

Centre-Val-de-Loire : comment bâtir ?

Vous souhaitez poser votre première pierre dans cette région très recherchée ? Des terrains aux prix en passant par l'architecture, les plans, les prestations et autres équipements, nos conseils pour réussir votre projet.

par Christine Lambert



Michel Perreau pour Maisons CPR



Maisons Pierre

1. Dans le Centre, les architectures contemporaines sont de plus en plus recherchées.
www.maisons-cpr.com

2. Destinée aux primo-accédants, ce modèle présente un bon rapport qualité/prix.
www.maisons-pierre.com

À quelques tours de roues de la capitale, la région Centre-Val-de-Loire qui associe notamment la Beauce, la Sologne, la Touraine, le Berry..., attire de nombreux citadins franciliens pour ses villes moyennes faciles d'accès et ses grands espaces. Essentiellement rurale, elle se compose de seulement deux villes de plus de 100 000 habitants : Tours, dans l'Indre-et-Loire et Orléans dans le Loiret. Elle est aussi parsemée de villes moyennes ou petites où il fait bon vivre. Elles ont pour nom Chartres et Dreux, dans l'Eure-et-Loir, Bourges et Vierzon dans le Cher, Blois dans le Loir-et-Cher ou encore Châteauroux dans l'Indre.

D'ailleurs, « sur le marché de la maison individuelle du Centre-Val-de-Loire, les ventes ont grimpé de 10 à 20 % selon les endroits, lance Stéphane Pierre, président du pôle Habitat FFB de la région et P-DG des Maisons P&M (groupe Babeau Seguin). « *Le Covid a été très bénéfique pour la maison individuelle dans le Loiret, renchérit Arnaud Filhuc, le gérant de l'agence Maisons Le Masson d'Orléans, « nous constatons une demande exceptionnelle de citadins qui se projettent désormais dans des communes qui ne leur paraissaient pas avoir beaucoup d'attraits jusqu'à maintenant.* »

Alors, la région Centre-Val-de-Loire vous tente ? N'attendez pas trop, au risque de voir les prix flamber. Car la pénurie de matériaux liée à la reprise économique comme la nouvelle réglementation environnementale RE 2020 tendent à renchérir les coûts de construction, et ce même si les constructeurs font tout pour les contenir. Il serait, en outre, dommage de ne pas profiter des conditions d'emprunt toujours très favorables. Reste que faire construire ne s'improvise pas. Voici nos sept conseils pour réussir votre projet.

CONSTRUIRE Vu dans SA MAISON

CONSTRUIRE



Easy House

1/ Définissez votre budget

Commencez par vérifier que votre budget vous permet de faire construire. « *En région Centre-Val-de-Loire, nous constatons que trop de prétendants à la maison viennent nous voir sans aucune préparation, ils tirent des plans sur la comète et s'aperçoivent après coup qu'ils ne peuvent pas acheter le modèle dont ils rêvent, ce qui crée des déceptions* », remarque Arnaud Filhuc.

Alors, de quel budget disposez-vous ? Mettez sur le papier toutes vos recettes (salaires, pensions, etc.), retranchez-y toutes vos dépenses incompressibles sans les minimiser (impôts, transports, garde d'enfants, chauffage...). Prenez rendez-vous avec votre banquier et faites-lui faire des simulations. Profitez-en pour vérifier les aides auxquelles vous pourriez avoir droit (prêt à taux zéro par exemple). Et surtout vérifiez que la banque est d'accord pour vous prêter.

En région Centre-Val-de-Loire, les banques sont de plus en plus pointilleuses sur la qualité des dossiers d'emprunt. Outre les critères habituels, elles scrutent la qualité du projet et donc sa facilité de revente en cas de défaillance de votre part. « *Elles financent de moins en moins les projets qui ne sont pas réalisés sous contrat de construction de maison individuelle (CCMI)* », indique encore Arnaud Filhuc. Ces banques ont évidemment raison. Car c'est le seul contrat qui garantit la construction de votre future maison dans les temps et les éventuelles malfaçons qui pourraient en résulter.

2/ Terrain : payez le juste prix

Chaque parcelle a ses particularités. Son prix dépend de sa taille, de sa largeur de façade, mais aussi et surtout de sa localisation. Pour vous aider à y voir clair dans le marché du Centre-Val-de-Loire et payer le juste prix, interrogez les agents immobiliers et les lotis-

1. Avec ses volumes qui se chevauchent, cette maison de ville a su s'adapter à son terrain. www.diogo.fr

2. Grâce à ses nombreuses ouvertures, cette villa bénéficie d'espaces intérieurs très lumineux. www.easyhouse.fr

Vu dans CONSTRUIRE SA MAISON

3/ Faites réaliser une étude de sol

Vous avez sélectionné un terrain ? Avant de signer, intéressez-vous à ses qualités. S'il n'est pas bien placé ou s'il recèle de gros défauts, il peut nuire à vos espoirs de plus-value dans le temps. Raison pour laquelle vous devez apporter un soin particulier aux caractéristiques de ce terrain.

Privilégiez, si vous le pouvez, un terrain de forme simple, sans dénivelé, d'environ 500/600 m² avec une largeur de façade de 15 à 20 mètres. Intéressez-vous aussi à son orientation. C'est très important à l'heure de la RE 2020. Si cette orientation est optimale, vous capterez le plein de chaleur en hiver et le plein de fraîcheur en été, et ferez des économies sur vos factures de chauffage et d'électricité.

La nature du sous-sol est également essentielle. En Centre-Val-de-Loire, les secteurs argileux sont très nombreux et les phénomènes de retrait-gonflement très préjudiciables aux maisons (risque de fissurations). « La région abrite la zone argileuse la plus dense de France, reconnaît Stéphane Pierre, il ne faut pas oublier qu'autrefois, il existait une mer ici. » Et Karim Touili de compléter : « 30 à 40 % de notre offre se situe en zone argileuse et nécessite une étude de type G2 », complète Karim Touili.

Vous pouvez visualiser ces zones sur le site www.georisques.gouv.fr. Une nouvelle réglementation (loi Elan de 2018) renforce la protection de l'acquéreur. Depuis le 1^{er} octobre 2020, le vendeur d'un terrain situé dans une zone à fort aléa de retrait-gonflement des argiles doit fournir une étude de sol à son acheteur. Il s'agit d'une étude de sol dite G1 étude de site et principes généraux de construction. Elle permet d'identifier les risques et de prendre les bonnes décisions techniques.

Toujours en terrain argileux, le constructeur doit réaliser cette étude de sol G2. Elle passe le terrain au crible et permet de définir le bon type de fondation pour votre projet. Avec elle, il est aussi possible de repérer d'autres problèmes. « Sur une parcelle située à la Chapelle Saint-Mesmin, nous avons découvert une cavité de 400 m³ sous la maison que nous devions construire. Du coup, il a fallu faire 45 000 € de travaux, raison pour laquelle nos contrats de construction proposent un prix fondations comprises et donc sans surprise pour le client », ajoute Arnaud Filhuc. Autre avantage de l'étude G2 : elle permet de contracter une assurance dommages-ouvrage à prix réduit. Rappelons que cette assurance, toujours obligatoire, facilite la mise en œuvre de la garantie décennale.

1. Cette villa moderne s'organise autour d'un patio pour préserver l'intimité de ses habitants. www.maisonsdenfrance.com

2. Allure élancée pour cette maison aux détails architecturaux soignés. www.maisonslemasson.com

3. Des formes simples, des espaces rationnels : deux demandes fortes des acquéreurs. construire-sacielhabitat.fr

4. Une terrasse qui se prolonge jusque dans la piscine, pour cette élégante maison de plain-pied. www.alpha-constructions.net

5. Des enduits de couleurs différentes habillent cette maison de plain-pied. www.maisons-france-confort.fr



Maisons Le Masson



Alpha Constructions Centre



François Delauney - Saciel Habitat marque du réseau Procvivis



Maisons France Confort - Groupe Hexaom



Maisons d'En France - Touraine Val-de-Loire

4/ Vérifiez les règles d'urbanisme

Si vous optez pour un terrain en lotissement, vous n'aurez rien à vérifier. Le lotisseur se chargera de tout, y compris du bornage, de la viabilisation et de l'étude de sol. Idem si vous choisissez une opération « terrain + construction » proposée par 90 % des constructeurs en région Centre-Val-de-Loire, ceux-ci s'appuyant alors sur des terrains dont ils ont déjà analysé les qualités.

En revanche, un terrain en diffus requiert votre vigilance. Le Plu (Plan local d'urbanisme) vous renseignera sur sa constructibilité, de même que sur beaucoup d'autres éléments : type de construction autorisé, emprise au sol, recul par rapport aux limites du terrain, hauteur maximale... Demandez un certificat d'urbanisme, si possible opérationnel (si les plans de votre maison sont déjà aboutis). Ce qui vous permettra d'être rassuré sur la faisabilité de votre projet.

Vérifiez aussi le risque inondation qui figure d'ailleurs au premier plan des risques naturels dans la région en raison des crues de la Loire, mais aussi d'autres rivières comme le Cher, l'Indre ou encore la Vienne. Selon la Dreal, plus de 300 000 habitants et 80 000 emplois y sont directement exposés. Bref, si une jolie rivière ou un charmant ruisseau coule en bordure de votre futur terrain, assurez-vous qu'il ne se transformera pas en torrent impétueux à l'automne ou au printemps.

CONSTRUIRE Vu dans SA MAISON

CONSTRUIRE



Ami Bois



Easy House

5/ Choisissez la maison qui vous ressemble

En région Centre-Val-de-Loire, villes et villages offrent une architecture très variée : fermes fortifiées, maisons à pans de bois et torchis, maisons de briques ou de silex, maisons éclusières, maisons de marinières... Mais, bien sûr, les demeures d'aujourd'hui n'ont plus grand-chose à voir avec ce bâti ancien. Les constructeurs de la région se sont, en effet, adaptés aux évolutions, mais n'en proposent pas moins une palette de modèles très diversifiée, susceptible de répondre aux envies, aux besoins et naturellement aux budgets des candidats à la construction d'une maison neuve.

Traditionnelles ou contemporaines, ces maisons du Centre-Val-de-Loire sont le plus souvent maçonnées, avec enduit gratté, larges ouvertures en PVC ou en alu, toitures à deux pans, couvertes de tuiles plates ou d'ardoise, voire de bac acier plus économique, mais aussi plus contemporain. Le toit plat a également droit de cité. Mais, attention : certaines communes ne les voient pas d'un très bon œil, pas plus que les architectes des Bâtiments de France (ABF). En outre, un toit plat est plus coûteux, car nécessitant une étanchéité renforcée.

Sur mesure ou sur plans personnalisables, chaque constructeur a sa propre vision. Chez Maisons Le Masson, par exemple, on construit des maisons sur plan-type. « *Ils ne sont pas modulables, explique Arnaud Filhuc, c'est ce qui nous permet de proposer des prix 25 % moins chers que chez nos concurrents sans sacrifier à la qualité et de répondre aux primo-accédants* ».

Chez Vivalia, « *un jeune ménage qui paie 600 € de loyer dans le parc locatif, peut devenir propriétaire pour 560 € par mois chez nous* », lance de son côté Karim Touili. L'offre de ce constructeur comporte une cinquantaine de modèles personnalisables allant d'environ 65 à 110 m² et déclinées en différentes versions. « *Dans l'ensemble, les acquéreurs sont friands de modèles de plain-pied de 80 à 100 m² sur des parcelles d'environ 450 m²* », résume ce professionnel.

Maisons Bazin Vassort propose des maisons faites sur mesure ou à partir de plans déjà dessinés. Baptisés Orcus, Ixion, Eris, Néréide, Japet, Mimas, Atlas ou encore Ariel, ces modèles ont de quoi séduire avec leurs grands volumes, oscillant entre tradition et modernité. « *Ils sont déclinables en toits à deux ou quatre pans ou en toits plats, proposent des avancées en zinc, des parements de pierre, des menuiseries en alu* », énonce Léna Piccini, responsable administrative chez ce constructeur installé à Chartres.

À l'intérieur, la cuisine ouverte sur le séjour/salle à manger est toujours de mise. « *Mais, la pièce à vivre doit être de belles dimensions* », affirme Karim Touili. Certains modèles prévoient une chambre parentale, mais pas les maisons d'entrée de gamme, de superficie trop limitée pour l'intégrer. Idem pour le dressing. Autre tendance : l'adaptation au télétravail. Si la maison est assez grande, on prévoit un bureau, qui pourra se transformer en chambre une fois la retraite venue. Pour les surfaces plus petites, cet espace peut être créé sous un escalier, ou encore dans l'espace qui sépare la chambre parents du reste de l'habitation.

1. Signe particulier de cette maison aux lignes sobres : elle est bâtie sur le principe de l'ossature bois ! www.ami-bois.fr

2. Grâce à ses nombreuses ouvertures, cette villa bénéficie d'espaces intérieurs très lumineux. www.easyhouse.fr

Vu dans **CONSTRUIRE SA MAISON**



Maisons Phenix



Maisons à Vivre



Maisons Laure



Maisons Le Masson

6/ Mise sur une maison confortable et économe

En région Centre-Val-de-Loire, les maisons suivent, pour l'heure, la RT 2012 (réglementation thermique). Souvent construites en parpaings, très bien isolées, elles consomment peu d'énergie. « Pour une maison RT 2012, équipée d'une pompe à chaleur, de plaques de cuisson et d'autres équipements électroménagers, la consommation d'électricité s'établit autour de 60 € par mois, ce qui est très raisonnable », lance Arnaud Filhuc.

L'an prochain, la réglementation environnementale 2020 (RE 2020) succèdera à la RT 2012. Elle va rendre les maisons encore plus performantes en augmentant leur isolation. Elle va également mettre l'accent sur le confort d'été. Surtout, elle va réduire drastiquement les émissions de gaz à effet de serre. L'empreinte carbone des matériaux comme des énergies devra être considérablement réduite. Un vrai défi, que les constructeurs sont en passe de relever grâce à une politique active de recherche et de développement, menée en partenariat avec les bureaux d'études et les industriels du bâtiment.

Maisons à Vivre, du côté de Blois, en donne un bon exemple. En 2019, ce constructeur a réalisé une maison pour une jeune maman et son petit garçon. « Avec des solutions techniques classiques (parpaings, laine de verre, VMC simple flux, poêle à bois, ballon thermodynamique, etc.), nous avons réussi à atteindre le niveau énergie 3/carbone 2 du label E+/C- (c'est une maison bas carbone NDLR). La maison stocke autant de CO₂ que 240 arbres pour un prix hors terrain de 1 040 €/m² et elle a été bâtie en moins de six mois », explique le dirigeant de cette société, Ilik Ilker.

Quelques professionnels ont pris du retard, ce qui pourrait augmenter leurs prix. « Certains d'entre eux ne se sont pas assez préparés et vont voir leurs coûts de construction grimper de 8 à 13 %, se répercutant sur des acquéreurs parfois modestes, surcoût qui sera compensé par des économies d'énergie, mais le temps d'amortissement sera très long », confie Stéphane Pierre. La RE 2020 devrait aussi avoir des répercussions sur l'architecture et le confort. « Il faudra revenir à des modèles plus standardisés que ceux qui ont vu le jour ces dix dernières années, avec plus de compacité, autrement dit, moins de mètres carrés, moins de pièces d'eau, des concessions à faire pour atteindre cette performance », ajoute Stéphane Pierre.

1. Place à la lumière dans cette maison aux nombreuses ouvertures. www.maisons-phenix.com

2. Ultraproformante et décarbonée, cette maison pour primo-accédants a été bâtie en 2019 pour un peu plus de 1 000 € du mètre carré hors terrain. www.maisons-avivre.com

3. Volumes harmonieux et teintes chaudes pour cette villa bâtie sous le signe de l'art de vivre. www.constructeur-maison-laure.fr

4. Les nouvelles constructions doivent marier confort et performances énergétiques. www.maisonslemasson.com

5. Les constructeurs n'oublient pas les amateurs de style traditionnel. www.maisons-cpr.com

7/ Prix : faites jouer la concurrence !

En région Centre-Val-de-Loire, les prix oscillent grosso modo entre 1 200 et 1 600 € le mètre carré. « Nos modèles oscillent entre 90 000 et 160 000 €, mais le budget moyen tourne autour de 110 000/120 000 € », note Karim Touili. Le constructeur propose néanmoins des opérations « terrain + maison » intéressantes. Ainsi, à Azay-le-Rideau, un modèle de 86 m² avec trois chambres et un terrain de 431 m² s'affiche à 165 000 €.

Idem pour Maisons Le Masson qui affiche une maison de cinq pièces et 94 m² dont une pièce de vie de 39 m² avec cuisine ouverte sur salon/séjour, le tout sur un terrain de 440 m² à Tremblay-les-Villages, à 197 700 €, tout compris (maison, terrain, frais de notaire, branchement, remblais et assurance dommage ouvrages).

Chez Bazin Vassort, comptez de 90 000 € pour les plus petits modèles à 180 000 € pour les plus grands. « La moyenne de nos ventes tourne autour de 120 m² », précise Léna Piccini. Le carrelage, le parquet, les faïences, sont posés, les peintures réalisées. « Il ne reste plus qu'à poser ses valises », conclut Léna Piccini.

Chez Maisons P&M (groupe Babeau Seguin), une maison de 75 m² avec garage intégré et prestations confortables pour primo-accédants, démarre à 90 000 €, soit 1 200 €/m². Mais, chez ce constructeur, le panier moyen tourne autour de 120 m². Si l'on prend un modèle comme Domainière de 122 m², le coût s'élève à 125 000 € (hors terrain, raccordement, revêtement de sol dans les chambres et peintures).

Ces exemples montrent que la priorité, c'est de comparer ce qui est comparable. Un conseil qui vaut pour les questions techniques, les équipements, les prestations. Une VMC double flux, qui récupère les calories de l'air sortant pour préchauffer l'air entrant tout en le filtrant, ou encore des carrelages grand carreaux font forcément monter l'addition. Penchez-vous aussi sur les services apportés par le constructeur et intéressez-vous aux garanties. L'occasion de rappeler que le Contrat de construction reste le cadre juridique le plus sécurisant puisque c'est le seul à inclure obligatoirement une garantie de livraison à prix et délais convenus •



Michiel Perreau - Maisons CPR