommes politiques aurait été d'inonder le secteur de la construction de subventions et d'incitations.

Il n'en a rien été l'an dernier. Le dispositif Pinel a été prolongé mais de seulement deux ans. Les pouvoirs publics ont promis 250.000 nouveaux logements sociaux mais l'histoire nous apprend que ces promesses sont rarement tenues. Les « maires bâtisseurs », ceux qui construisent plus que leurs obligations, vont bénéficier d'une aide de 100 euros par mètre carré de surface nouvelle de logement mais ils sont peu nombreux.

Le secteur immobilier est également depuis 2017 le seul à subir l'impôt sur le capital et, depuis l'an dernier, le contrôle des prix.

Enfin, le dispositif du PTZ a été raboté.

Les pouvoirs publics donnent en fait l'impression de privilégier la rénovation par rapport à la construction, à la fois pour des raisons budgétaires, sociales et environnementales. Après plusieurs années de tâtonnement, ils semblent avoir trouvé la bonne formule avec MaPrimeRenov qui apporte tout à la fois une subvention plus généreuse, une souplesse dans les travaux énergétiques à effectuer et une modulation des aides en fonction des revenus.

*

* *

SARL SELECT'PLACEMENTS

MEMBRE D'ORIAS N°07005216 (www.orias.fr), MEMBRE DE LA CNCIF - CIF N° D013212

INTERMEDIAIRE EN ASSURANCE CATEGORIE B ET DE COURTIER IOB SP

SOUS LE CONTROLE DE L'AUTORITE DE CONTROLE PRUDENTIEL ET DE RESOLUTION - ACPR (61 Rue Taitbout, 75346 PARIS CEDEX 9)
ACTIVITE DE TRANSACTION SUR IMMEUBLE ET FONDS DE COMMERCE, CARTE PROFESSIONNELLE N° T15650 DELIVREE PAR LA PREFECTURE
DE LA VILLE DE PARIS, GARANTIE FINANCIERE DE 110 000 € AUPRES DE COVEA RISKS (19-21 Allées de l'Europe 92616 CLICHY CEDEX)

Le secteur de la construction neuve a plutôt bien résisté au choc pandémique. Il aura plus de difficultés à surmonter les chocs politiques et réglementaires qui s'annoncent. Il est à craindre que le nombre de logements construits repasse à la baisse la barre des 350.000 logements le ramenant dix ans en arrière alors que le nombre de ménages à loger dans les zones tendues progresse fortement du fait de la croissance démographique, des mutations économiques et de la décohabitation.

Pour plus d'informations :

- Téléphone : 01.42.85.80.00
- Courriel : info@maubourg-entreprise.fr

SARL SELECT'PLACEMENTS

MEMBRE D'ORIAS N°07005216 (www.orias.fr), MEMBRE DE LA CNCIF - CIF N° D013212
INTERMEDIAIRE EN ASSURANCE CATEGORIE B ET DE COURTIER IOB SP

SOUS LE CONTROLE DE L'AUTORITE DE CONTROLE PRUDENTIEL ET DE RESOLUTION – ACPR (61 Rue Taitbout, 75346 PARIS CEDEX 9)
ACTIVITE DE TRANSACTION SUR IMMEUBLE ET FONDS DE COMMERCE, CARTE PROFESSIONNELLE N° T15650 DELIVREE PAR LA PREFECTURE
DE LA VILLE DE PARIS, GARANTIE FINANCIERE DE 110 000 € AUPRES DE COVEA RISKS (19-21 Allées de l'Europe 92616 CLICHY CEDEX)