Maisons à petit prix : elles ont tout des grandes !

Pour permettre aux familles à budgets serrés d'accéder à la propriété, les constructeurs proposent des gammes de maisons qui associent petits prix, qualité technique et esthétique soignée.

par **Pierre Chevillard**

Maisons Serge Olivier a élaboré de nouveaux modes constructifs. Résultat : des maisons passives à partir de 1 200 €/m² !

Comment redonner du pouvoir d'achat immobilier aux familles à revenus modestes ? En leur proposant des maisons à petit prix. C'est en tout cas le défi relevé par les constructeurs. Régionaux ou nationaux, ils sont en effet très nombreux à proposer, dans leurs catalogues, des villas dites d'entrée de gamme. Elles se vendent entre 1 000 et 1 200 € du mètre carré TTC hors terrains et frais annexes, alors que la moyenne tourne autour de 1 400 à 1 600 € et que le haut de gamme affiche des prix bien supérieurs.

Pour offrir des maisons à petit prix, les constructeurs changent leurs façons de travailler. Chez Maisons d'en France, on a opté pour la rationalisation et les gains de productivité. « *Avec nos nouvelles gammes déclinées à la primo-accession, nous proposons un habitat confortable, économe et évolutif à un prix très accessible* », explique Arnaud Delbart, directeur du développement de Maisons d'en France Nord. « *Nous avons notamment développé des solutions industrialisées, avec par exemple des salles de bains réalisées en usine livrées en un seul bloc et une mise hors d'eau hors d'air en trois jours.* » Résultat : un prix de 99 500 € pour 91 m² et un coût d'utilisation de 459 € par an.

Architecture et plans personnalisés

Les formes de ces villas sont simples. Logique : plus l'architecture est travaillée, plus les coûts montent. Donc, leur volumétrie se base sur le cube ou sur le parallélépipède. Les modèles traditionnels sont pourvus d'une toiture à deux pentes tandis que le toit est plat pour le contemporain. Cette simplicité offre certains avantages : les maisons, dont les surfaces varient en général entre 70 et 90 m², s'implantent facilement sur le terrain. Ce qui permet de positionner les ouvertures au sud pour récupérer le maximum d'apports naturels.

Pour autant, pas question de proposer un habitat standardisé. Témoin la gamme Welcome de chez Maison Phénix (groupe Geoxia), dont le premier modèle est vendu 75 900 € pour 70 m². Le constructeur propose quatre silhouettes architecturales (modèles de plain-pied, de plain-pied en L, à étage ou avec combles), cinq types de surface par silhouette et trois possibilités d'aménagement par surface. « *Au total, les clients peuvent choisir parmi une centaine de plans* », précise Marion Dolbeau, directrice du marketing de Geoxia. Chez Maisons CTVL (groupe Fousse Construction), la gamme Easy Home peut être personnalisée par une grande variété de couleurs de portes, d'enduits de façade, etc.

A l'intérieur, les volumes sont optimisés pour limiter les pertes de place. La cuisine est presque toujours ouverte sur le salon. Les chambres des enfants sont réservées à leur usage premier – le repos – même s'il est possible d'y installer un petit bureau. Quant aux parents, ils bénéficient toujours de leur suite, même si là encore les surfaces sont rationalisées. « *Nous apportons un soin tout particulier au confort tout en tenant compte des modes de vie actuels,* précise Marion Dolbeau. *Les séjours ne font jamais moins de 30 m² et les nombreuses baies vitrées apportent 40 % de luminosité en plus.* »

Pour faire baisser les prix, Primobois construit le gros œuvre de la maison (isolation comprise) et c'est l'acquéreur qui se charge du second œuvre et des finitions.

La gamme Welcome de Maisons Phénix (Groupe Geoxia) démarre à 75 900 € pour 70 m².

Maisons d'en France a industrialisé ses processus de production pour proposer cette nouvelle gamme à un peu plus de 1 000 €/m² TTC.

Même la maison bois est entrée dans cette logique low-cost. Primobois, par exemple, propose des maisons prêtes à aménager. Le constructeur livre la maison en « clos-couvert-isolé ». L'acquéreur, lui, s'occupe du second œuvre (cloisonnement, plomberie, électricité, carrelage) et des finitions. Pour ce faire, il bénéficie d'une assistance technique. « *Le coût s'abaisse ainsi automatiquement car le client ne paie pas la main-d'œuvre spécialisée pour terminer son chantier* », explique le constructeur. Ce dernier estime qu'il est possible de réaliser jusqu'à 30 % d'économies par rapport à la même villa livrée clés en main.

La performance énergétique des maisons low-cost

Quel que soit leur mode constructif, ces maisons d'entrée de gamme sont conformes à la réglementation thermique 2012. Au menu : isolation et étanchéité renforcée, chauffage assuré par un poêle à bois, une chaudière à condensation ou une pompe à chaleur en fonction du budget, chauffe-eau solaire ou ballon thermodynamique… La performance énergétique est au rendez-vous. La gamme Esay Home de Maisons CTVL est ainsi systématiquement classée A sur le diagnostic de performance énergétique.

Certains vont plus loin. Témoin les Maisons Serge Olivier. « *Nous avons réalisé une villa en dalles de béton qui enferment de l'isolant et qui sont collées les unes aux autres* », explique Serge Nauges, dirigeant ce cette société. « *Les résultats : étanchéité cinq fois supérieure aux exigences de la RT 2012 et un gain de 47 % sur le plafond de consommation imposé par la RT 2012. Les factures sont estimées à 150 € par an pour le chauffage et l'eau chaude solaire.* » Le prix : 121 300 € pour 101 m², soit un peu plus de 1 200 €/m².

Autre initiative : celle prise par La Maison Abordable®. Ce réseau de constructeurs signe des écoquartiers de villas à petits prix. « *Nous proposons une vraie opération d'urbanisme faite de maisons implantées sur de petits terrains* », note Pascal Navaud, dirigeant des Maisons Dominique Charles et initiateur de ce concept lancé en 2011. « *D'où une grande cohérence architecturale, un aménagement urbain maîtrisé et une adaptation poussée aux règles du développement durable, avec par exemple des garages collectifs à quelques dizaines de mètres des zones d'habitat, des espaces verts communs, et des maisons dont la performance énergétique est souvent supérieure à celle imposée par la RT 2012.* » Les prix démarrent aux alentours de 150 000 € terrain compris ! ■

Autre initiative : celle prise par La Maison Abordable®. Ce réseau de constructeurs signe des écoquartiers de villas à petits prix. « *Nous proposons une vraie opération d'urbanisme faite de maisons implantées sur de petits terrains* », note Pascal Navaud, dirigeant des Maisons Dominique Charles et initiateur de ce concept lancé en 2011. « *D'où une grande cohérence architecturale, un aménagement urbain maîtrisé et une adaptation poussée aux règles du développement durable, avec par exemple des garages collectifs à quelques dizaines de mètres des zones d'habitat, des espaces verts communs, et des maisons dont la performance énergétique est souvent supérieure à celle imposée par la RT 2012.* » Les prix démarrent aux alentours de 150 000 € terrain compris ! ■