

Construire une maison à prix bradés : une aventure risquée

Accueil Construire Définir son projet
Construire une maison à prix bradés : une aventure risquée



© Marc Loiseau

Une maison à construire à prix bradés ? Séduisante, cette offre peut vous réserver de mauvaises surprises : malfaçons, arrêt total du chantier...

Un prix inférieur de 10 à 15 % par rapport à la concurrence ! Certains acteurs de la construction proposent des maisons à des prix très attractifs pour de nombreuses familles souhaitant devenir propriétaires. Une pratique qui s'est développée depuis 2008 quand la crise économique a touché le secteur de la maison individuelle. Le profil de ces sociétés ? Des entreprises peu scrupuleuses travaillant en contrat de maîtrise d'œuvre. « En sacrifiant leurs prix, elles engrangent dans un premier temps de nombreuses commandes », observe Dominique Duperret, secrétaire général de l'Union des maisons françaises (UMF), première organisation professionnelle regroupant les constructeurs. « Mais c'est une attitude suicidaire car en sacrifiant leur marge, elles ne peuvent pas honorer leurs engagements ! » Et font encourir des risques aux clients qui leur confient leur projet de construction. Un terrain dangereux sur lequel les constructeurs qui respectent le contrat de construction de maison individuelle (CCMI) ne s'aventurent pas. Et pour cause ! Le garant, obligatoire pour ces professionnels, exige une marge minimale pour les assurer.



Chez les constructeurs de maisons individuelles, les chantiers sont répartis entre les conducteurs de travaux qui sont chargés de coordonner les artisans et de contrôler leur travail. Des matériaux aux propriétés certifiées doivent être par ailleurs utilisés.

© Siplast

Rechercher un terrain ou une maison

Maisons

Maisons
Département

Département

Prix : min à max

Chambres : à

Rechercher

L'annuaire des constructeurs

Sélectionnez un département afin de trouver un constructeur qui y intervient.

Département

Département

Un prix qui peut déraper. Dans un contrat de maîtrise d'œuvre, le maître d'œuvre ne fait l'objet d'aucun encadrement. « Le maître d'œuvre peut imposer des prix sans limite, invoquant par exemple la hausse du prix de l'innox ou des matériaux. » Jean-Philippe Cazalets, directeur adjoint de Depreux Constructeurs, explique que les surcoûts importants par rapport au prix initial annoncé au client sont souvent dus à des erreurs de prévision.

Dans un CCMI, un certain nombre de garanties et assurances sont prévues pour protéger le particulier à l'égard de l'impact du prix global forfaitaire et définitif. Si le prix de la maison augmente à la progression de la progression du prix des matériaux, cette hausse est encadrée par des indices, évitant ainsi des hausses conséquentes. Aucune autre plus-value ne pourra être imposée au client. Les surcoûts qui peuvent survenir pendant le déroulement du chantier seront à la charge du constructeur.

Des travaux qui s'éternisent ! Certains chantiers peuvent s'arrêter plusieurs semaines sans que le maître d'œuvre n'informe son client. Le contrat de maîtrise d'œuvre ne prévoit aucune garantie concernant la date de livraison.

Dans un CCMI, si la maison est livrée avec retard, le constructeur devra payer des pénalités.



Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI) sécurise le projet de construction du particulier contrairement au contrat de maîtrise d'œuvre.

© Rido - Fotolia.com

Un chantier abandonné. L'achèvement d'une maison construite dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'œuvre peut s'avérer problématique si l'entreprise dépose son bilan. Car le chantier ne sera pas poursuivi.

Dans un CCMI, la garantie de livraison est incluse. Si le constructeur dépose son bilan, son garant choisira une entreprise qui poursuivra le chantier selon les conditions définies au contrat. « Dans une période économique difficile, la sécurité apportée par le CCMI est particulièrement appréciable pour les clients », note Jean-Philippe Cazalets. « C'est l'assurance pour eux de ne pas figurer dans l'émission « Tous ensemble » où des bénévoles se relaient pour finir une maison inachevée par un maître d'œuvre. Il ne peut pas s'agir d'un constructeur ! »

La chasse aux coûts

Un terrain à étudier sous toutes les coutures. Plus qu'un cadre de vie, le choix de votre futur terrain peut avoir une incidence sur le prix de votre maison. En effet, les fondations de votre construction doivent être adaptées à la nature du sol sous peine de provoquer l'apparition de fissures sur la façade et près des fenêtres. Encore faut-il connaître les composants du sol ! Certains pseudo-maîtres d'œuvre négligent cette phase de découverte pourtant primordiale. Pour diminuer les coûts, ils optent pour des fondations classiques qui supporteront difficilement le poids de la maison si le terrain est de mauvaise qualité.

Une étude de sol pour en savoir plus. Les constructeurs de maisons individuelles réalisent systématiquement une enquête de terrain en se rendant sur le site. Ils consultent également les cartes du BRGM (Bureau de recherches géologiques et minières) recensant les communes dont le sol contient des argiles gonflantes qui nécessiteront des fondations spécifiques. Et en cas de doute, les constructeurs font appel à un bureau d'études géotechniques qui réalisera une étude de sol. Cette dernière définira le type de fondations.

Des matériaux de qualité moyenne. Certaines entreprises en maîtrise d'œuvre choisissent des matériaux de moins bonne qualité pour obtenir les prix les plus bas. A la clé, des produits qui seront moins résistants, comme des poignées de portes qu'il faudra changer rapidement, ou moins performants qui seront source d'inconfort.

Des matériaux de qualité au meilleur prix. Les constructeurs de maisons individuelles de taille régionale négocient directement auprès des industriels pour bénéficier de produits de qualité à prix compétitifs bénéficiant de la marque NF et/ou du marquage CE. Certains produits peuvent être aussi commercialisés sous avis technique. Les constructeurs adhérant à certaines organisations professionnelles bénéficient par ailleurs d'une veille technologique permettant de découvrir les nouveaux produits dédiés à la maison. Performantes, ces innovations peuvent également limiter les coûts de construction en diminuant par exemple le temps de

main-d'œuvre.



Les constructeurs choisissent des matériaux de marque reconnue pour bénéficier d'une qualité éprouvée permettant de respecter les contraintes réglementaires.
© Marc Loiseau

Une construction en questions

Une gestion des chantiers déficiente. Dans certaines entreprises en contrat de maîtrise d'œuvre, les travaux ne sont pas toujours surveillés. « Ces entreprises disposent rarement d'un conducteur de travaux pour coordonner les sous-traitants et contrôler la qualité des prestations », observe Jean-Philippe Cazalets. « C'est bien souvent le patron qui remplit cette fonction. » A condition qu'il en ait le temps !

Des chantiers suivis. Chez les constructeurs, les conducteurs de travaux ont en charge un certain nombre de chantiers qu'ils doivent suivre régulièrement, coordonnant et contrôlant la qualité des travaux réalisés. Ce qui limite les malfaçons. Ce professionnel est aussi l'interlocuteur privilégié du client.

Une obligation de résultats lourde de conséquences. Les maisons qui sortent de terre doivent respecter la réglementation thermique, RT 2012, qui plafonne la consommation énergétique des maisons neuves à 50 kWh/m².an en moyenne, cette dernière incluant le chauffage, l'eau chaude sanitaire, la ventilation, l'éclairage... Autre exigence : l'étanchéité à l'air qui ne doit pas être supérieure à 0,6 m³.m².an (cf lexicque). Dans un contrat de maîtrise d'œuvre, le respect de la réglementation incombe à l'architecte s'il bénéficie d'une mission complète allant de la conception des plans à la sélection des entreprises, la coordination des travaux en passant par la livraison de la maison. Mais si l'intervention de ce professionnel se limite à la conception des plans, c'est la responsabilité du maître d'ouvrage – celle du particulier – qui est engagée. Sauf si le contrat de maîtrise d'œuvre précise que cette responsabilité est transférée à l'architecte. Une mention qui ne figure pas toujours dans les contrats signés par le client ! Les risques encourus ? Si la maison est déclarée non conforme à la réglementation par le certificateur après la livraison, le particulier devra procéder à la mise en conformité de sa construction. Ce qui peut être problématique, car il faudra déterminer l'entreprise responsable des malfaçons, et coûteux selon les travaux à effectuer. Et en cas de récidive, le particulier peut être passible d'une amende de 45.000 €.



Les équipements de chauffage doivent être choisis selon l'étude thermique qui sera réalisée par le bureau d'études thermiques.

© Vaillant

Le constructeur en première ligne. Dans un CCMI, c'est le constructeur qui s'engage à respecter la réglementation thermique et non son client. Les professionnels sérieux s'entourent de partenaires compétents. « Nos artisans sont formés car la construction d'une maison est devenue très technique : il faut se conformer aux exigences de la réglementation thermique concernant aussi bien l'étanchéité à l'air du bâtiment que sa consommation énergétique », précise Jean-Philippe Cazalets. Pour mener à bien ces projets, les constructeurs se sont dotés d'une Blower-Door, un équipement leur permettant de mesurer l'étanchéité de la construction avant le test officiel réalisé avant la livraison au client. Et en cas d'anomalies, les sous-traitants procèdent aux améliorations nécessaires.



De nombreux constructeurs se sont dotés d'une Blower-Door pour tester l'étanchéité de leur maison avant la réalisation du test d'étanchéité effectué avant la livraison de la construction.

© Les maisons Aura

Un service après-vente parfois sacrifié. Les entreprises proposant des prix bradés travaillent avec une faible marge, réduisant ainsi leurs possibilités financières pour réparer des malfaçons qui peuvent survenir. Ces professionnels sont pourtant tenus d'assurer légalement la garantie de parfait achèvement et la garantie de bon fonctionnement (cf lexique).

Lexique

Contrat de maîtrise d'œuvre : dans un contrat de maîtrise d'œuvre, vous avez plusieurs interlocuteurs : le maître d'œuvre, qu'il s'agisse d'un architecte ou d'un bureau d'études, et plusieurs corps de métier. La mission du maître d'œuvre peut être plus ou moins étendue selon les clauses indiquées au contrat : la conception des plans et/ou la direction des travaux. Vous devrez également signer un contrat avec chacune des entreprises que vous aurez choisies.

Certificateur : architecte, diagnostiqueur, ce professionnel vérifie que les isolants utilisés sont bien conformes à l'étude thermique réalisée pour la conception de la maison. Il examine aussi le rapport d'étanchéité.

Etanchéité : les constructeurs doivent rendre la maison la plus étanche possible, limitant le nombre de points où l'air froid s'engouffre.

Garantie de parfait achèvement : effective à partir du jour de la livraison, cette garantie oblige l'entreprise qui a réalisé les travaux à réparer les désordres survenant la première année.

Garantie de bon fonctionnement : cette garantie couvre pendant deux ans les désordres affectant les ouvrages dissociables de la construction comme les portes, fenêtres, radiateurs...

Blower-Door : cet appareil crée une dépression à l'intérieur de la maison permettant de détecter les points de la maison par lesquels la chaleur s'échappe.

Ponts thermiques : le pont thermique désigne une partie de l'enveloppe de la maison où l'isolation n'est pas continue favorisant ainsi la pénétration de l'air extérieur qui refroidit l'air ambiant.



Une bonne isolation fait partie des étapes essentielles pour respecter la réglementation thermique actuelle, la RT 2012. Ce qui suppose d'avoir des matériaux dont les caractéristiques techniques sont acceptées par les bureaux d'études thermiques et des sous-traitants parfaitement formés pour les poser dans les règles de l'Art.

© Rector

Maisons à petits prix, mode d'emploi

De nombreux constructeurs commercialisent des maisons dites d'entrée de gamme à partir de 1.000 €/m² TTC hors terrain et frais annexes (parfois un peu moins). Signe particulier : elles affichent un excellent rapport qualité/prix. Simples, conçues et réalisées dans le cadre de modes constructifs optimisés, elles sont conformes à la réglementation thermique 2012. Elles sont faites de matériaux certifiés et sont bâties dans les règles de l'art par des artisans qualifiés. Elles sont vendues sous le régime très protecteur du Contrat de construction-loi de 1990. Les acquéreurs bénéficient notamment de la garantie de livraison à prix et délais convenus et l'assurance dommages-ouvrage est comprise dans le contrat. Bref, il ne faut pas confondre maisons d'entrée de gamme de qualité et prix bradés ! Pierre Chevillard

Les points clés pour choisir son constructeur

- Choisir un constructeur présent dans votre département depuis de nombreuses années. C'est l'assurance qu'il connaît bien les spécificités des terrains, les règles d'urbanisme des communes.
- Vérifier qu'il travaille bien de longue date avec les mêmes artisans. C'est l'assurance de réduire le risque de malfaçons car ces entreprises connaissent les exigences du constructeur et les spécificités techniques de ses maisons.
- Etudier la situation financière de l'entreprise en consultant des sites spécialisés comme www.societe.com. Vous y trouverez le résultat, le chiffre d'affaires des dernières années.
- Visiter des maisons du constructeur à différents stades d'avancement pour observer la tenue du chantier, l'ambiance entre les sous-traitants, l'état des constructions.
- Pour bénéficier d'une marque reconnue et contrôlée par un organisme indépendant, opter pour des constructeurs qui se sont engagés dans une démarche de certification NF Habitat ou NF Habitat HQE, délivrée par Cequami. Ces professionnels doivent respecter un référentiel très exigeant concernant toutes les étapes de votre projet : définition de l'avant-projet, visite du terrain, information du client, choix des matériaux, livraison, service après-vente.





La maison livrée, le constructeur doit intervenir pour réparer les désordres affectant les ouvrages dissociables de la construction comme les fenêtres pendant une durée de deux ans. C'est le principe de la garantie de bon fonctionnement.
© Velux

Avis d'expert

Dimitri Molle est président de Senova, un bureau d'études thermiques.

Faire construire sa maison : Certaines entreprises travaillant en contrat de maîtrise d'œuvre proposent des maisons à prix très bas. Mais le prix ne doit pas être le seul critère de choix ?

Dimitri Molle : Tout à fait. Ces prix sont de prime abord très attirants pour les particuliers. Mais il faut examiner l'offre du professionnel dans le détail que ce soit les assurances et garanties proposées, la performance de la maison, les caractéristiques techniques des équipements. Les particuliers se soucient d'ailleurs plus de l'esthétique et de l'aménagement de leur maison que de la conception technique comme la composition des murs, le chauffage ou encore la [VMC](#). Pourtant, il faut tenir compte de la valeur d'usage de la maison dans les vingt prochaines années qui dépendra des choix techniques effectués lors de la conception de la maison.

Comment un particulier peut-il s'assurer que l'entreprise en contrat de maîtrise d'œuvre ou le constructeur respecte bien la RT 2012 ?

Il suffit de demander au professionnel de vous transmettre l'étude thermique réalisée. Il doit être aussi capable de vous expliquer comment il compte atteindre les performances exigées par la réglementation, que ce soit par le choix des isolants, des équipements techniques comme le système de chauffage. Et en cas de doute, le client peut effectuer une étude thermique par un autre bureau d'études thermiques.

Vous avez passé au crible plusieurs études thermiques vendues à prix bradés. Qu'avez-vous constaté ?

Nous avons en effet testé quelques études thermiques low-cost proposées par certains prestataires pour un projet de maison. Si les acquéreurs de ces études pensent réaliser des économies (350 à 450 € en moyenne), il n'en est rien à court terme ! Car nous avons constaté qu'un bureau d'études thermiques nous avait par exemple assuré que la conception de la maison était conforme à la réglementation thermique. Ce qui était faux !

Quelles sont les conséquences ?

La consommation énergétique du client sera supérieure à celle calculée par l'étude thermique. Le poste chauffage sera plus coûteux. Et la maison sera très inconfortable l'été, entraînant par exemple l'acquisition d'une climatisation qui augmentera encore la consommation énergétique.

Quelle est la valeur ajoutée d'un bureau d'études ?

Selon la mission qui lui est confiée, un bureau d'études peut définir la meilleure conception technique de la maison, que ce soit le choix des isolants, les menuiseries, la ventilation mécanique contrôlée (VMC), ou le traitement des ponts thermiques (cf lexique). Nous pouvons également proposer des améliorations concernant l'exposition des pièces par exemple. En optimisant la conception de la maison, nous pouvons diviser la consommation énergétique du client par deux, voire par trois.

L'extraction et l'utilisation à des fins professionnelles ou commerciales de tout ou partie de la présente base de données est interdite.