

Entre rêve et RT 2012, la maison trouve ses marques



Maison Demeures d'Occitanie

> Les constructeurs de maisons individuelles ont moins souffert que les promoteurs et les ventes n'ont reculé que de 16%, quand celles des promoteurs ont accusé, au niveau national, un repli de 28%.

Sur l'année 2012, le nombre de ventes brutes de maisons individuelles en diffus s'est ainsi élevé à environ 126 600 unités et enregistre. Pour le seul le 4ème trimestre de l'année 2012, le nombre de ventes brutes de maisons était en léger retrait de -1% seulement par rapport au dernier trimestre de l'année 2011, un bien meilleur résultat qu'au regard des comparaisons entre les derniers trimestres des années précédentes.

Le secteur résiste

Au niveau régional, la situation est plus tendue qu'ailleurs puisque les ventes ont chuté de 24 % en l'espace d'un an. Pourtant, à y regarder de plus près, la situation est bien différente d'un département à l'autre et la fin de l'année 2012 a été moins rude que prévue : « Nous avons

connu un coup de fouet en fin d'année avant l'application de la RT 2012, à tel point que le nombre de logements individuels purs autorisés n'a reculé que de 0,6 % », explique Patrice Garrisson, président de l'Union des Maisons Françaises pour les Pyrénées-Orientales.

A titre personnel (Toits d'Argent), le constructeur, qui construit en moyenne 25 maisons par an, a même réalisé 14 contrats en l'espace de deux mois ! Henri Leclercq, président de l'UMF pour le département de l'Hérault confirme également une amélioration de l'activité entre les mois d'octobre et décembre 2012 : « Ceci s'explique clairement par l'effet de levier qu'a induit la nouvelle réglementation thermique 2012 qui s'applique aux permis de construire depuis le 1er janvier 2013. D'une certaine manière, cet effet cache la réalité de la situation ».

La maison fait toujours rêver

Qui acquiert aujourd'hui une maison individuelle ? Une étude réalisée par Caron Marketing, apporte

La maison individuelle est toujours dans le cœur des futurs propriétaires. Le secteur a-t-il bien résisté l'an dernier et comment compte-t-il traverser 2013 en Languedoc-Roussillon ?



un premier éclairage. L'âge moyen d'accession est ainsi passé de 39 à 43 ans en quatre ans et montre une corrélation « évidente » avec la remontée de la secundo accession qui passe de 29% à 46% du marché. Près de 68% des acheteurs habitaient déjà en maison individuelle et 37% étaient des propriétaires occupants.

Ceci met en relief le fait que le locataire en collectif ne représente que 23% du marché !

Entre 2010 et 2012, le marché de la primo accession a perdu 31 000 maisons (-34%) et celui de la secundo accession a gagné 14 000 maisons (+38%).

Les maisons individuelles entrent-elles en confrontation avec le collectif dans l'ordre de choix de l'acquisition ? On peut en douter. A 92%, les ménages voulaient de toutes façons une maison, pas un appartement...

Le seul marché concurrent étant celui de la maison ancienne. Robert Criado, président gardois de l'Union des Maisons Françaises confirme certains de ces éléments : « Face à la forte dégradation du marché, le segment de la primo accession a encore plus fortement chuté ». Et de regretter le manque de soutien du secteur, « illogique, quand on veut produire au niveau national 500 000 logements sans se donner les moyens de permettre aux primo accédants de se loger ».

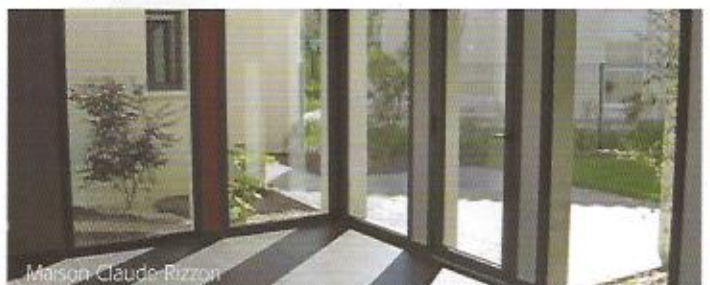
Vers une réduction des parcelles

Signe des temps confirmé d'année en année, la superficie des parcelles se réduit fortement, principalement pour s'adapter à l'enveloppe budgétaire des acquéreurs. « Plus nous avançons et plus nous assistons à une densification, voire à une ultra densification des parcelles, souligne Patrice Garrisson. Le temps des parcelles de 400 m² est révolu et la parcelle standard dans les Pyrénées-Orientales est comprise entre 170 et 200 m², avec des maisons qui s'adaptent à cette évolution, avec des deux faces ou des petits trois faces, type maison de ville ou maison à l'étage. Cette réduction des parcelles explique aussi l'importance de l'offre que nous observons ».

Là aussi, la situation montre bien que l'on s'éloigne d'une pénurie foncière dans le domaine de la maison individuelle : « Depuis 22 ans, je n'ai jamais vu une telle offre, ajoute le président de l'UMF 66. On l'estime à 2000 parcelles et d'ici à six mois, celle-ci pourrait se hisser à un niveau de 3 000 parcelles à la vente, débloquées entres autres dans des Zac ». Tandis que des lotisseurs d'envergure tels que le groupe Angelotti ou GGL se développent dans les quatre coins de la région et que les collectivités s'organisent pour créer un partenariat avec les constructeurs de maisons individuelles, comme c'est le cas dans l'agglomération de Montpellier. Ce rapprochement s'opère également entre aménageurs et constructeurs. Des projets voient ainsi le jour à Saint-Brès ou à Prades-le-Lez : « C'est le signe de partenariats d'avenir, estime Henri Leclercq. C'est embryonnaire mais intéressant ».

A l'assaut de la RT 2012

La maison individuelle a franchi un nouveau pas vers l'excellence thermique et énergétique pour tous les dépôts de permis de construire depuis le 1er janvier 2013. La RT 2012 s'invite dans le rêve des Français. De quelle manière ? Pour Patrice Garrisson, rejoint en cela par l'ensemble des constructeurs, la RT 2012 a un surcoût qui peut atteindre jusqu'à 15 % : « Par exemple, un terrain à Canohès ou Elne va coûter 73 000 €, la maison 90 000 €, auxquels il faut ajouter 10 000 € de frais. A ce budget de 170 000 €, le surcoût de la RT 2012 va faire peser le budget de 12 000 € supplémentaires. Or l'acquéreur ne dispose pas de plus de solvabilité qu'auparavant. Mécaniquement, le prix du foncier va baisser ». Encore faut-il être prudent car, comme le rappelle Henri Leclercq, « il est toujours difficile d'établir une règle sur un marché géographiquement aussi disparate. Nous verrons mieux l'impact de la RT 2012 en avril ou mai. Il est en tout cas heureux que notre métier évolue grâce à ces exigences ». C'est aussi l'avis de Robert Criado : « Comment aller à l'encontre de la RT 2012 ? Ce serait une erreur ! Elle est la suite logique des réglementations thermiques successives mises en place depuis 20 ans ! ». Les constructeurs espèrent désormais que le PTZ + jouera son rôle à plein de soutien aux futurs propriétaires de maisons individuelles. ■



Maison Claude-Rizzon



RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012 :

*un saut énergétique
pour les bâtiments neufs*

RT 2012 : obligatoire depuis le 1er janvier 2013

Elle s'applique à toute construction neuve dans l'habitat et va entraîner de nombreux changements.

1 - La RT c'est quoi ?

La réglementation thermique est, comme son nom l'indique, un outil réglementaire destiné à améliorer le confort et la consommation d'énergie dans la construction neuve. Apparue en 1974, elle est régulièrement révisée depuis. Il y a ainsi eu la RT1988, 2000, 2005, 2012 et la suivante sera – déjà – la RT 2020... A chaque nouvelle étape réglementaire, elle devient de plus en plus exigeante, et technique et s'appuie sur des moteurs de calcul de plus en plus affinés.

2 - Que change la RT 2012 ?

La RT 2012 se décline sous la forme de trois coefficients : le Besoin Bioclimatique (BBio), la Consommation (C) et la Température intérieure de consigne (Tic). Le coefficient BBio correspond aux déperditions (pertes naturelles et besoin des usagers) moins l'apport gratuit (chaleur humaine, du soleil, etc.). Le coefficient C correspond au besoin sur le rendement des équipements. Quant à la Tic à la température maximale atteinte au cours d'une période de forte chaleur.

3 - Comment l'appliquer ?

La qualité de mise en œuvre, dans le cadre de la RT 2012, passe par une obligation de moyens. C'est, par exemple, via le traitement des ponts thermiques et le traitement de l'étanchéité à l'air, avec test de la « porte soufflante » obligatoire dans le résidentiel. Pour garantir le confort d'habitation, 1/6ème de la surface habitable doit comporter des baies et des protections solaires doivent être mises en place.

Le développement des énergies renouvelables doit être généralisé en maison individuelle, essentiellement pour la production d'eau chaude sanitaire. Il est, par ailleurs, obligatoire d'utiliser une énergie renouvelable en maison individuelle ou accolée.

4 - Quel est le calendrier de la RT 2012 ?

La RT 2012 depuis le 28 octobre 2011 pour les bâtiments de bureaux, d'enseignement primaire et secondaire et de la petite enfance ainsi que les logements situés en zone ANRU. Elle s'applique depuis le 1er mars 2012 pour les bâtiments d'habitation situés dans le périmètre de 500m d'une zone ANRU. Enfin, et c'est l'essentiel, pour tous les autres bâtiments d'habitation, elle s'applique pour les permis de construire déposés depuis le 1er janvier 2013.

5 - Quel parcours pour être dans les règles ?

En amont, l'attestation intégrée au dépôt du permis de construire doit spécifier la conformité du Bbio et le respect de quelques exigences de moyen comme le taux de surface de baies (y compris les portes extérieures) et la solution de recours à une EnR en maison. Cette attestation fournie par le maître d'ouvrage est un document nécessaire à l'instruction du permis de construire et est issue d'une étude thermique préliminaire réalisée à partir d'un logiciel de calcul. En aval, l'attestation à l'achèvement de travaux, doit spécifier la prise en compte de la Réglementation Thermique (conformité aux paramètres réglementaires Bbio, Cep, Tic ; respect de l'ensemble des exigences de moyen...). Cette attestation doit être fournie au maître d'ouvrage qui doit la joindre à la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux. Elle est issue d'une étude thermique finale réalisée à partir d'un logiciel de calcul.

6 - Pourquoi l'étanchéité à l'air est si importante ?

La bonne étanchéité à l'air d'une construction permet de limiter les infiltrations d'air parasites qui sont responsables d'inconforts thermiques et de surconsommations d'énergie. Inscrite dans la RT 2005, elle est obligatoire dans la RT 2012. Si la qualité thermique du bâti est importante selon les matériaux employés et les systèmes retenus, l'étanchéité de l'enveloppe et la qualité de la

Réglementation thermique 2012

■ Définition et modulations du « Bbio_{max} »

Cette exigence fixe une limite du besoin cumulé en énergie pour les composantes dépendant de la conception du bâti : chauffage, refroidissement et éclairage artificiel. Elle impose ainsi une optimisation du bâti indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre.

Le Bbio_{max} est modulé en fonction de la typologie du bâtiment, de sa localisation géographique et de son altitude.

Pour les maisons individuelles ou accolées, une modulation permet en outre de tenir compte de la surface, afin de ne pas pénaliser les petites constructions.



Sources : www.developpement-durable.gouv.fr

Sources : www.developpement-durable.gouv.fr

mise en œuvre le sont tout autant en matière de résultat thermique final.

7 - Qui contrôle quoi ?

L'attestation lors du dépôt du permis de construire doit être réalisée par un bureau d'études thermiques. L'attestation à l'achèvement des travaux fait l'objet d'une visite sur site et est réalisée soit par un contrôleur technique, soit par un architecte, soit par un diagnostiqueur DPE (en maison uniquement), soit enfin par un organisme certificateur dans le cadre de la délivrance d'un Label de performance énergétique sur le bâtiment (Promotelec ou Céquam).

Cette attestation à la fin des travaux se base sur le récapitulatif standardisé d'étude thermique, le rapport de test d'étanchéité à l'air, un document justifiant des isolants posés.

8 - Quelle application en maison individuelle ?

Les constructeurs de maisons individuelles engagés dans la RT 2012 vont prendre un avantage radical sur les constructeurs occasionnels ou spontanés car le formalisme de ce processus ne permet pas à n'importe qui, désormais, de se lancer dans ce secteur. Le contrat de construction de maison individuelle

permettait déjà d'opérer une distinction. Avec la RT 2012, nulle improvisation : les constructeurs préparent de nouveaux plans de cellules, rédigent de nouvelles notes descriptives, valident auprès de leur BETHermique les nouvelles solutions pour passer en RT 2012, chiffrent l'impact de cette prise en compte.

9 - Et après la RT 2012 ?

Déjà, des promoteurs et des constructeurs de maisons individuelles réalisent – ils ne sont encore qu'une poignée – des maisons conformes à la future RT 2020 ou Bpos, bâtiment à énergie positive. Il s'agit de constructions à très basse consommation d'énergie et qui produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme. Cette future réglementation présente une consommation totale d'énergie primaire chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, tous appareils électriques confondus soit tous usages, de 100 kWh/m²/an. Le 15 juin, l'Europe a voté une directive prévoyant que la rénovation énergétique, à partir de 2014, concernerait 3% de la surface des bâtiments de l'Etat chaque année, ainsi que l'élaboration, par chaque Etat membre, d'une feuille de route sur l'efficacité énergétique dans le bâtiment à l'horizon 2050. La RT 2012 est donc l'une des étapes incontournables... avant la suivante ! ■