Le marché de la maison individuelle

Nature Urbaine | Champagne-sur-Seine

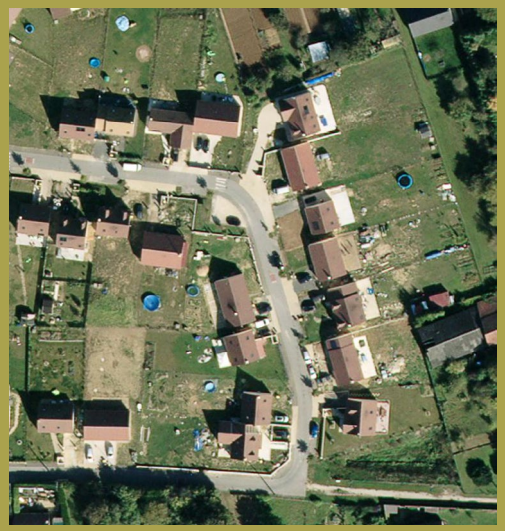
Pour **82%** des français la maison représente le logement idéal

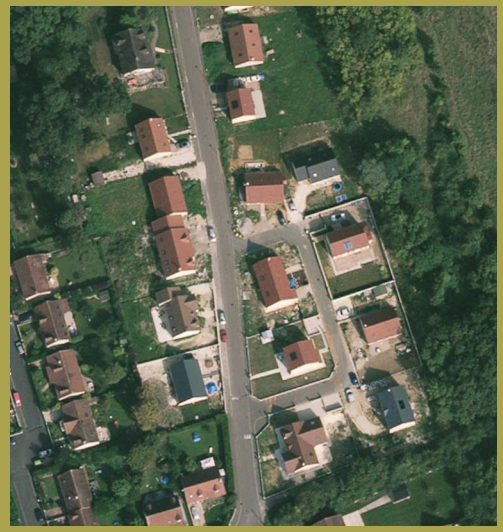
Une maison neuve fait en moyenne
116m2 et coûte **114 300€**

60% des logements construits chaque année en France sont des maisons individuelles

Les architectes n'interviennent que dans **8%** des cas

La diminution de l'espace agricole et naturel s'accélère au profit des espaces construits, à raison d' **un département** tous les **7 ans**





Photographies aériennes de lotissements récents réalisés dans les alentours de Champagne-sur-Seine (Vulaines-sur-Seine)

Bien souvent, les **communes** sont à l'origine du système local de production de la maison individuelle, et connaissent peu de contraintes. La création d'un nouveau quartier pavillonnaire leur est souvent très bénéfique puisqu'en augmentant leur seuil de population elles peuvent prétendre à davantage de subventions. Leur outil principal est le PLU (Plan Local d'Urbanisme) qui détermine la constructibilité et donc la valeur des sols. Il existe plusieurs opérateurs dans le système de production de la maison individuelle.

Le **promoteur** produit des maisons individuelles en opération groupée. Il n'interviennt que dans des zones à demande soutenue, car il y a un risque commercial de non-revente des maisons produites. Le promoteur achète les terrains, les viabilise, fait construire les maisons puis réalise leur commercialisation. Il s'assure d'avoir « pré-vendu » au moins la moitié de l'opération avant de lancer la construction (par l'intermédiaire des contrats VEFA). L'intervention d'un architecte est obligatoire pour ce type d'opération, mais sa marge de création est très limitée par la logique du promoteur à composer son opération avec des modèles de maisons éprouvées.

Le **lotisseur/aménageur** produit des lotissement. Il achète des terrains peu chers, les viabilise, puis produit des « lots à bâtir » en passant parfois par une restructuration parcellaire. Par la suite, ces lots à bâtir sont achetés par des constructeurs de maison individuelle, toujours en quête de support foncier, qui assurent ensuite la commercialisation du bien produit.

Les maisons individuelles **en diffus** proviennent de l'acquisition d'un terrain en dehors de toute procédure d'aménagement. Un maitre d'ouvrage particulier fait réaliser la construction, réalisée en très grande majorité par des constructeurs de maison individuelle.

Finalement, les **constructeurs** ont la mainmise sur une grande majorité de la production de la maison individuelle, il s'agit de grandes entreprises telles que France Confort, Maisons Pierre ou Maisons Phénix. Leur logique est bien souvent celle de la maison comme un produit standardisé. Leur succès est lié à la confiance que leur accordent les clients : la construction est régie par un Contrat de Maison Individuelle (CMI) qui intègre les garanties de livraison à prix et délais convenus. Par ailleurs, le système de prêt bancaire favorise ce type de production de maison car les prêts à faible taux d'intérêt accompagnant l'investissement du ménage ne sont accordés qu'en présence d'un CMI. Globalement, les architectes n'interviennent que dans 8% des cas.

Ce système de production de la ville pose la question de la multiplication des intermédiaires qui chacun s'octroie une part du prix final. Le système soulève également l'enjeu du recours systématique à des matériaux génériques et de la standardisation d'une certaine forme urbaine.

Le **Plan Local d'Urbanisme** (PLU) apparaît ici comme un outil administratif qui freine de nouvelles expérimentations. Il codifie en effet les vides et les pleins de manière à poursuivre une politique d'étalement urbain (retrait systématique par rapport à la limite séparatrice, superficie constructible réduite).

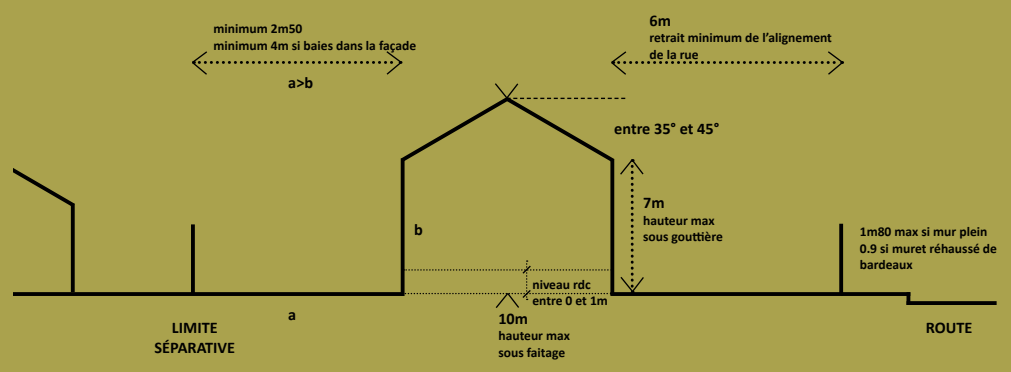
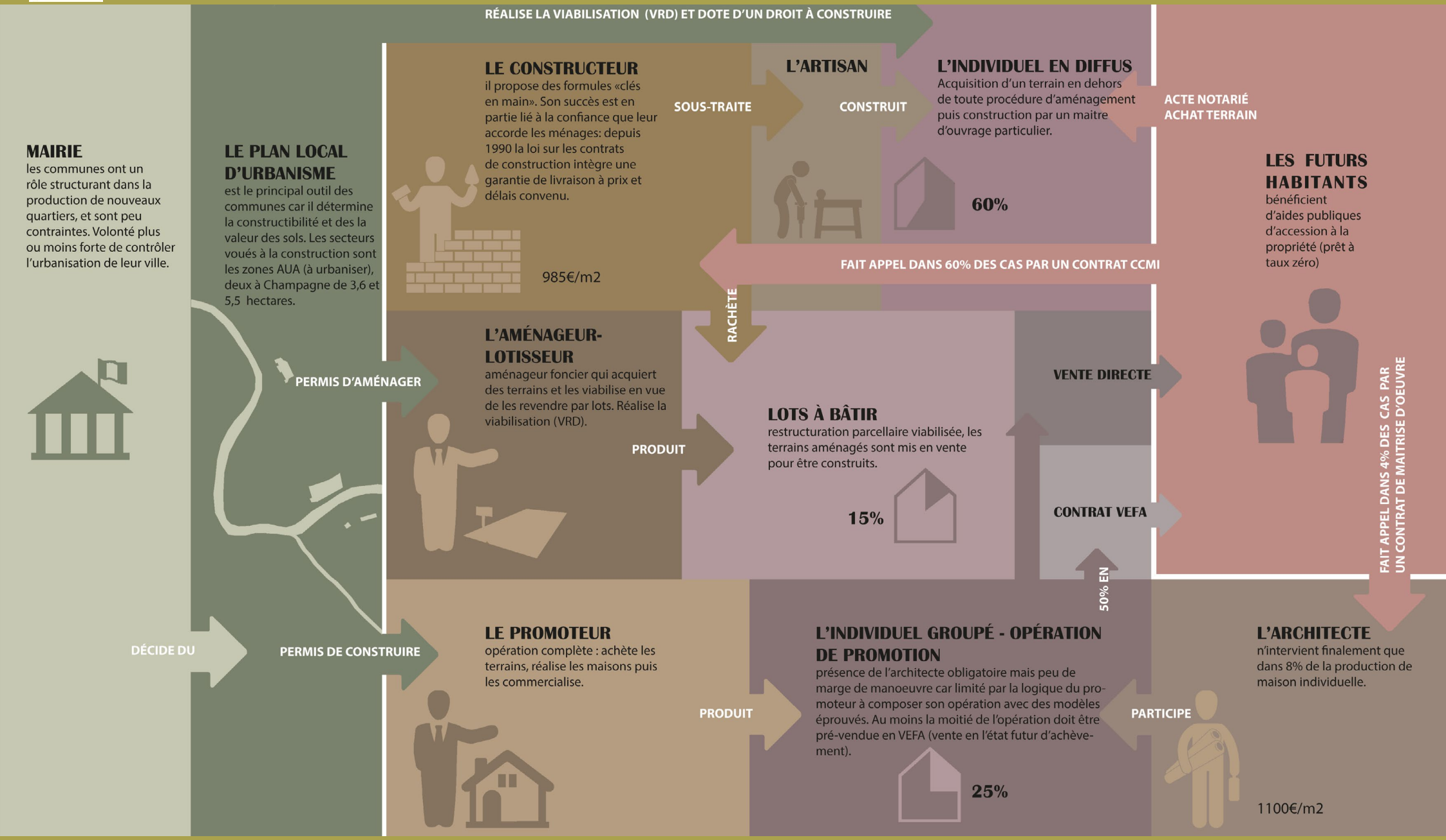
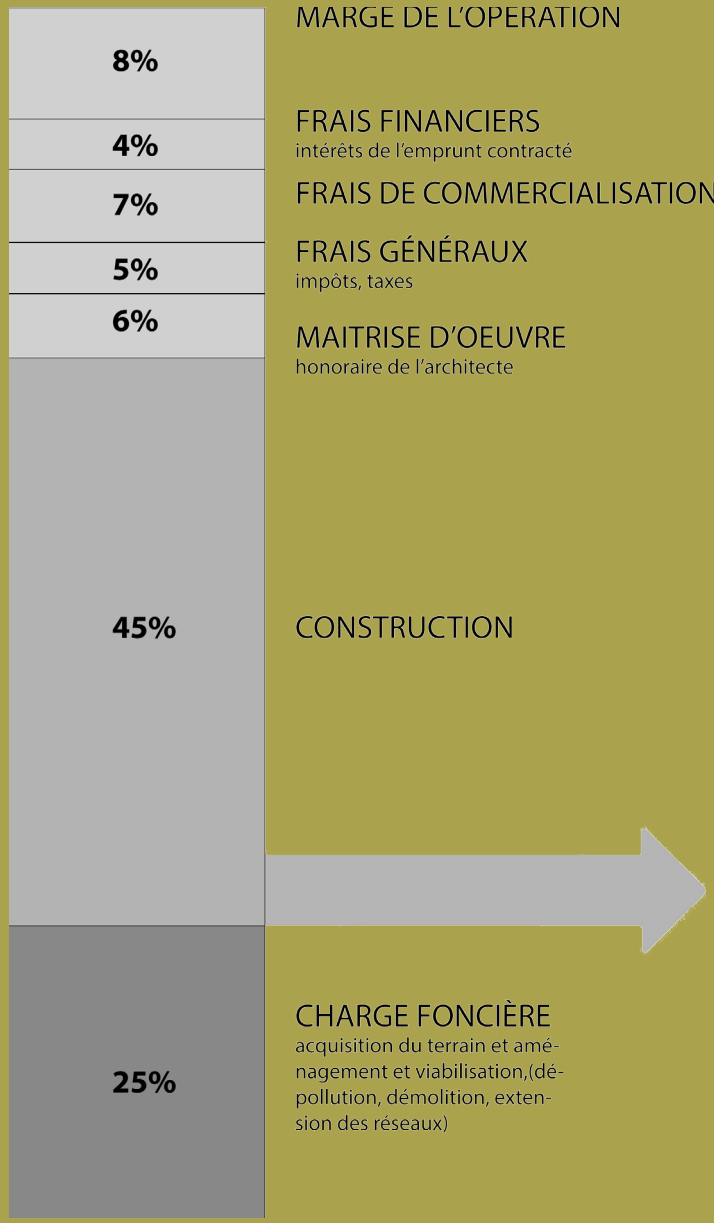


Illustration du Plan Local d'Urbanisme s'appliquant au quartier des Poiriers à Champagne-sur-Seine

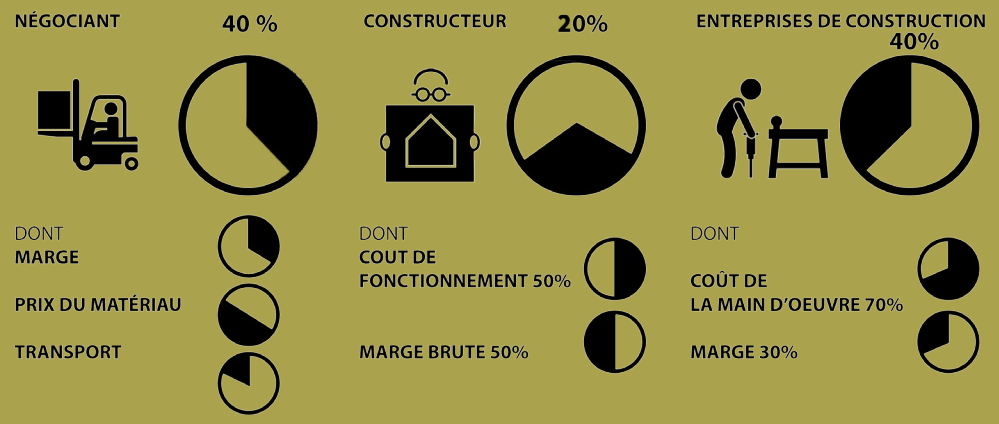


Montage d'opération - production de la maison individuelle en France



Le graphique ci-contre détaille la part des **différents postes de dépenses** effectués lors du montage financier d'une opération de logement individuel. Dans le cas d'un montage alternatif, par exemple fondé sur l'autopromotion, les postes liés aux frais de commercialisation et à la marge de l'opérateur disparaissent. On envisage alors un prix total d'opération plus bas, ou alors une redistribution de la dépense au profit de la construction (ouvriers-artisans mieux rémunérés, matériaux de qualité, conception écologique).

Le graphique ci-dessous montre la répartition du **coût de construction** selon les acteurs de la filière. Plusieurs intermédiaires interviennent en effet dans le processus de construction : le fournisseur de matériaux, le constructeur de maison puis l'entreprise de construction (souvent incorporée au constructeur). En retrouvant une chaine d'acteurs locale, on pourrait imaginer une meilleure maîtrise du coût de construction par la suppression d'intermédiaires requis par une filière longue et opaque.



Pour en savoir plus ...

Références

. *La maison individuelle, vers des paysages soutenables ?*
Editions de la Villette, Paris, 2012.

. *La tentation du bitume. Où s'arrêtera l'étalement urbain ?*
Eric Hamelin, Olivier Razemon
Editions Rue de l'Echiquier, 2012.

. *Maison individuelle, architecture, urbanité*
Guy Tapie
Paris-La Défense : Ministère de l'Equipement, des Transports et du Logement , 1999

Quelques projets novateurs

. *Ecoquartier des Courtils, Bazouges-sous-Hédé, 2008*
Georges Le Garzic et Bernard Menguy architectes-conseil du lotissement car cahier des charges précis (pas de PVC ni parpaings). Les lots sont vendus libres , les acquéreurs choisissent leur maitre d'oeuvre. Chaque lot équipé d'une cuve de récupération des eaux de pluie de 6m3.

. *Les Bogues du Blat, Beaumont*
Patrick Bouchain, Construire.

. *Le domaine de la terre, Isle d'Abeau, 1985*
Opération de 65 logements type HLM utilisant des techniques de construction en terre.