

Le point de vue de ...



## Christian Louis-Victor, président de l'Union des maisons françaises (UMF) : "s'ouvrir au monde de l'aménagement" et "proposer des maisons socialement responsables"

### Comment évolue le marché de la maison individuelle en ce début d'année ?

Les ventes de maisons en diffus, avec 99 000 unités en 2014, ont encore baissé de 4 % l'an dernier, après avoir reculé de 19 % en 2013 et de 16 % en 2012, comme nous l'avons indiqué le 12 février dernier, lors de notre présentation de l'état du marché. Sur les dix dernières années, elles ont chuté de 49 % en passant de 194 000 à, donc, moins de 100 000 unités.

Nous considérons toutefois que nous avons atteint "le fond de la piscine". Les mois de janvier et février ont été plutôt bons pour certains constructeurs et nous espérons que les ventes seront stables en 2015 ou en très légère progression, de l'ordre de 2 % sur l'année. Il pourrait y avoir un effet de rattrapage de tous les ménages qui ont dû reporter leur acquisition, qui, selon nous, se fera surtout sur une offre de construction plus groupée, autour des agglomérations.

### Alors que vous avez décidé de ne plus vous représenter à la présidence de l'UMF, quels conseils aimeriez-vous donner à vos adhérents ?

Premièrement, l'immobilier neuf s'inscrit de plus en plus dans un mouvement de concentration et de densification autour des agglomérations de taille significative. De ce fait, les interlocuteurs des constructeurs de maisons individuelles seront de moins en moins les particuliers, mais de plus en plus le monde politique et les gestionnaires des collectivités. A partir du moment où nos constructeurs auront discuté et travaillé en amont avec les collectivités, ils seront mieux armés pour présenter des offres aux particuliers.

Il faut donc que nos adhérents s'ouvrent de plus en plus au monde de l'aménagement dans les territoires et fassent au monde politique, qui parfois fonctionne sur des utopies - ce qui sémantiquement signifie d'ailleurs "en aucun lieu" ou "hors sol" donc ... - des propositions concrètes d'aménagement. Je crois d'ailleurs en la démarche "La Maison Abordable", un concept qui cible les élus et les bailleurs sociaux et dont le réseau fédère, aujourd'hui, vingt-cinq constructeurs de maisons individuelles, dans une quarantaine de départements, concessionnaires de la marque sur leurs territoires.

Deuxièmement, il faut réinventer la mobilité immobilière. Les jeunes accédants d'aujourd'hui, qui accordent de plus en plus d'importance aux réseaux sociaux, veulent être chez eux, mais au milieu des autres. Ils sont amenés parfois à devoir déménager très rapidement et nous devons pouvoir leur offrir plus de souplesse, que ce soit au niveau juridique, fiscal ou bancaire.

On pourrait imaginer, par exemple, une assurance spécifique garantissant le montant de la revente en cas de déménagement dans les cinq premières années, ou encore la possibilité d'avoir, pendant un certain temps, deux biens en résidence principale, le temps d'organiser la mutation professionnelle. J'ai d'ailleurs demandé à l'UMF de créer une nouvelle commission "Prospectives et stratégies" sur ces sujets.

Enfin, troisièmement, il faut séduire nos clients. En 1988, je me suis fait élire en proposant la création d'un statut du constructeur autour du "Contrat de constructeur de maison individuelle" (CCMI), qui a été entériné par la loi du 19 décembre 1990 portée par Louis Besson, alors ministre du logement. J'avais d'ailleurs créé, dans la foulée, pour que le dispositif puisse fonction-

ner, la Compagnie Européenne de garanties immobilières (Cegi), qui garantissait les constructeurs. A l'époque, nous avons ainsi pu proposer une accession sécurisée à nos clients, autour d'une offre séquencée par modèles ou individualisée. Tous les adhérents de l'UMF travaillent, depuis le vote de la loi, en CCMI et c'est d'ailleurs une condition d'adhésion à notre Union.

Mais, aujourd'hui, nous devons repenser nos produits et proposer des maisons à la fois connectées et très respectueuses de l'environnement. Il faut des maisons beaucoup plus "socialement responsables".

C'est déjà dans cet objectif que j'avais proposé, il y a une quinzaine d'années, la création du Challenge des Maisons innovantes, qui se déroule dans une capitale européenne et est animé, jusqu'à ce jour, par Patrick Vandromme, avec la participation d'Anne-Cécile Renaud, déléguée à la communication et au partenariat. Aujourd'hui, il faut aller plus loin.

### Où en sont les discussions avec la FFB sur la création d'un nouveau pôle réunissant les fédérations du logement neuf ?

Avec près de 600 adhérents, l'UMF représente 53 % du marché de la maison en diffus. Toutefois, je considère qu'aujourd'hui le monde politique respecte de plus en plus, à tort ou à raison, "le poids". C'est pourquoi j'avais proposé, à la fin 2013, à Didier Ridolet, à l'époque président de la Fédération française du bâtiment (FFB), de créer un grand "pôle logement neuf" centré sur la maîtrise d'ouvrage, qui pourrait être logé au sein de cette fédération, aujourd'hui présidée par Jacques Chanut.

La FFB comprend d'ailleurs déjà, en son sein, l'Union des constructeurs immobiliers (UCI), créée dans les années 60, présidée par Dominique De Souza, et qui rassemble des constructeurs de maisons individuelles, mais aussi des promoteurs et des aménageurs. Certains de nos adhérents sont d'ailleurs également membres de la FFB ou de l'UCI.

Nous travaillons à la finalisation d'un projet de protocole, qui pourrait aboutir à une signature dans les prochaines semaines, pour une mise en œuvre en janvier 2016. Il s'agit donc, par le rapprochement des structures actuelles de l'UMF et de l'UCI, de créer un grand pôle logement neuf, qui serait une nouvelle entité au sein de la FFB.

Nous mettrions ainsi en commun nos moyens respectifs pour un meilleur service à nos adhérents, mais aussi pour une meilleure représentativité de nos métiers de la maîtrise d'ouvrage, en réunissant ainsi des constructeurs, des promoteurs et des aménageurs. Sa présidence pourrait être tournante, selon les métiers représentés.

Nous pensons également que cette création serait utile à la FFB, aujourd'hui organisée par métier, en lui permettant d'avoir, pour les artisans et les entreprises qu'elle fédère, une vision plus en amont de l'évolution du secteur de la construction et du logement neuf.

Reste toutefois que les mentalités et les produits sont bien entendus différents et que cela exigera des évolutions importantes dans les modes de fonctionnement des fédérations qui y participeront. Et je rappelle, une nouvelle fois, que ce n'est pas pour des raisons financières que nous avons fait cette proposition : les comptes de l'UMF, qui emploie vingt-et-un salariés, sont sains, malgré le contexte économique défavorable.