

Construire sa maison en région parisienne

Les ménages de classe moyenne « rêvent d'une maison dont ils peuvent faire le tour. » Pas facile en Ile-de-France où le foncier est à prix d'or. Et où élus et urbanistes préfèrent densifier la ville plutôt que miter la campagne. Quelques pistes à

C'est une guerre. Feutrée, mais une guerre tout de même. D'un côté, les promoteurs et constructeurs de maisons individuelles et leurs clients, classes moyennes souvent pressées d'accéder à la propriété et refoulées en marge de l'agglomération. De l'autre, les collectivités locales, les maires, les Verts, les urbanistes. Les « ménages contre les aménageurs », résume la géographe Martine Berger. Trente ans que les premiers font la nique aux seconds en édifiant des pavillons hors des zones urbaines – plus d'un tiers de ceux sortis de terre, en 2004 et en Ile-de-France, sont situés dans des

villages. Les seconds dénoncent le « mitage du paysage », la surpollution. Et en appellent à une redensification des villes existantes. Pas de chance : les ménages de classe moyenne « rêvent encore et toujours d'une maison dont ils peuvent faire le tour », assure Christian Louis-Victor, puissant patron de l'Union nationale des constructeurs de maisons individuelles (UNCFMI). Et pas d'une maison de ville rentrée aux forceps dans les dents creuses de la première couronne. La guerre est politique. La

revue d'architecture « d'A » ose, quasi-marxiste : « La matérialisation construite du bonheur individuel peut-elle tenir lieu d'urbanisation ? » De l'autre côté, le lobby immobilier « Héritage et Progrès » avance, chiffres à l'appui, que le paysage français est bien moins « mité » par les maisons individuelles que l'anglais, le belge ou l'allemand. Que l'environnement francilien est surprotégé. Que le schéma directeur de la Région, qui sanctuarise forêts et espaces agricoles, « est une machine à fabriquer la hausse

des prix du foncier ». Jean-Luc Laurent, vice-président MRC chargé du logement et de l'action foncière au conseil régional, reste ferme : « Nous souhaitons en priorité renouveler l'urbain existant, construire la ville sur la ville avec des programmes de maisons denses mais agréables. » Quant aux nombreux terrains vides appartenant à l'Etat, ils sont destinés au logement locatif social ou intermédiaire.

Si le ton a monté, c'est que la construction de maisons individuelles stagne en Ile-de-France. 12 000 en 1994 ; 10 300 en 2004, selon les chiffres d'André Caron, qui réalise des études pour les cons-

tructeurs. Moins 10% quand elle a pris 47% en moyenne française. L'explication ? 1° Le coût du foncier, bien sûr. En province, un terrain de 50 000 euros en vaut plus du double en Ile-de-France. 2° Les Franciliens seraient désormais moins enclins à s'installer en deuxième couronne. Pour Gérard Lacoste, directeur général adjoint de l'Aurif : « Il y a plus de familles monoparentales ou recomposées. Elles préfèrent se servir dans un appartement au cœur de l'agglomération. » 3° Les constructeurs peinent à obtenir des permis de construire de la part de maires inquiets de ne pouvoir financer les équipements publics nécessaires. 4° Les petites classes moyennes franciliennes

subissent précarisation et baisse du niveau de vie. 5° La pénurie de main-d'œuvre dans les entreprises du bâtiment débordées engendre une forte hausse des coûts de construction. Autant dire que l'innovation et la créativité ne sont pas l'alpha et l'omega de l'architecture francilienne privée. Une fois acheté le terrain, on n'a plus de sous pour le bioclimatique ou l'audace des formes. Et pourtant, ceux qui rêvent d'une maison différente sont de plus en plus nombreux (lire pages suivantes). Les

constructeurs l'ont compris, qui collaborent avec des grands prix d'architecture. Comme Phénix avec Jacques Ferrier, qui exposera le 8 novembre au Salon Domexpo de Meaux un prototype malin de la maison Phénix. Autre gros constructeur francilien, Maisons Pierre met au point des maisons en bois préfabriquées en usine pour faire baisser les coûts. L'UNCFMI fait concourir ses adhérents sur l'innovation écologique ou technique. Mais combien de constructeurs franciliens parmi les 15 lauréats désignés début octobre ? Deux. Peut mieux faire.

■ Emmanuelle Walter

Lexique

● Maison de promoteur ou maison en village

Les promoteurs achètent un terrain, conçoivent un « village » et des maisons, et vendent un « package » au client : le terrain, la maison, la pelouse, la placette, les voisins.

● Maison de constructeur ou maison en diffus

Les constructeurs n'achètent pas de terrain, ils peuvent vous aider à le trouver via un lotisseur. Ensuite, ils proposent une maison issue de leur catalogue. Elle peut être isolée ou dans un mini-lotissement.

● Principaux promoteurs

Kaufman & Broad, Bouygues, qui implantent leurs « villages » dans le tissu urbain : zones d'aménagement concerté (Zac), villes nouvelles. En 2004, en Ile-de-France, les promoteurs ont construit 4 114 maisons. Les Kaufman, terrain compris, vont de 200 000 à 700 000 euros.

● Principaux constructeurs

Geoxia (Maison Phénix, Maison Familiale, Maison Castor) et Maisons Pierre. En 2004, les constructeurs ont édifié 6 240 maisons en région parisienne. Ils s'adressent à une clientèle plutôt modeste de primo-accédants. Ces maisons coûtent de 80 000 à 120 000 euros, le double (au moins 160 000 euros) en comptant le terrain.

■ E. W.

