Communiqué de presse
Juin 2023

Financer son projet de construction de maison neuve en 2023

« Il faut que les pouvoirs publics nous proposent des solutions concrètes et adaptées à nos réalités terrain, pour sauver le marché de la maison neuve »

Le regard d'expert de Fabien Cuminal, Vice-président de Domexpo

Trouver un financement pour faire construire sa maison n'est pas toujours évident, a fortiori en 2023. Taux d'intérêt qui augmentent, prix des maisons plus élevés, critères d'acceptation des crédits bancaires renforcés… beaucoup de ménages pensent que ce n'est pas ou plus fait pour eux.

Les annonces gouvernementales de début juin, justement prévues pour répondre à ces problématiques, n'ont pourtant pas fait l'unanimité parmi les professionnels du secteur.

Pour autant, accéder à la propriété, et plus particulièrement faire construire sa maison, reste un rêve partagé par de nombreux Français. Alors, comment faire pour y arriver et concrétiser le projet de sa vie ? Comment permettre aux professionnels du secteur de faire face à la crise du logement ? Le regard de Fabien Cuminal, Vice-président de Domexpo…

1. Accéder à la propriété est aujourd'hui devenu très compliqué, voire quasi impossible pour certains ménages, notamment les primo-accédants. Comment en sommes-nous arrivés là ?

Il n'y pas une seule raison précise mais plutôt un ensemble de raisons, qui combine :

→ **Des taux d'intérêt qui ont énormément augmenté** : ils sont passés de 1% environ l'année dernière à 4% en moyenne, aujourd'hui. Mais, je tiens à signaler que finalement, nous sommes revenus à une moyenne tout à fait normale : c'est plutôt la période où les taux étaient autour de 1 à 1,5% qui n'était pas normale. Cela ne risque pas de revenir à la baisse dans les prochains mois et il va falloir apprendre à revivre ainsi. Notons qu'en comparaison de nos voisins européens ou américains, la France a été, en 2022, un pays avec un faible taux d'intérêt : 1,70% vs 2,04% pour la zone euro à 19, 2,45% pour le Royaume-Uni ou encore 2,95% pour les Etats-Unis[1].

→ **Des critères d'acception des banques** qui ont été modifiés et sont devenus plus contraignants : en résumé, actuellement, si un ménage n'a pas entre 25 et 45 ans et minimum 30% de la somme globale du projet en apport, il ne peut pas accéder à la propriété… c'est d'ailleurs la raison pour laquelle les primo-accédants ont davantage de difficultés. Rares sont ceux qui ont autant d'apport à cet âge-là… Toutefois, ces critères bancaires, notamment en raison de l'augmentation du taux d'usure, tendent à s'assouplir et revenir à un niveau « normal » (apport baissé, âge modifié…).

→ **Un prix des maisons qui a augmenté d'environ 25**%, principalement en raison de la très forte hausse des prix des matériaux qui a, pour certains d'entre eux, doublé voire triplé en 1 an. En cause : la crise du Covid, la guerre en Ukraine… Cela dit, bonne nouvelle pour le prix des terrains, qui n'a pas bougé, voire, pour certains secteurs, a baissé.

Toutes ces raisons principalement, mais il y en a d'autres, ont fait que le marché de la maison neuve a été totalement modifié et il faut que ça change rapidement.

[1] Source : Insee - https://www.insee.fr/fr/statistiques/2130712#tableau-figure1_radio1

2. Quelles sont justement les pistes que vous soulèveriez pour que cela change ?

Le gouvernement doit nous aider ! Il doit recréer des aides pour les particuliers, en vue de les aider à accéder à la propriété. A notre grand regret, le Prêt à Taux Zéro (PTZ), jusqu'à présent seul outil d'accession à la propriété dans le neuf, a été supprimé pour la maison neuve, lors des annonces gouvernementales du 5 juin dernier.

Nous, constructeurs de maisons individuelles adhérents à Domexpo, comme d'autres professionnels du secteur, avons été déçus et en colère après ces annonces. Nous considérons en effet que le gouvernement n'a pas pris la mesure de l'ampleur de la crise du logement que nous traversons actuellement, du manque de pouvoir d'achat de certains Français et leurs difficultés, voire leur impossibilité, à accéder à la propriété…

A mon sens, il faut que les pouvoirs publics s'emparent du problème et nous proposent des solutions concrètes et adaptées à nos réalités terrain, pour sauver le marché de la maison neuve. Il faudrait par exemple mettre en place un phénomène « booster », notamment pour les primo-accédants, comme :

→ Maintenir impérativement le PTZ pour tous les types de logements ;
→ Changer le taux de TVA,
→ Revenir à des aides personnalisées pour le logement,
→ Etc.

Il pourrait y avoir de multiples possibilités que nous aimerions que le gouvernement entende. Ce type de décision changerait forcément le marché de l'accession à la propriété, dans le neuf, comme dans l'ancien d'ailleurs.

3. En attendant, est-il encore possible d'acheter un bien immobilier aujourd'hui ? Est-ce plus facile dans le neuf ou l'ancien ?

Ça reste encore possible… Les banques commencent peu à peu à assouplir leurs critères d'acceptation des crédits immobiliers et ça c'est déjà une bonne chose.

Je rappellerai aussi les avantages d'acheter une maison neuve : d'abord, les particuliers ont la garantie que celle-ci réponde à leurs besoins, leurs envies… et aussi à la règlementation en vigueur.

En termes de consommations d'énergie par exemple, une maison neuve sera forcément plus économe et atteindra une étiquette énergétique A, garantie de sa faible consommation et atout majeur pour une future revente.

Une maison dans l'ancien n'a que très peu de chances d'atteindre les mêmes performances énergétiques, même si de lourds travaux étaient entrepris. Si toutefois ces travaux étaient menés, sachant que pour ce type de rénovation aussi le prix des matériaux a également été impacté par la crise, ceux-ci pourraient être longs et compliqués mais également révéler de mauvaises surprises sur le bâti, les prix ou les délais.

Contact presse :
Le Bonheur est dans la Com'
Ingrid Launay-Cotrebil
Aurélie Fitoussi
01 60 36 22 12
fitoussi@bcomrp.com

À propos de Domexpo…

Unique salon permanent de la maison en Île-de-France, Domexpo regroupe sur 4 villages (Baillet-en-France / Moisselles, Coignières, Mareuil-les-Meaux et La Ville du Bois) 50 pavillons. Depuis sa création en 1986, les villages Domexpo ont évolué avec le secteur et les maisons présentées répondent non seulement aux réglementations mais aussi aux tendances actuelles et à venir. Domexpo constitue, pour tous les particuliers désireux de faire construire en Île-de-France, une première étape incontournable dans le lancement de leur projet.

Pour aller plus loin : www.domexpo.fr