

*Centre de recherche  
pour l'étude  
et l'observation  
des conditions  
de vie*

**Sou1998-1123**

*142, rue du Chevaleret  
75013 PARIS  
Tél. 01 40 77 85 04  
Fax 01 40 77 85 09*

**CREDOC – DIRECTION  
IMPORTANT**

Ce rapport est actuellement soumis à embargo ou à diffusion restreinte par le commanditaire de l'étude dont il traite. Il vous est adressé au titre de vos responsabilités à l'égard du centre.

**NOUS VOUS DEMANDONS DE NE PAS LE  
DIFFUSER**

**Crédoc - Les coûts de construction et  
de conception des maisons  
individuelles. Décembre 1998.**

CREDOC•Bibliothèque



**CRÉDOC**

LE CENTRE ENTREPRISE DE RECHERCHE



Centre de Recherche pour l'Etude et l'Observation des Conditions de vie

142 rue du Chevaleret, 75013 Paris

## **Les coûts de construction et de conception des maisons individuelles**

**Analyse économique comparée**

Etude réalisée pour la Direction de l'architecture et du patrimoine

Ministère de la Culture

**Guy Poquet**

*Département Evaluation des politiques publiques*

**Décembre 1998**

## Sommaire

<b>Introduction</b> .....	p. 3
Rappel du contexte et du déroulement de l'étude.....	p. 3
<b>Chapitre I : Présentation générale de l'échantillon</b> .....	p. 7
1. Description des différents types de maîtrise d'œuvre.....	p. 7
2. Présentation des différents types de maison.....	p. 9
3. Coûts généraux de construction déclinés par surface.....	p.12
<b>Chapitre II : Comparaison des coûts de construction par type de maison et par type de maîtrise d'œuvre</b> .....	p. 19
1. Comparaison du coût moyen de construction.....	p. 19
2. Comparaison des coûts de construction selon les statuts de maîtrise d'œuvre.....	p. 23
3. Les enseignements de la comparaison.....	p. 28
<b>Chapitre III : Comparaison des coûts de conception par type de maîtrise d'œuvre</b> .....	p. 29
1. Le coût moyen de conception.....	p. 30
2. Le coût de conception selon les phases de la mission.....	p. 31
<b>Conclusion</b> .....	p. 34
<b>Annexes</b>	
Annexe 1 : Les autres caractéristiques des maisons individuelles composant l'échantillon.....	p. 36
Annexe 2 : Composition du Comité de pilotage de l'étude.....	p. 42
Annexe 3 : Questionnaire.....	p. 43

---

## Introduction

---

### Rappel du contexte et du déroulement de l'étude

La loi du 3 janvier 1977 a prévu que quiconque désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation de construire doit faire appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire. Cependant, l'article 4 de ladite loi prévoit une dérogation pour les personnes physiques qui veulent édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction non agricole dont la SHON (Surface Hors-Oeuvre Net) est inférieure à 170 m<sup>2</sup>.

Pourtant, alors même que les mises en chantier de maisons individuelles dépassent celles des logements collectifs depuis 1995, et que le marché semble devoir continuer à les favoriser, la place des architectes dans la production des maisons individuelles reste réduite.

Dans ce contexte, la Direction de l'architecture et du patrimoine a souhaité évaluer l'impact financier, pour les accédants à la propriété, d'une suppression de la dérogation prévue dans la loi de 1977 et donc d'une extension de l'obligation de recours à un architecte pour la construction de maisons individuelles d'une SHON inférieure à 170 m<sup>2</sup>.

Pour examiner dans quelle mesure la suppression de la dérogation pourrait être un élément dynamisant de l'activité des architectes, sans que les coûts de réalisation des maisons individuelles en soient alourdis, cette étude cherche à estimer le poids économique de la maîtrise d'œuvre dans les coûts de conception et de construction de ces maisons.

La démarche proposée par le CREDOC a donc visé, à la demande de la Direction de l'architecture et du patrimoine, deux objectifs. A partir d'un inventaire des solutions qui s'offrent aux particuliers désireux d'acquérir une maison individuelle, l'étude analyse d'une part comment la fonction "maîtrise d'œuvre" est assurée dans ces différentes solutions et, au travers d'opérations concrètes, comment se forment les coûts afférents à cette fonction dans chacune des solutions inventoriées.

Les résultats de cette analyse ont permis :

- de déterminer les coûts moyens de production de la maison individuelle sur chaque segment de marché ;

et dans chacune des solutions inventoriées :

- d'identifier le statut et la qualification des acteurs, ainsi que le contenu des missions qui leur ont été confiées ;
- d'évaluer les coûts des différentes phases d'intervention du maître d'œuvre, ainsi que les modalités de leur prise en charge.

Une investigation auprès des organismes compétents (directions départementales de l'équipement, municipalités) a révélé que les données nécessaires à la réalisation de l'étude n'étaient pas directement disponibles. Pour atteindre les objectifs décrits ci-dessus, il a donc fallu collecter ces données auprès des intervenants du cadre bâti. L'étude s'est déroulée selon les phases suivantes.

#### **Première phase :** *La constitution d'un échantillon et l'analyse des permis de construire*

A partir de la consultation des demandes de permis de construire, ont été repérées des maisons individuelles construites selon les différents scénarios de réalisation envisageables. Deux sites ont été retenus : un département de la région parisienne et un département de province présentant la caractéristique d'avoir une ville importante et dynamique.

Les scénarios retenus recouvrent les cas suivants :

1. recours à un architecte en mission classique,
2. recours à un maître d'œuvre en bâtiment,
3. recours à un architecte,
4. recours à un constructeur de maisons individuelles,
5. recours à un entrepreneur général,
6. auto-construction par le propriétaire habitant.

Ces scénarios sont donc au nombre de 6. On aurait pu en compter un supplémentaire qui concerne le travail au noir. Mais la difficulté manifeste du recueil de données pertinentes dans ce domaine n'aurait pas permis d'élaborer le scénario souhaité.

L'enquête a été menée sur la construction de 200 maisons, ces maisons se répartissant selon deux critères : le statut de la maîtrise d'œuvre et le coût final de réalisation (hors terrain).

A partir des demandes de permis de construire qui comportent les renseignements nécessaires pour identifier la maîtrise d'œuvre et le propriétaire de la maison, ont été sélectionnées les demandes concernant des constructions récentes, mais achevées depuis au moins deux ans. Une enquête préliminaire par téléphone a permis d'une part de compléter les informations nécessaires à la constitution de l'échantillon, d'autre part de s'assurer de la collaboration des personnes à interroger.

Afin d'apporter des éléments de réflexion concrets au groupe de pilotage à partir de la constitution de l'échantillon, le CREDOC a collecté pour un certain nombre de constructions sélectionnées, des documents graphiques (coupe, façades, élévation, plan de situation urbaine...) qui en donnent les caractéristiques. Ces documents sont remis au commanditaire.

### **Deuxième phase : des entretiens avec la maîtrise d'œuvre**

Sur la base des informations recueillies, des entretiens ont ensuite été menés auprès des maîtres d'œuvre sur la base d'un questionnaire, comportant quelques questions ouvertes (Voir annexe 3). L'enquête a été réalisée à la fin de 1997 et au cours du premier trimestre 1998. Le questionnement a été ciblé sur les thèmes sous-jacents aux objectifs poursuivis, à savoir :

- le statut d'exercice et la qualification de la maîtrise d'œuvre ;
- le contenu précis des missions confiées ;
- le déroulement du processus ;
- les coûts afférents à la fonction du maître d'œuvre et leur répartition selon les différentes phases d'intervention ;
- la modalité de prise en charge de ces coûts ;
- les coûts annexes tels que les assurances ;
- les coûts différés relatifs à l'entretien et à la sinistralité.

Ces différentes phases de l'étude ont été menées en liaison étroite avec le groupe de pilotage de l'étude, dont la composition est donnée en annexe 2.

Après une présentation générale de l'échantillon de l'enquête, avec la description des différents types de maîtres d'œuvre et des différents types de maisons (chapitre 1), ce rapport comparera les coûts de construction (chapitre 2), puis les coûts de conception (chapitre 3) selon le type de maisons individuelles et le statut de la maîtrise d'œuvre. Afin de mieux "visualiser" les constructions constituant l'échantillon de l'enquête, des informations complémentaires sont mentionnées dans l'annexe 1.

### AVERTISSEMENT

La taille globale de l'échantillon (200 maisons) et le nombre de catégories prises en compte pour les décrire (types de maisons et statuts de la maîtrise d'œuvre), conduisent à être prudent dans l'interprétation des résultats obtenus. De plus, certaines questions sensibles, comme celle concernant le coût de la maîtrise d'œuvre, ont donné lieu à un nombre important de non réponses.

Dans les tableaux présentés, on peut considérer comme représentatifs tous les pourcentages portant sur des effectifs égaux ou supérieurs à 5. Dans les autres cas, les pourcentages ne sont donnés qu'à titre indicatif.

---

## Chapitre I

---

### Présentation générale de l'échantillon

#### 1. Description des différents types de maîtrise d'œuvre

Au terme de la loi en vigueur, la panoplie des acteurs pouvant prétendre exercer la maîtrise d'œuvre pour la construction d'une maison individuelle est assez large. A vrai dire, tous ces acteurs n'exercent pas le même métier. On peut regrouper ces acteurs autour de deux pôles, un pôle "conception" et un pôle "production". Ils construisent tous des maisons individuelles, mais selon leur appartenance à l'un ou l'autre de ces pôles, ils ne seront pas soumis aux mêmes effets juridiques et ne subiront pas les mêmes contraintes.

Les résultats de l'enquête révèlent six types de maîtrise d'œuvre.

- **L'architecte** <sup>1</sup>: sa mission, usuellement qualifiée de "mission classique", va de l'esquisse au suivi du chantier en passant par l'établissement d'un avant-projet, du permis de construire, du projet lui-même et du suivi des travaux. Nous sommes ici en présence d'un contrat de services.
- **Le maître d'œuvre en bâtiment** mène la même mission qu'un architecte pour toutes les constructions inférieures à 170 m<sup>2</sup>. Nous sommes ici aussi en présence d'un contrat de services.
- Depuis 1990, **l'architecteur** <sup>2</sup> propose un produit sur lequel il assume une responsabilité identique à celle de l'architecte, puis passe un contrat de construction individuelle au titre de la loi de 1990.
- **Le constructeur de maisons individuelles** propose un produit sur lequel il assume une responsabilité complète de réalisation. Il passe un contrat de construction de maison individuelle au titre de la loi de 1990.

<sup>1</sup> L'enquête ne fait entrer dans cette catégorie que les architectes qui ont réalisé une mission complète.

<sup>2</sup> L'enquête utilise la notion "d'architecte bâtisseur" qui est équivalente à celle d'architecteur au sens du label.

- **L'entrepreneur général**, est un maître d'œuvre avec lequel est passé un marché de travaux sous la forme d'un devis de travaux.
- **"L'autoconstructeur"** est l'individu qui se construit une maison par lui-même, le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage ne faisant qu'un.

Les acteurs réalisant une construction et en particulier une maison individuelle interviennent donc selon trois processus juridiques bien différents :

1. le contrat de construction ;
2. le marché d'architecture et le marché travaux ;
3. le marché de travaux.

Tableau 1  
Qualification et statut de la maîtrise d'œuvre dans l'échantillon

Statut du maître d'œuvre	Effectif	Pourcentage
Architecte en mission classique	26	13%
Maître d'œuvre en bâtiment	18	9%
Architecteur	6	3%
Constructeur de maisons individuelles	54	27%
Entrepreneur général	44	22%
Autoconstructeur	52	26%
<i>Total</i>	<i>200</i>	<i>100%</i>

On constate que, sur l'ensemble de l'échantillon, seulement 16 % des maisons ont été conçues par des architectes ou des architecteurs et que la part des maîtres d'œuvre en bâtiment est relativement réduite (9%). Ces deux types de maîtrise d'œuvre représentant ensemble 25%, c'est donc les trois quarts des constructions qui sont conçues et réalisées en faisant appel aux autres types de maîtrise d'œuvre, soit 75 %.

Selon les résultats de l'enquête logement 1992-1993 de l'INSEE <sup>3</sup>, en 1992, 47,5% des acquéreurs récents sur le segment de la maison individuelle neuve ont choisi un modèle auprès d'une société constructrice. Lorsqu'ils se tournent vers l'acquisition d'une maison individuelle neuve, les ménages apparaissent toujours plus nombreux à choisir leur résidence sur le catalogue d'une société, au détriment des autres modes de construction <sup>4</sup>.

<sup>3</sup> INSEE. Dépenses de logement et comportements résidentiels en 1988 et 1992, INSEE résultats n° 0432-0433, Déc. 1995.

<sup>4</sup> La comparaison avec la situation du début 1993 se justifie dans la mesure où l'échantillon des 200 maisons correspond à des constructions édifiées principalement entre 1993 et 1995.

La comparaison entre l'enquête de l'INSEE et l'échantillon du CREDOC n'est guère possible, les modes de construction n'étant pas identiques. Mais on constate dans les deux cas que les ménages faisant construire en ayant recours à un architecte ou à un maître d'œuvre en bâtiment sont moins nombreux que les ménages préférant un autre accès à la propriété d'une maison individuelle : remarquons dans le tableau ci-après que les 34,3% agrègent les ménages qui font appel à un architecte et ceux qui s'adressent à un entrepreneur.

Tableau 2  
Répartition des acquéreurs d'une maison individuelle neuve selon le mode de construction en 1992  
Enquête logement 1992-1993 de l'INSEE

Ménage devenu récemment propriétaire d'une maison individuelle :	Pourcentage
• qu'il a construite entièrement lui-même	6,4
• qu'il a fait construire par un entrepreneur ou un artisan en établissant lui-même le plan ou le faisant établir par un metreur ou un architecte	34,3
• dont il a choisi le modèle sur le catalogue d'une société	47,5
• qui a été achetée à un promoteur	11,8
• Ensemble	100,0

Source : Dépenses de logement et comportements résidentiels en 1988 et 1992, INSEE résultats n° 0432-0433, Déc. 1995.

## 2. Présentation des différents types de maisons

L'échantillon retenu pour mener l'enquête a été constitué de 200 maisons construites pour presque les trois-quarts en 1994 et 1995, c'est-à-dire depuis au moins trois ans, tandis que 20% ont été achevés depuis 5 ans. Ce délai est largement suffisant pour essayer d'appréhender ultérieurement les coûts relatifs à l'entretien des maisons, même s'il n'a pas permis, vu le caractère récent des constructions, d'obtenir des données sur les coûts relatifs à la sinistralité.

Tableau 3  
Répartition des maisons de l'échantillon  
selon l'année de leur construction

Année	Pourcentage
1993	20%
1994	46%
1995	28%
1996	6%
Total	100%

Selon l'enquête logement 1992-1993 de l'INSEE, la surface moyenne du logement d'un ménage ayant construit ou fait construire en 1992 une maison était de 119 m<sup>2</sup>. Le coût moyen du logement, hors coût foncier, s'établissait aux environs de 711 000 F T.T.C.<sup>5</sup> pour l'ensemble de la France, sachant que les prix pratiqués dans l'agglomération parisienne gonflaient cette moyenne : à titre indicatif, le coût moyen de la construction (cumul du prix du logement et du prix du terrain) au m<sup>2</sup> était de 5 318 F en région parisienne, contre 4 257 F dans les communes rurales, 4 206 F dans les unités urbaines de moins de 100 000 habitants et de 4 440 F dans celles de plus de 100 000 habitants.

Ces données confirment que la majorité des maisons individuelles ont une surface inférieure à 170 m<sup>2</sup> et donc que leur construction échappe à l'obligation prévue par la loi de 1977. Cette catégorie de maisons n'est donc pas surestimée dans l'échantillon du CREDOC (56% d'entre elles occupent moins de 170 m<sup>2</sup>, c'est-à-dire que les maîtres d'ouvrage concernés échappaient à l'obligation légale de recourir à un architecte<sup>6</sup>) Toutes catégories de maisons confondues, la surface moyenne des constructions de l'échantillon est de 189 m<sup>2</sup>, pour un coût moyen de 637 303 F T.T.C.<sup>7</sup>.

Tableau 4  
Répartition des maisons de l'échantillon selon leur surface totale (SHON)

Surface	Effectifs	Pourcentage
Moins de 170 m <sup>2</sup>	111	56%
Plus de 170 m <sup>2</sup>	89	44%
<i>Total</i>	200	100%

Toujours toutes catégories de maisons confondues, les coûts des constructions constituant l'échantillon de l'enquête se répartissent de la manière suivante.

<sup>5</sup> Tous les prix mentionnés dans ce rapport s'entendent "Toutes Taxes Comprises".

<sup>6</sup> On constate que pour l'ensemble des maisons supérieures à 170 m<sup>2</sup>, surfaces pour lesquelles le recours à un architecte est une obligation légale, seulement 42% des permis de construire possèdent le tampon d'un architecte. Il apparaît donc que l'application de la loi de 1977 est sensiblement transgressée.

<sup>7</sup> Il s'agit ici de francs courants. L'inflation enregistrée sur les années 1993-1996 pouvant être considérée comme peu importante, et compte tenu des traitements réalisés dans cette étude, leur conversion en francs constants ne s'imposait pas.

Tableau 5  
Répartition des maisons de l'échantillon  
selon leur coût final, hors coût foncier

Coût final	Effectifs	Pourcentage
Moins de 500 000 F	68	34%
De 500 000 à 699 000 F	68	34%
700 000 F et plus	60	30%
Non réponses	4	2%
<i>Total</i>	200	100%

Ces maisons peuvent être de différents types.

Il convient de distinguer d'abord les maisons sur mesure des maisons choisies sur catalogue.

- **La maison sur mesure** est une maison individuelle personnalisée. Elle a été souvent conçue par un architecte, ou un maître d'œuvre en bâtiment, pour son client en fonction de ses besoins et de ses goûts, mais pas nécessairement ; lorsqu'il s'agit d'un architecte, celui-ci peut suivre et coordonner toutes les opérations de construction.

L'échantillon est constitué de 84% de maisons construites sur mesure, quel que soit le maître d'œuvre à l'origine de sa conception : architecte ou maître d'œuvre en bâtiment, entrepreneur général ou autoconstructeur. Dans l'échantillon, *les maisons construites sur mesure sont donc toutes des maisons qui n'ont pas été expressément choisies sur catalogue.*

Tableau 6  
Part des maisons sur mesure dans l'échantillon

Type de maisons	Effectifs	Pourcentage
Maisons construites sur mesure	168	84%
Maisons choisies sur catalogue	32	16%
<i>Ensemble</i>	200	100%

- **La maison sur catalogue** est une maison bâtie suivant des plans-types proposés par les constructeurs de maisons individuelles, avec des possibilités de variantes et d'options (sous-sol, garage...) <sup>8</sup>. L'échantillon comporte 16% de maisons choisies sur catalogue.

Toutes les maisons choisies sur catalogue ont fait l'objet d'une demande d'adaptations par son acquéreur. Les principales adaptations demandées ont

<sup>8</sup> Les maisons sur catalogue proposées sur le marché ne répondent pas toujours à cette définition juridique.

concerné le réaménagement des pièces de la maison (24%), la pose ou la modification de cloisons (19%), le garage (11%), l'entrée de la maison ou une terrasse (8%), la cuisine (6%).

Après cette première distinction entre maison sur mesure et maison sur catalogue, il convient ensuite de distinguer deux types de maisons qui, dans l'échantillon, rentrent tous deux dans la catégorie sur mesure, mais qui ont fait l'objet d'un traitement particulier dans la présentation des résultats.

- **La maison prête à finir** est une maison qui est livrée à son acquéreur, à charge pour lui d'effectuer un certain nombre de travaux pour la rendre habitable. 41% des maisons ont été acquises prêtes à finir.

Tableau 7  
Part des maisons acquises prêtes à finir dans l'échantillon

Type de maisons	Effectifs	Pourcentage
Maisons acquises prêtes à finir	81	41%
Autres types d'acquisition	119	59%
<i>Ensemble</i>	200	100%

Les travaux nécessaires pour rendre les maisons habitables concernent principalement les revêtements intérieurs : peintures, tapisserie, moquette et carrelage. 77% des acquéreurs de maisons prêtes à finir ont dû engager de tels travaux, tandis que 16% ont dû faire des travaux d'électricité ou d'isolation, 9% des travaux de plomberie, 8% des travaux de menuiserie.

- Enfin, **la maison en autoconstruction** est une maison construite par son propriétaire, souvent avec l'aide de sa famille ou de ses amis. On constate que 26% des maisons de l'échantillon entrent dans cette catégorie. Ce chiffre, plus élevé que la proportion donnée par l'enquête logement 1992 de l'INSEE, reste cependant sensiblement analogue, que la maison en province (27%) ou en région parisienne (23%).

Tableau 8  
Part de l'autoconstruction dans l'échantillon

Type de maisons	Effectifs	Pourcentage
Maisons construites par leurs propriétaires	52	26%
Maisons construites par les autres maîtres d'œuvre	148	74%
<i>Ensemble</i>	200	100%

### 3. Coûts généraux de construction déclinés par surface

Les tableaux suivants (n° 9 à 12) indiquent le coût de la maison selon sa surface (prix du terrain non compris) pour chaque catégorie de construction, à savoir : maison sur mesure, maison choisie sur catalogue, maison acquise prête à finir ou en autoconstruction. La surface des maisons représente la SHON mentionnée dans les demandes de permis de construire <sup>9</sup>.

Les pourcentages contenus dans ces tableaux sont exprimés tous types de maîtrise d'œuvre confondus. Les ventilations par type de maîtrise d'œuvre seront présentées dans le chapitre suivant.

#### Maison sur mesure

Tableau 9  
Coût d'une maison sur mesure selon sa surface

Tranche de surface	Coût en milliers de francs								
	200-499		500-699		700 et +		Non réponse		TOTAL
170 m <sup>2</sup>	40%	(34)	36%	(30)	24%	(20)	-	-	100%
> 170 m <sup>2</sup>	16%	(13)	33%	(28)	48%	(40)	3%	(3)	100%

NB. Lorsque l'effectif (figurant entre parenthèses dans chaque case) est inférieur à 5, les répartitions en pourcentage ne sont fournies qu'à titre indicatif.

Guide de lecture : 40% des maisons construites sur mesure, de moins de 170 m<sup>2</sup>, quel que soit le type de maîtrise d'œuvre coûtent entre 200 000 F et 499 000 F TTC (hors coûts fonciers)

Tableau 9 bis  
Coût moyen d'une maison sur mesure selon sa surface moyenne

Tranche de surface	Effectif	Surface moyenne de la maison	Coût moyen de la maison	Coût m <sup>2</sup>
170 m <sup>2</sup>	84	135 m <sup>2</sup>	552 152 F	4 090 F
> 170 m <sup>2</sup>	84	264 m <sup>2</sup>	779 086 F	2 951 F

<sup>9</sup> Le pourcentage des non-réponses est parfois différent de celui donné dans les rapports intermédiaires : une recherche d'informations complémentaires a permis dans certains cas de réduire le nombre d'informations manquantes..

**Maison sur catalogue**

Tableau 10  
Coût d'une maison choisie sur catalogue selon sa surface

Tranche de surface	Coût en milliers de francs								
	200-499		500-699		700 et +		Non réponse		TOTAL
170 m <sup>2</sup>	74%	(20)	22%	(6)	-	-	4%	(1)	100%
> 170 m <sup>2</sup>	20%	(1)	80%	(4)	-	-	-	-	100%

NB. Lorsque l'effectif (figurant entre parenthèses dans chaque case) est inférieur à 5, les répartitions en pourcentage ne sont fournies qu'à titre indicatif.

Guide de lecture : 74% des maisons choisies sur catalogue de moins de 170 m<sup>2</sup> coûtent entre 200 000 F et 499 000 F TTC (hors coûts fonciers).

Tableau 10 bis  
Coût moyen d'une maison choisie sur catalogue selon sa surface moyenne

Tranche de surface	Effectif	Surface moyenne de la maison	Coût moyen de la maison	Coût m <sup>2</sup>
170 m <sup>2</sup>	27	116 m <sup>2</sup>	440 754 F	3 800 F
> 170 m <sup>2</sup>	5	228 m <sup>2</sup>	602 400 F	2 642 F

**Maison acquise prête à finir**

Tableau 11  
Coût d'acquisition d'une maison prête à finir selon sa surface

Tranche de surface	Coût en milliers de francs								
	200-499		500-699		700 et +		Non réponse		TOTAL
170 m <sup>2</sup>	48%	(23)	33%	(16)	19%	(9)	-	-	100%
> 170 m <sup>2</sup>	12%	(4)	43%	(14)	45%	(15)	-	-	100%

NB. Lorsque l'effectif (figurant entre parenthèses dans chaque case) est inférieur à 5, les répartitions en pourcentage ne sont fournies qu'à titre indicatif.

Guide de lecture : 48 % des maisons acquises prêtes à finir de moins de 170 m<sup>2</sup> coûtent entre 200 000 F et 499 000 F (hors coûts fonciers)

Tableau 11 bis  
Coût moyen d'acquisition d'une maison prête à finir selon sa surface moyenne

Tranche de surface	Effectif	Surface moyenne de la maison	Coût moyen de la maison	Coût m <sup>2</sup>
170 m <sup>2</sup>	48	129 m <sup>2</sup>	526 050 F	4 078 F
> 170 m <sup>2</sup>	33	252 m <sup>2</sup>	712 182 F	2 826 F

Si l'on compare le coût moyen au m<sup>2</sup> de chaque type de maison, on est surpris de constater que celui d'une maison acquise prête à finir se rapproche de celui d'une maison sur mesure<sup>10</sup> (Voir graphique 1). Dans les deux cas, ce coût moyen total au m<sup>2</sup> est d'environ 4 000 F pour les maisons de 170 m<sup>2</sup> ou moins et d'environ 2 900 F pour celles de plus de 170 m<sup>2</sup>. On pourrait s'attendre à ce qu'une maison acquise prête à finir soit d'un coût inférieur à celui d'une maison sur mesure. S'il ne l'est pas, c'est que la pratique du "prêt à finir" proposé par les constructeurs de maisons individuelles ou les entrepreneurs généraux ne comprend pas de nombreux éléments fondamentaux ou des prestations importantes (cf. p. 12). Ceux-ci entreront dans le coût final de la maison sans être pris en compte au moment de l'acquisition. Or ces coûts supplémentaires pouvant être supérieurs au coût d'acquisition de la maison, le "prêt à finir" ne semble pas toujours synonyme d'une construction "meilleur marché".

### Maison en autoconstruction

Tableau 12  
Coût d'une maison en autoconstruction selon sa surface

Surface de la maison	Coût en milliers de francs								
	200-499		500-699		700 et +		Non réponse		TOTAL
170 m <sup>2</sup>	59%	(16)	30%	(8)	7%	(2)	4%	(1)	100%
> 170 m <sup>2</sup>	36%	(9)	32%	(8)	24%	(6)	8%	(2)	100%

NB. Lorsque l'effectif (figurant entre parenthèses dans chaque case) est inférieur à 5, les répartitions en pourcentage ne sont fournies qu'à titre indicatif.

Guide de lecture : 59% des maisons en autoconstruction de moins de 170 m<sup>2</sup> coûtent entre 200 000 F et 499 000 F TTC (hors coûts fonciers)

Tableau 12 bis  
Coût moyen d'une maison en autoconstruction selon sa surface moyenne

Tranche de surface	Effectif	Surface moyenne de la maison	Coût moyen de la maison	Coût m <sup>2</sup>
170 m <sup>2</sup>	27	134 m <sup>2</sup>	451 838 F	3 371 F
> 170 m <sup>2</sup>	25	254 m <sup>2</sup>	629 348 F	2 472 F

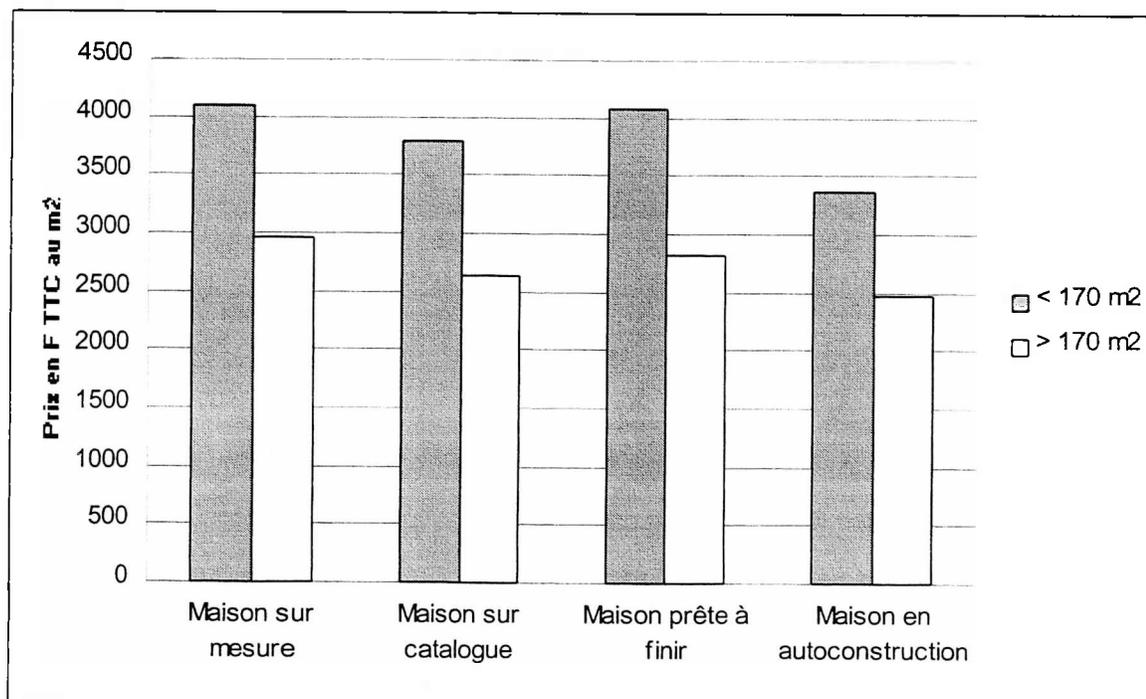
Le tableau 13 et le graphique 1 montrent que si l'on s'en tient au coût total moyen au m<sup>2</sup> de chaque type de maison, qui est le seul critère permettant une comparaison, on est amené à faire trois types de constatations :

<sup>10</sup> Rappelons que le coût de la maison prête à finir est ici le coût total, c'est-à-dire après réalisation par l'acquéreur des travaux complémentaires.

1. Le coût d'une maison acquise prête à finir est sensiblement égal à celui d'une maison sur mesure. La pratique du prêt à finir entraîne pour l'acquéreur des coûts supplémentaires qui peuvent être supérieurs au coût d'acquisition de la construction.
2. Le coût d'une maison sur catalogue est légèrement inférieur à celui d'une maison sur mesure ou acquise prête à finir, mais reste supérieur à celui d'une maison en autoconstruction. La maison en autoconstruction représente un coût total qui est avantageux par rapport à celui de tous les autres types de maisons.
3. A examiner l'éventail des seuls coûts moyens au m<sup>2</sup> selon le type de construction, on note que les différences ne sont pas excessives. Mais il faut bien garder à l'esprit que les quatre types de maisons peuvent davantage se différencier selon d'autres critères et qu'en fait il ne s'agit pas des même produits.

Tableau 13  
Coût moyen de la construction au m<sup>2</sup> SHON selon les types de maisons

	<170 m <sup>2</sup>	>170 m <sup>2</sup>
Maison sur mesure	4090 F	2951 F
Maison sur catalogue	3800 F	2642 F
Maison prête à finir	4078 F	2826 F
Maison en autoconstruction	3371 F	2472 F



En considérant l'ensemble des constructions et l'ensemble des statuts de maîtrise d'œuvre, il convient aussi d'évaluer le coût total de la maîtrise d'œuvre par rapport au coût final de la maison (hors foncier). Les questions dans ce domaine se heurtaient à une double difficulté : d'une part, leur caractère sensible ont sans doute incité certains maîtres d'œuvre à ne pas répondre, d'autre part, les autoconstructeurs pouvaient difficilement estimer le coût d'une prestation qu'ils se sont rendue à eux-mêmes... D'où l'importance des non réponses : 58% des personnes interrogées ne livrent pas l'information, soit qu'elles ne veulent pas la donner (36%), soit qu'elles ne peuvent fournir un ordre de grandeur (22%).

Tableau 14  
Répartition du coût de la maîtrise d'œuvre par rapport au coût final de la construction  
(hors coût foncier)

Rapport maîtrise d'œuvre/coût final	Pourcentage
Moins de 10 %	50%
De 10 à 19 %	25%
De 20 à 39 %	8%
40 % et plus	17%
TOTAL	100%
<b>Coût moyen</b>	<b>15%</b>

Ce coût peut être exprimé en pourcentage du coût final de la construction, toujours hors coût foncier. Calculés sur les 42% de l'échantillon dont les réponses sont exploitables, les ratios obtenus montrent que les maîtres d'œuvre, pour la moitié d'entre eux, situent le coût de leur prestation au-dessous de 10% du coût final de la construction. Le coût moyen sur l'ensemble des répondants représente 15% du coût final de la construction.

Ce taux semble refléter une pratique "normale" si l'on se réfère aux résultats d'une enquête réalisée par le Syndicat national des architectes, des agrées et des maîtres d'œuvre en bâtiment (SYNAAMOB) et qui visait à apprécier un pourcentage moyen des honoraires pour des missions complètes pratiquées par des maîtres d'œuvre dans chaque région.

Bien qu'on ne puisse se prononcer sur la représentativité des données de cette enquête (elles ont été recueillies auprès des adhérents du syndicat), on constate que dans l'ensemble des régions les honoraires moyens de maîtrise d'œuvre des architectes, agrées et maîtres d'œuvre en bâtiment, s'échelonnent entre 5 et 10% pour des surfaces SHON de 100 à 229 m<sup>2</sup>.

Autre dit, 50% des maîtres d'œuvre, qui ont répondu à la question de l'enquête CREDOC en situant le coût de leur prestation au-delà de 10%, dépassent la moyenne des honoraires enregistrée par le SYNAAMOB.

On va voir dans le chapitre suivant que, par comparaison des coûts de construction et de conception selon les différents statuts de maîtrise d'œuvre, les résultats de l'enquête SYNAAMOB sont fortement influencés par le statut des maîtres d'œuvre interrogés, à savoir des architectes et maîtres d'œuvre en bâtiment : l'enquête du CREDOC révèle en effet que si les coûts de conception des architectes sont conformes à ceux annoncés par le SYNAAMOB (10%), ceux des autres types de maîtrise d'œuvre s'en écartent sensiblement et contribuent à gonfler le coût moyen de la maîtrise d'œuvre calculé sur l'ensemble de l'échantillon (15%).

Tableau 15

**Tableau comparatif des honoraires moyens des maîtres d'œuvre pour les prestations les plus courantes en matière de construction de maison individuelle et selon les régions**

REGION	SURFACE SHON en m <sup>2</sup>	COUT DES TRAVAUX TTC en francs	HONORAIRES TTC en francs	RAPPORT en %
ALSACE	190	945 482,00	96 900,00	10
AQUITAINE	165	956 732,22	76 538,58	8
	159	770 014,19	42 103,00	5
BOURGOGNE	110	1 000 000,00	100 000,00	10
	92	623 000,00	40 000,00	6
BRETAGNE	140	986 500,00	69 055,00	7
CENTRE	174	710 000,00	56 000,00	8
CHAMPAGNE ARDENNES	190	1 213 000,00	97 040,00	8
FRANCHE COMTE	174	698 782,00	69 878,00	10
ILE-DE-FRANCE	198	1 326 000,00	78 390,00	5
LANGUEDOC ROUSSILLON	Sans renseignement			
LORRAINE	170	1 936 581,00	108 448,00	5
MIDI PYRENEES	100	650 000,00	55 000,00	9
NORD PAS DE CALAIS	Sans renseignement			
NORMANDIE	135	742 500,00	59 400,00	8
PAYS DE LOIRE	166	640 000,00	42 000,00	7
PICARDIE	229	1 440 000,00	115 200,00	8
POITOU CHARENTE	190	1 013 363,00	101 336,00	10
PACA	120	850 000,00	85 000,00	10
RHONE ALPES	127	950 000,00	56 280,00	6
	198	1 199 000,00	80 000,00	7

Source : SYNAAMOB, 1998

## Chapitre II

**Comparaison des coûts de construction  
par type de maison et par type de maîtrise d'œuvre**

Nous allons maintenant comparer les coûts de construction des différents types de maisons individuelles selon le statut de la maîtrise d'œuvre. Il existe six statuts de maîtrise d'œuvre : les architectes, les maîtres d'œuvre en bâtiment, les architectes, les constructeurs de maisons individuelles, les entrepreneurs et les particuliers qui construisent eux-mêmes leurs maisons. Les tableaux qui nous permettent de présenter les éléments de cette comparaison ne comportent que cinq statuts : les architectes et les maîtres d'œuvre en bâtiment, puisque menant des missions similaires, ont été regroupés en un seul poste.

De plus, les calculs statistiques n'ont porté que sur les constructions pour lesquelles des données concernant leur coût ont pu être obtenues. Rappelons que le pourcentage de non réponses représente 2% (cf. tableau 5).

**1. Comparaison du coût moyen de construction**

Si l'on raisonne sur le prix moyen au m<sup>2</sup>, les tableaux 16.1 à 16.6 montrent que le prix de revient de la construction par les architectes est :

1) sensiblement plus cher pour les maisons de moins de 170 m<sup>2</sup> (5100 F pour les architectes contre 4200 F pour les constructeurs de maisons individuelles et les entrepreneurs) ;

2) mais il est au même prix que les constructeurs de maisons individuelles et que les entrepreneurs pour les habitations de plus de 170 m<sup>2</sup>. De plus, dans cette tranche de surface, l'écart entre la construction par un architecte et l'autoconstruction est faible (3 000 F contre 2 500 F).

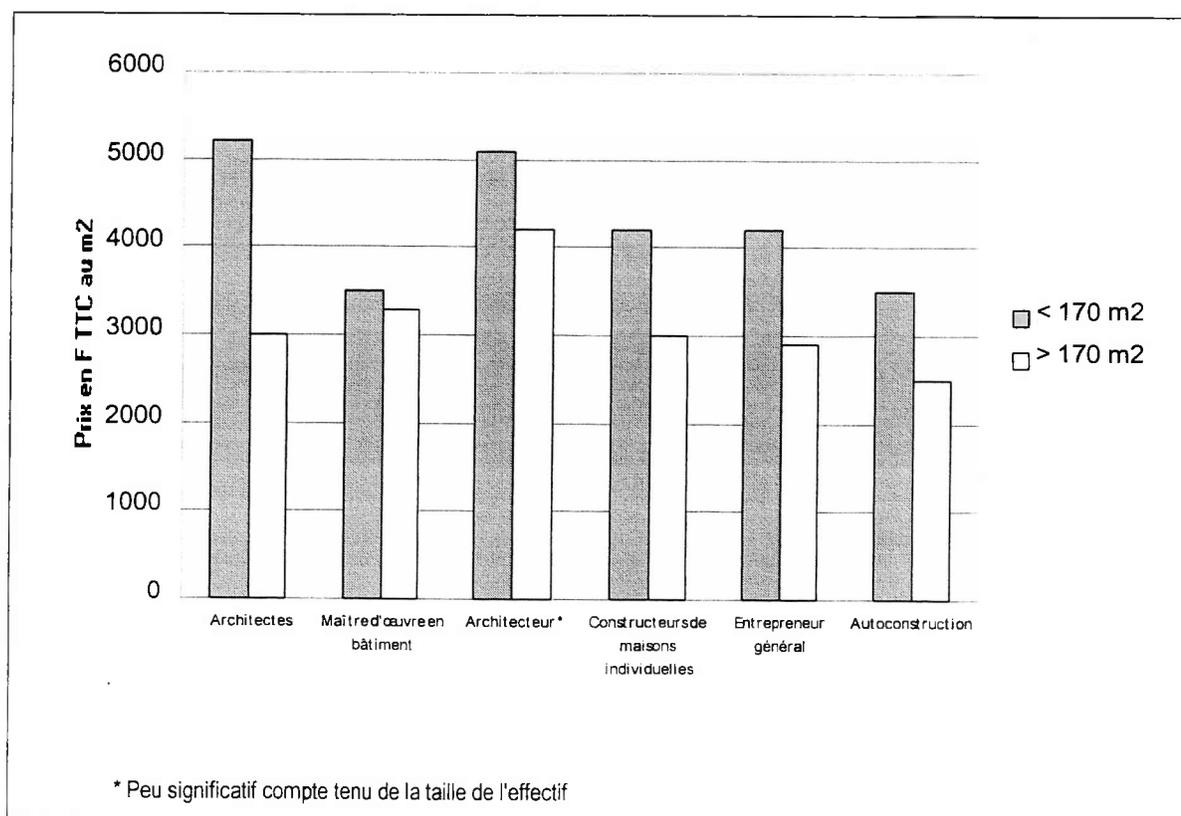
La surface moyenne des maisons individuelles de moins de 170 m<sup>2</sup> dépasse 130 m<sup>2</sup> quand elles ont été construites par des architectes, des particuliers (autoconstruction) et des entrepreneurs.

Ces maisons sont, en moyenne, plus petites quand elles ont été réalisées par des maîtres d'œuvre en bâtiment et des constructeurs de maisons individuelles. Dans cette tranche, ce sont les maîtres d'œuvre en bâtiment qui offrent les coûts de réalisation les plus bas et ceux-ci sont très proches de ceux de l'autoconstruction.

Tableau 16

**Coût moyen de la construction au m<sup>2</sup> (arrondi à la centaine de F)  
selon les différents statuts de la maîtrise d'œuvre**

	<170 m <sup>2</sup>	>170 m <sup>2</sup>
Architectes	5200 F	3000 F
Maître d'œuvre en bâtiment	3500 F	3300 F
Architecteur *	5100 F	4200 F
Constructeurs de maisons individuelles	4200 F	3000 F
Entrepreneur général	4200 F	2900 F
Autoconstruction	3500 F	2500 F



Pour les maisons de plus de 170 m<sup>2</sup>, les disparités de taille sont plus accusées. Dans cette tranche, les réalisations des architectes dépassent 300 m<sup>2</sup>, l'autoconstruction se situant autour

de 250 m<sup>2</sup>, alors que les maîtres d'œuvre en bâtiment et les constructeurs de maisons individuelles construisent des maisons plus petites, entre 220 et 230 m<sup>2</sup>.

Globalement donc, les architectes interviennent sur des maisons qui sont plus grandes que la moyenne, ce qui est aussi le cas des entrepreneurs généraux. Entre ces deux catégories, les coûts de réalisation sont sensiblement égaux dans la tranche des plus de 170 m<sup>2</sup>, ce qui n'est pas le cas dans la tranche inférieure.

Il convient de remarquer aussi que dans cette tranche de maisons de plus de 170 m<sup>2</sup>, pour lesquelles il y a obligation légale de faire au minimum viser le projet de construction par un architecte, on ne trouve que 41% des demandes de permis de construire qui comportent le tampon d'un architecte. Ce qui contraint à s'interroger sur l'application de la loi de 1977.

Tableaux 17  
**Coût d'une maison selon sa surface et le statut de la maîtrise d'œuvre  
tous types de maisons confondus**

Tableau 17.1  
**Coût TTC d'une maison construite par des architectes**

Surface de la maison	Nombre d'architectes	Surface moyenne	Coût moyen de la maison	Coût moyen du m <sup>2</sup>	Tampon de l'architecte
170 m <sup>2</sup>	9	134 m <sup>2</sup>	689 883 F	5 153 F	100 %
> 170 m <sup>2</sup>	17	318 m <sup>2</sup>	953 236 F	2 997 F	100 %

*Grille de lecture* : Dans la tranche des maisons d'une surface inférieure ou égale à 170 m<sup>2</sup>, les architectes construisent des maisons dont la surface moyenne est de 134 m<sup>2</sup> pour un coût total moyen de 689 883 F TTC, soit 5 153 F TTC au m<sup>2</sup>. 100% de leurs permis de construire comportent le tampon d'un architecte.

Tableau 17.2  
**Coût TTC d'une maison construite par des maîtres d'œuvre en bâtiment**

Surface de la maison	Nombre de maîtres d'œuvre en bâtiment	Surface moyenne	Coût moyen de la maison	Coût moyen du m <sup>2</sup>	Tampon de l'architecte
170 m <sup>2</sup>	8	118 m <sup>2</sup>	416 292 F	3 544 F	50 %
> 170 m <sup>2</sup>	10	221 m <sup>2</sup>	732 500 F	3 313 F	50 %

*Grille de lecture* : Dans la tranche des maisons d'une surface inférieure ou égale à 170 m<sup>2</sup>, les maîtres d'œuvre en bâtiment construisent des maisons dont la surface moyenne est de 118 m<sup>2</sup> pour un coût total moyen de 416 292 F TTC, soit 3 544 F TTC au m<sup>2</sup>. 50% de leurs permis de construire comportent le tampon d'un architecte.

Tableau 17.3  
Coût TTC d'une maison construite par des architectes \*

Surface de la maison	Nombre d'architectes	Surface moyenne	Coût moyen de la maison	Coût moyen du m <sup>2</sup>	Tampon de l'architecte
< 170 m <sup>2</sup>	2	123 m <sup>2</sup>	629 000 F	5 110 F	100 %
> 170 m <sup>2</sup>	4	254 m <sup>2</sup>	1 062 500 F	4 174 F	100 %

*Grille de lecture* : Dans la tranche des maisons d'une surface inférieure ou égale à 170 m<sup>2</sup>, les architectes construisent des maisons dont la surface moyenne est de 123 m<sup>2</sup> pour un coût total moyen de 629 000 F TTC, soit 5 110 F TTC au m<sup>2</sup>. 100% de leurs permis de construire comportent le tampon d'un architecte.

\* ATTENTION : ce tableau n'est donné qu'à titre indicatif. Les résultats ne sont pas significatifs, compte tenu des effectifs.

Tableau 17.4  
Coût TTC d'une maison construite par des constructeurs de maisons individuelles

Surface de la maison	Nombre de constructeurs de maisons individuelles	Surface moyenne	Coût moyen de la maison	Coût moyen du m <sup>2</sup>	Tampon de l'architecte
< 170 m <sup>2</sup>	38	125m <sup>2</sup>	525 191 F	4 206 F	0 %
> 170 m <sup>2</sup>	16	227m <sup>2</sup>	678 250 F	2 987 F	31 %

*Grille de lecture* : Dans la tranche des maisons d'une surface inférieure ou égale à 170 m<sup>2</sup>, les constructeurs de maisons individuelles construisent des maisons dont la surface moyenne est de 125 m<sup>2</sup> pour un coût total moyen de 525 191 F TTC, soit 4 206 F TTC au m<sup>2</sup>. 0% de leurs permis de construire comportent le tampon d'un architecte.

Tableau 17.5  
Coût TTC d'une maison construite par des entrepreneurs généraux

Surface de la maison	Nombre d'entrepreneurs généraux	Surface moyenne	Coût moyen de la maison	Coût moyen du m <sup>2</sup>	Tampon de l'architecte
< 170 m <sup>2</sup>	26	139 m <sup>2</sup>	582 664 F	4 186 F	8 %
> 170 m <sup>2</sup>	18	278 m <sup>2</sup>	811 176 F	2918 F	17 %

*Grille de lecture* : Dans la tranche des maisons d'une surface inférieure ou égale à 170 m<sup>2</sup>, les entrepreneurs généraux construisent des maisons dont la surface moyenne est de 139 m<sup>2</sup> pour un coût total moyen de 582 664 F TTC, soit 4 186 F TTC au m<sup>2</sup>. 8% de leurs permis de construire comportent le tampon d'un architecte.

Tableau 17.6  
Coût TTC d'une maison en autoconstruction

Surface de la maison	Nombre d'autoconstructeurs	Surface moyenne	Coût moyen de la maison	Coût moyen du m <sup>2</sup>	Tampon de l'architecte
170 m <sup>2</sup>	27	134 m <sup>2</sup>	472 141 F	3 523 F	11 %
> 170 m <sup>2</sup>	25	254 m <sup>2</sup>	629 348 F	2 472 F	24 %

*Grille de lecture* : Dans la tranche des maisons d'une surface inférieure ou égale à 170 m<sup>2</sup>, les maisons construites par leurs propriétaires possèdent une surface moyenne de 134 m<sup>2</sup> pour un coût total moyen de 472 141 F TTC, soit 3 523 F TTC au m<sup>2</sup>. 11% des permis de construire comportent le tampon d'un architecte.

## 2. Comparaison des coûts de construction selon les types de maison et les statuts de maîtrise d'œuvre

La seule comparaison possible comportant tous les statuts de maîtrise d'œuvre concerne la maison individuelle construite sur mesure. En effet, si l'ensemble des maîtres d'œuvre construisent des maisons sur mesure, les maisons sur catalogue ne sont proposées que par les constructeurs de maisons individuelles, tandis que les maisons acquises prêtes à finir ne le sont que par ces mêmes constructeurs de maisons individuelles et par les entrepreneurs. Et par définition, l'autoconstruction ne relève que des seuls particuliers.

### 2.1. Les maisons construites sur mesure

On constate qu'architectes, architectes et maîtres d'œuvre en bâtiment construisent davantage de maisons dépassant les 170 m<sup>2</sup> que les autres intervenants et dans la tranche de prix dépassant les 700 000 F. Les constructeurs de maisons individuelles, sur ce segment du marché de la maison sur mesure, pratiquent des coûts qui sont ventilés de manière relativement analogue à ceux des architectes et maîtres d'œuvre en bâtiment, tandis que les entrepreneurs construisent davantage dans la tranche se situant entre 200 000 F et 499 000 F.

Tableaux 18  
Coût d'une maison sur mesure selon sa surface et le statut de la maîtrise d'œuvre

Tableau 18.1  
Maison sur mesure construite par un architecte

Tranche de surface	Coût en milliers de francs						Coût moyen	Coût au m <sup>2</sup>	Surface moyenne
	200-499		500-699		700 et +				
170 m <sup>2</sup>	11%	(1)	44%	(4)	45%	(4)	689 883 F	5 153 F	134 m <sup>2</sup>
> 170 m <sup>2</sup>	6%	(1)	29%	(5)	65%	(11)	953 236 F	2 997 F	318 m <sup>2</sup>

NB. Lorsque l'effectif (figurant entre parenthèses dans chaque case) est inférieur à 5, les répartitions en pourcentage ne sont fournies qu'à titre indicatif.

Guide de lecture : 11% des maisons sur mesure de moins de 170 m<sup>2</sup> construites par des architectes coûtent entre 200 000 F et 499 000 F TTC (hors coûts fonciers). Dans cette tranche de surface, le coût moyen de la maison sur mesure construite par un architecte est de 689 883 F pour une surface moyenne de 134 m<sup>2</sup>, soit 5 153 F le m<sup>2</sup>.

Tableau 18.2  
Coût d'une maison sur mesure construite par un maître d'œuvre en bâtiment

Tranche de surface	Coût en milliers de francs						Coût moyen	Coût au m <sup>2</sup>	Surface moyenne
	200-499		500-699		700 et +				
170 m <sup>2</sup>	67%	(4)	33%	(2)	-	-	433 667 F	3 747 F	116 m <sup>2</sup>
> 170 m <sup>2</sup>	11%	(1)	11%	(1)	78%	(7)	739 444 F	3 314 F	223 m <sup>2</sup>

NB. Lorsque l'effectif (figurant entre parenthèses dans chaque case) est inférieur à 5, les répartitions en pourcentage ne sont fournies qu'à titre indicatif.

Guide de lecture : 67% des maisons sur mesure de moins de 170 m<sup>2</sup> construites par des maîtres d'œuvre en bâtiment coûtent entre 200 000 F et 499 000 F TTC (hors coûts fonciers). Dans cette tranche de surface, le coût moyen de la maison sur mesure construite par un maître d'œuvre en bâtiment est de 433 667 F pour une surface moyenne de 116 m<sup>2</sup>, soit 3 747 F le m<sup>2</sup>.

Tableau 18.3  
Coût d'une maison sur mesure construite par un architecteur \*

Tranche de surface	Coût en milliers de francs						Coût moyen	Coût au m <sup>2</sup>	Surface moyenne
	200-499		500-699		700 et +				
170 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	100%	(1)	758 000 F	6 424 F	118 m <sup>2</sup>
> 170 m <sup>2</sup>	25%	(1)	-	-	75%	(3)	1 062 500	4 174 F	254 m <sup>2</sup>

NB. Lorsque l'effectif (figurant entre parenthèses dans chaque case) est inférieur à 5, les répartitions en pourcentage ne sont fournies qu'à titre indicatif.

Guide de lecture : 75% des maisons sur mesure de moins de 170 m<sup>2</sup> construites par des architectes coûtent 700 000 F ou plus TTC (hors coûts fonciers). Dans cette tranche de surface, le coût moyen de la maison sur mesure construite par un architecte est de 1 062 500 F pour une surface moyenne de 254 m<sup>2</sup>, soit 4 174 F le m<sup>2</sup>.

\* ATTENTION : Ce tableau n'est donné qu'à titre indicatif, compte tenu de la faiblesse des effectifs.

Tableau 18.4  
Coût d'une maison sur mesure construite par un constructeur de maisons individuelles

Tranche de surface	Coût en milliers de francs						Coût moyen	Coût au m <sup>2</sup>	Surface moyenne
	200-499		500-699		700 et +				
170 m <sup>2</sup>	35%	(6)	41%	(7)	24%	(4)	569 605 F	4 166 F	136 m <sup>2</sup>
> 170 m <sup>2</sup>	-	-	60%	(6)	40%	(4)	703 000 F	3 104 F	226 m <sup>2</sup>

NB. Lorsque l'effectif (figurant entre parenthèses dans chaque case) est inférieur à 5, les répartitions en pourcentage ne sont fournies qu'à titre indicatif.

Guide de lecture : 35% des maisons sur mesure de moins de 170 m<sup>2</sup> construites par des constructeurs de maisons individuelles coûtent entre 200 000 F et 499 000 F TTC (hors coûts fonciers). Dans cette tranche de surface, le coût moyen de la maison sur mesure construite par un constructeur de maisons individuelles est de 569 605 F pour une surface moyenne de 136 m<sup>2</sup>, soit 4 166 F le m<sup>2</sup>.

Tableau 18.5  
Coût d'une maison sur mesure construite par un entrepreneur général

Tranche de surface	Coût en milliers de francs						Coût moyen	Coût au m <sup>2</sup>	Surface moyenne
	200-499		500-699		700 et +				
170 m <sup>2</sup>	24%	(5)	43%	(9)	33%	(7)	627 805 F	4 445 F	141 m <sup>2</sup>
> 170 m <sup>2</sup> *	5%	(1)	39%	(7)	51%	(9)	811 176 F	2 918 F	278 m <sup>2</sup>

NB. Lorsque l'effectif (figurant entre parenthèses dans chaque case) est inférieur à 5, les répartitions en pourcentage ne sont fournies qu'à titre indicatif.

\* Il y a 1 non-réponse (5%) de l'effectif.

Guide de lecture : 24% des maisons sur mesure de moins de 170 m<sup>2</sup> construites par des entrepreneurs généraux coûtent entre 200 000 F et 499 000 F TTC (hors coûts fonciers). Dans cette tranche de surface, le coût moyen de la maison sur mesure construite par un entrepreneur général est de 627 805 F pour une surface moyenne de 141 m<sup>2</sup>, soit 4 445 F le m<sup>2</sup>.

Tableau 18.6  
Coût d'une maison sur mesure en autoconstruction

Tranche de surface	Coût en milliers de francs						Coût moyen	Coût au m <sup>2</sup>	Surface moyenne
	200-499		500-699		700 et +				
170 m <sup>2</sup>	59%	(16)	30%	(8)	4%	(1)	451 898 F	3 394 F	134 m <sup>2</sup>
> 170 m <sup>2</sup> *	36%	(9)	32%	(8)	24%	(6)	629 348 F	2 511 F	251 m <sup>2</sup>

NB. Lorsque l'effectif (figurant entre parenthèses dans chaque case) est inférieur à 5, les répartitions en pourcentage ne sont fournies qu'à titre indicatif.

\* Il y a 2 non réponses dans chacune des tranches de surface. Cela représente 7% dans la tranche inférieure et 8% dans la tranche supérieure.

Guide de lecture : 59% des maisons sur mesure de moins de 170 m<sup>2</sup> autoconstruites coûtent entre 200 000 F et 499 000 F TTC (hors coûts fonciers). Dans cette tranche de surface, le coût moyen de la maison sur mesure autoconstruite est de 451 898 F pour une surface moyenne de 134 m<sup>2</sup>, soit 3 394 F le m<sup>2</sup>.

## 2.. Les maisons choisies sur catalogue

Le segment du marché des maisons choisies sur catalogue n'est occupé que par les constructeurs de maisons individuelles et par les entrepreneurs. Malgré la taille réduite des effectifs de l'échantillon, la tendance observable semble indiquer que ce marché concerne principalement les maisons d'une surface inférieure à 170 m<sup>2</sup>, et dont le coût reste inférieur à 700 000 F. Un tel produit semble surtout proposé par les constructeurs de maisons individuelles. Les entrepreneurs se positionnent sur d'autres segments du marché : les maisons sur mesure et les maisons acquises prêtes à finir.

Tableaux 19  
Coût d'une maison choisie sur catalogue selon sa surface et le statut de la maîtrise d'œuvre

Tableau 19.1  
Coût d'une maison choisie sur catalogue construite par un constructeur de maison individuelles

Tranche de surface	Coût en milliers de francs						Coût moyen	Coût au m <sup>2</sup>	Surface moyenne
	200-499		500-699		Non réponses				
170 m <sup>2</sup>	64%	(14)	27%	(6)	9%	(2)	452 675 F	4 193 F	112 m <sup>2</sup>
> 170 m <sup>2</sup>	20%	(1)	80%	(4)	-	-	602 400 F	2 640 F	228 m <sup>2</sup>

NB. Lorsque l'effectif (figurant entre parenthèses dans chaque case) est inférieur à 5, les répartitions en pourcentage ne sont fournies qu'à titre indicatif.

Guide de lecture : 64% des maisons choisies sur catalogue de moins de 170 m<sup>2</sup> construites par des constructeurs de maisons individuelles coûtent entre 200 000 F et 499 000 F (hors coût foncier). Dans cette tranche de surface, le coût moyen de la maison choisie sur catalogue est de 452 675 F pour une surface moyenne de 112 m<sup>2</sup>.

Tableau 19.2  
Coût d'une maison choisie sur catalogue construite par un entrepreneur général

Tranche de surface	Coût en milliers de francs						Coût moyen	Coût au m <sup>2</sup>	Surface moyenne
	200-499		500-699		700 et plus				
170 m <sup>2</sup>	100%	(5)	-	-	-	-	393 071 F	3 009 F	131 m <sup>2</sup>

NB. Lorsque l'effectif (figurant entre parenthèses dans chaque case) est inférieur à 5, les répartitions en pourcentage ne sont fournies qu'à titre indicatif.

Guide de lecture : 100% des maisons choisies sur catalogue de moins de 170 m<sup>2</sup> construites par des entrepreneurs généraux coûtent entre 200 000 F et 499 000 F (hors coût foncier). Dans cette tranche de surface, le coût moyen de la maison choisie sur catalogue est de 393 071 F pour une surface moyenne de 131 m<sup>2</sup>.

### 3. Les maisons acquises prêtes à finir

Ce type de maisons n'est principalement proposé que par les constructeurs de maisons individuelles et les entrepreneurs. Quelques maîtres d'œuvre en bâtiment proposent des maisons prêtes à finir, mais leur effectif n'est pas significatif pour être pris en compte dans cette comparaison.

Les effectifs sont par contre suffisants pour comparer les constructeurs de maisons individuelles et les entrepreneurs généraux. Cette comparaison montre cependant que les entrepreneurs sont assez présents sur ce marché et qu'ils peuvent proposer un éventail de constructions de ce type plus ouvert que les constructeurs de maisons individuelles. De plus, on constate que leurs coûts de réalisation sont plutôt moins élevés que ceux des constructeurs de maisons individuelles.

Tableaux 20  
Coût d'une maison acquise prête à finir selon sa surface et le statut de la maîtrise d'œuvre

Tableau 20.1  
Coût d'une maison acquise prête à finir construite par un constructeur de maisons individuelles

Tranche de surface	Coût en milliers de francs						Coût moyen	Coût au m <sup>2</sup>	Surface moyenne
	200-499		500-699		700 et plus				
170 m <sup>2</sup>	55%	(11)	45%	(9)	-	-	493 055 F	4 178 F	118 m <sup>2</sup>
> 170 m <sup>2</sup>	-	-	63%	(7)	27%	(3)	679 273 F	3 018 F	225 m <sup>2</sup>

NB. Lorsque l'effectif (figurant entre parenthèses dans chaque case) est inférieur à 5, les répartitions en pourcentage ne sont fournies qu'à titre indicatif.

*Guide de lecture* : 55% de maisons acquises prêtes à finir de moins de 170 m<sup>2</sup> construites par des constructeurs de maisons individuelles coûtent entre 200 000 F et 499 000 F (hors coût foncier). Dans cette tranche de surface, le coût moyen de la maison choisie sur catalogue est de 493 055 F pour une surface moyenne de 118 m<sup>2</sup>.

Tableau 20.2  
Coût d'une maison acquise prête à finir construite par un entrepreneur général

Tranche de surface	Coût en milliers de francs						Coût moyen	Coût au m <sup>2</sup>	Surface moyenne
	200-499		500-699		700 et plus				
170 m <sup>2</sup>	53%	(10)	21%	(4)	26%	(5)	538 750 F	3 820 F	141 m <sup>2</sup>
> 170 m <sup>2</sup>	17%	(5)	27%	(4)	40%	(6)	711 250 F	2 583 F	275 m <sup>2</sup>

NB. Lorsque l'effectif (figurant entre parenthèses dans chaque case) est inférieur à 5, les répartitions en pourcentage ne sont fournies qu'à titre indicatif.

*Guide de lecture* : 53% de maisons acquises prêtes à finir de moins de 170 m<sup>2</sup> construites par des entrepreneurs généraux coûtent entre 200 000 F et 499 000 F (hors coût foncier). Dans cette tranche de surface, le coût moyen de la maison acquise prête à finir est de 538 750 F pour une surface moyenne de 141 m<sup>2</sup>.

### 3. Les enseignements de la comparaison

On constate, à la lecture des tableaux 18 et 19, que les constructeurs de maisons individuelles et les entrepreneurs sont les seuls à proposer des maisons sur catalogue et des maisons prêtes à finir. La concurrence entre architectes et autres maîtres d'œuvre ne s'exerce que dans le secteur de la construction des maisons individuelles sur mesure.

Malgré les réserves émises sur la taille des effectifs, imputables à l'extrême segmentation de l'échantillon, la comparaison entre le coût de construction selon les différents types de maîtres d'œuvre ne peut donc réellement s'effectuer que dans le domaine de la maison construite sur mesure.

Le tableau 17 montre que les architectes, les architectes et les maîtres d'œuvre en bâtiment construisent davantage de maisons dans la tranche de prix la plus haute (700 000 F et plus) que les autres intervenants. Les constructeurs de maisons individuelles et les entrepreneurs généraux interviennent davantage dans la tranche de prix intermédiaire (500 000 F-699 000 F). Quant à l'autoconstruction, elle se situe majoritairement dans la tranche de moins de 500 000 F.

---

### Chapitre III

---

## Comparaison des coûts de conception par type de maîtrise d'œuvre

Nous avons calculé dans le chapitre précédent le coût moyen de construction d'une maison individuelle selon sa surface moyenne et selon le statut du maître d'œuvre (Tableaux 17, 18 et 19). Puis nous avons décliné ce coût moyen selon les différents types de maisons et les différents types de maîtres d'œuvre. Ces coûts de construction devaient être entendus hors coûts fonciers et toutes taxes comprises.

Nous venons de constater que la comparaison des prestations rendues par les différents maîtres d'œuvre n'était réellement possible que dans le domaine de la maison construite sur mesure, ce type de maisons étant le seul à concerner l'ensemble des catégories de maîtrise d'œuvre et la taille des effectifs permettant cette comparaison.

Mais si l'on s'intéresse maintenant non plus au coût de construction d'une maison, mais au coût de sa conception, c'est-à-dire au montant que les honoraires du maître d'œuvre représentent par rapport au coût de la construction, on constate que l'effectif des répondants se réduit encore. En effet, le nombre de réponses pouvant être exploitées se limite à 84, soit 42%. Un certain nombre d'enquêtés n'ont pas pu répondre, c'est le cas des particuliers qui construisent eux-mêmes leurs maisons. D'autres n'ont pas voulu fournir l'information : on verra qu'il s'agit essentiellement des constructeurs de maisons individuelles qui, peut-être, n'entendaient pas pratiquer une trop grande transparence sur l'imputation de leurs frais d'étude et de publicité.

C'est pourquoi, en ce qui concerne ces coûts de conception, les résultats obtenus ne sont significatifs qu'entre les architectes et maîtres d'œuvre en bâtiment d'une part, les constructeurs de maisons individuelles d'autre part. Sur ce point également, la comparaison des résultats entre les deux sites de l'enquête ne révèle pas de différences significatives.

## 1. Le coût moyen de la conception

Le tableau 20 donne une estimation du coût moyen de la maîtrise d'œuvre, exprimé en pourcentage du coût total de la construction, pour les deux catégories de maîtrise d'œuvre dont on dispose d'effectifs significatifs.

Le tableau 20 montre que, pour les architectes, les coûts de la maîtrise ne dépassent pas en moyenne, 8% du coût total de la construction, quelle que soit la taille de celle-ci. Il s'agit de coûts qui se situent dans une pratique jugée normale par les experts et qui recourent les données collectées par le SYNAAMOB, citées page 16.

Tableau 21  
Estimation du coût moyen de la maîtrise d'œuvre selon la surface de la maison  
(tous types de maisons confondus)

Tranche de surface	Architectes					Constructeurs de maisons individuelles				
	Effectif	Coût total moyen	Surface moyenne	Coût moyen de la Mœ	%	Effectif	Coût total moyen	Surface moyenne	Coût moyen de la Mœ	%
170 m <sup>2</sup>	9	689 883 F	134 m <sup>2</sup>	49 575 F	7%	38	525 191 F	125 m <sup>2</sup>	128 738 F	25%
> 170 m <sup>2</sup>	17	953 236 F	318 m <sup>2</sup>	73 031 F	8%	16	678 250 F	227 m <sup>2</sup>	134 000 F	20%

*Guide de lecture* : Les honoraires des architectes qui construisent une maison d'une surface égale ou inférieure à 170 m<sup>2</sup>, dont le coût total moyen est de 689 883 F, représentent en moyenne 7% du coût total de la maison (hors foncier).

Rappelons que les coûts de construction sont relativement plus élevés avec les architectes (voir graphique 2) qu'avec les constructeurs de maisons individuelles pour les maisons dont la surface est égale ou inférieure à 170 m<sup>2</sup>. Or, les coûts moyens de maîtrise d'œuvre affichés par les architectes se situent bien en deçà de ceux des constructeurs de maisons individuelles. Ils ne représentent que 7 à 8% du coût moyen total des constructions, alors que ceux déclarés par les constructeurs de maisons individuelles varient entre 20 et 25%. Pour tenter de trouver une explication aux résultats obtenus, nous avons décliné ces coûts de conception selon les différentes phases des missions confiées à la maîtrise d'œuvre.

Auparavant, nous avons tenu à vérifier comment s'établissait, pour les architectes d'un côté et pour les constructeurs de maisons individuelles de l'autre côté, l'échelle de ces coûts de conception. Ont été prises en compte les non réponses pour estimer le degré de significativité des résultats obtenus.

On constate dans le tableau 21 que les architectes sont plus nombreux à facturer leur coût dans les plus basses tranches (moins de 10% et de 10 à 20%) que les constructeurs de maisons individuelles. De plus, on ne trouve pas d'architecte facturant des coûts supérieurs à 20%. Mais on remarque aussi que le taux de non réponses est sans commune mesure entre les deux statuts de maîtrise d'œuvre, pour les raisons évoquées plus haut : 41% des constructeurs de maisons individuelles ne fournissent pas l'information demandée.

Tableau 22  
Coût de la maîtrise d'œuvre : pourcentage par rapport au coût final de la maison

	Architectes		Constructeurs de maisons individuelles		Entrepreneurs généraux *	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Moins de 10%	14	57%	7	14%	9	20%
De 10 à 20%	7	27%	12	22%	3	8%
Plus de 20%	-	-	18	33%	2	4%
Non réponse	5	16%	17	31%	30	68%
<b>ENSEMBLE</b>	<b>26)</b>	<b>100%</b>	<b>54</b>	<b>100%</b>	<b>44</b>	<b>100%</b>

Moyenne sur les répondants	21	<b>7%</b>	37	<b>24%</b>	14	<b>12%</b>
----------------------------	----	-----------	----	------------	----	------------

*Guide de lecture* : pour 57% des architectes, le coût de la maîtrise d'œuvre représente moins de 10% du coût final de la maison (hors coût foncier), alors que ce n'est le cas que de 14% des constructeurs de maisons individuelles.

\* Les résultats sur les entrepreneurs généraux ne sont donnés qu'à titre indicatif, compte tenu de la taille des effectifs.

## 2. Le coût de conception selon les phases de la mission

Les différentes phases d'une mission pouvant être confiée à un maître d'œuvre, dans le domaine de la construction des maisons individuelles, sont au nombre de quatre. Il s'agit :

- de la conception proprement dite ;
- de l'établissement du permis de construire ;
- du suivi-exécution ;
- du contrôle de la conformité.

Le tableau 22 donne le coût moyen de la maîtrise d'œuvre selon ces différentes phases. On remarque que si les écarts entre architectes et constructeurs de maisons individuelles ne sont pas réellement importants dans les phases de conception et de permis de construire, voire dans celle du contrôle de la conformité, il n'en va pas de même en ce qui concerne la phase de suivi-exécution. Cela semble signifier que les constructeurs de maisons individuelles répercutent dans le coût de leurs prestations une partie de leurs frais d'études et de publicité.

Tableau 23  
**Coût de la maîtrise d'œuvre : coût moyen selon les phases de la mission**  
 (Comparaison entre les architectes et les constructeurs de maisons individuelles)

	Architectes		Constructeurs de maisons individuelles	
	Coût moyen	% du coût total	Coût moyen	% du coût total
Conception	21 982 F	26%	22 900 F	21%
Permis construire	15 508 F	18%	15 114 F	14%
<b>Suivi-exécution</b>	<b>32 361 F</b>	<b>38%</b>	<b>64 631 F</b>	<b>59%</b>
Conformité	14 847 F	18%	6 882 F	6%
<i>TOTAL</i>	<i>84 698 F</i>	<i>100%</i>	<i>109 527 F</i>	<i>100%</i>

Cette hypothèse s'appuie aussi sur les réponses à une question qui leur a été posée, pour essayer de mieux estimer le coût des constructions proposées par les seuls constructeurs de maisons individuelles. Elle concernait le prix de vente des maisons qu'ils proposaient : ils devaient distinguer le prix de la maison proprement dit, du prix du terrain sur lequel elle a été construite et surtout indiquer ce que représentait dans le prix de la maison, les frais d'études et de publicité.

Le tableau 23 montrent que 56% des constructeurs de maisons individuelles disent que les frais d'études et de publicité qu'ils pratiquent représentent moins de 25 000 F du coût moyen d'une de leur construction, tandis que 7% situent ces frais au delà de 100 000F. Mais le taux de non réponses qui atteint ici 37% est significatif. Ce qui semble confirmer, en rapprochant ces résultats des tableaux 20 et 21, que ces frais d'études et de publicité pourraient être répercutés dans les coûts de conception des constructions. Ce que les professionnels appellent des coûts masqués.

La décomposition du coût de la maîtrise d'œuvre selon les différentes phases des missions porte un enseignement majeur : alors qu'un architecte qui construit uniquement des maisons sur mesure doit prendre en compte les aspirations de ces clients pour essayer de concrétiser la maison individuelle dont ils rêvent, le coût de la phase de suivi-exécution de la mission de maîtrise d'œuvre dont il est chargé ne représente que la moitié de celle d'un constructeur de maisons individuelles. Or celui-ci propose principalement des maisons sur catalogue, qui suivent des plans-types et où les possibilités de variantes sont limitées. Il s'agit là d'une situation paradoxale.

Tableau 24

**Décomposition du prix de vente des maisons construites  
par les constructeurs de maisons individuelles**

<b>Prix de la maison en F</b>	
Moins de 300 000	18%
De 300 000 à 499 000	35%
De 500 000 à 700 000	21%
Plus de 700 000	7%
Non réponse	19%
<i>Total</i>	<i>100%</i>
<b>Prix du terrain en F</b>	
Moins de 200 000	45%
De 200 000 à 399 000	13%
De 400 000 à 600 000	9%
Non réponse	33%
<i>Total</i>	<i>100%</i>
<b>Frais d'étude et de publicité en F</b>	
Moins de 25 000	56%
Plus de 100 000	7%
Non réponse	37%
<i>Total</i>	<i>100%</i>

*Guide de lecture* : 56% des constructeurs de maisons individuelles affirment que leurs frais d'étude et de publicité représentent moins de 25 000 F du coût moyen de construction des maisons, tous types de maisons confondus

## Conclusion

Les résultats de cette enquête reposent sur un échantillon de 200 maisons individuelles ayant des SHON (Surface Hors Œuvre Nette) se situant au dessus et au dessous du seuil des 170 m<sup>2</sup>. Dans cet échantillon, 16% des maisons ont été conçues par des architectes ou des architectes, 9% par des maîtres d'œuvre et 75% par d'autres types de maîtrise d'œuvre. On constate aussi que 56% des maisons ont une surface inférieure à 170 m<sup>2</sup> et échappent donc à l'obligation du recours à un architecte prévu par la loi de 1977. La taille de cet échantillon apparaît suffisante pour estimer les coûts moyens de construction et de conception des maisons individuelles de manière fiable.

### 1. Les principaux enseignements

En analysant les coûts moyens de construction au m<sup>2</sup> des maisons individuelles, tous types confondus, on constate que la comparaison est favorable aux architectes par rapport aux autres statuts de la maîtrise d'œuvre pour les maisons dont la surface est supérieure à 170 m<sup>2</sup>. Elle l'est moins en revanche dans la catégorie des maisons dont la surface est égale ou inférieure à 170 m<sup>2</sup>, c'est-à-dire les maisons pour lesquelles le recours à un architecte n'est pas obligatoire.

Mais la concurrence entre architectes et autres maîtres d'œuvre ne s'exerce que dans le secteur de la construction des maisons individuelles personnalisées. Les constructeurs de maisons individuelles proposent principalement des maisons sur catalogue. Les entrepreneurs proposent aussi des maisons sur catalogue, mais ils sont davantage présents sur le marché de la maison prête à finir.

Les architectes et les maîtres d'œuvre en bâtiment, en charge d'une mission classique, construisent davantage de maisons importantes, c'est-à-dire dont le coût dépasse 700 000 F. C'est pour cette catégorie de maisons qu'ils apparaissent les plus compétitifs.

On constate ainsi que pour les maisons dont la surface est supérieure à 170 m<sup>2</sup>, et qui sont proposées et construites par les constructeurs de maisons individuelles et les entrepreneurs, la loi impose le recours obligatoire à un architecte ; il en va de même pour ce qui concerne le secteur des particuliers (auto-construction). On peut aussi remarquer que le seuil de 170 m<sup>2</sup> ne joue normalement de par la loi que dans le cas de particuliers faisant construire pour eux-mêmes. On peut donc, dans le cadre du recours obligatoire institué par la loi de 1977,

s'interroger sur les pratiques des constructeurs qui livrent une maison clefs en main dans le contrat constructeur, mais font signer et déposer le permis par l'acheteur comme s'il était l'auteur du projet. N'y aurait-il pas sur ce point détournement de l'esprit de la loi ?

Un autre point important de la comparaison est à inscrire à l'avantage des architectes. Leurs coûts de conception ne dépassent pas une moyenne de 8%, alors que ceux affichés par les constructeurs de maisons individuelles varient de 20 à 25%. D'autre part, la décomposition du coût de la maîtrise d'œuvre selon les phases de la mission laisse apparaître une trop sensible différence dans "le suivi-exécution" entre les architectes et les constructeurs de maisons individuelles. Le suivi-exécution des architectes représente 38% du coût de leurs honoraires, alors que celui des constructeurs de maisons individuelles peut atteindre 59%. L'enquête semble ainsi montrer que ces derniers répercutent des frais d'étude et de publicité. Mais il s'agit là d'une hypothèse qui demande à être confirmée.

## 2. Les points à approfondir

Même si cette approche quantitative présente des résultats fiables, un certain nombre de points pourraient être approfondis par une enquête qualitative dossier par dossier.

Cette enquête qualitative pourrait permettre d'évaluer le degré de satisfaction des propriétaires vis-à-vis de la qualité des maisons qu'ils se sont fait construire ou qu'ils ont eux-mêmes construites d'une part, du "scénario" qu'ils ont choisi pour se rendre possesseur d'une maison d'autre part. Interroger les propriétaires des maisons permettrait notamment d'identifier les raisons qui les ont incités à solliciter ou non les services d'un architecte pour construire leur maison, les avantages qu'ils y ont trouvés, les éventuels désagréments qu'ils ont rencontrés.

L'enquête qualitative permettrait en outre d'appréhender les coûts afférents à l'entretien et, dans une certaine mesure, à la sinistralité. Cela devrait permettre d'affiner la comparaison des différents scénarios de construction en y incluant les coûts accessoires et différés, et de donner des bases solides à l'argumentaire décrivant les avantages et les difficultés, pour l'acquéreur d'une maison individuelle, des différents scénarios.

## Annexe 1

### Les autres caractéristiques des maisons individuelles composant l'échantillon

Les tableaux suivants sont destinés à apporter des compléments d'information sur les maisons individuelles composant l'échantillon de l'enquête.

Tableau 25  
Surface des terrains privés sur lesquels ont été édifiées les maisons

Moins de 700 m <sup>2</sup>	38%
700-999 m <sup>2</sup>	24%
1000-1499 m <sup>2</sup>	17%
Plus de 1500 m <sup>2</sup>	21%
<i>Total</i>	<i>100%</i>

Tableau 26  
Coûts des terrains privés

Terrain gratuit	9%
Moins de 150 000 F	12%
De 150 000 à 249 000 F	20%
De 250 000 à 499 000 F	43%
500 000 F et plus	9%
NR	12%
<i>Total</i>	<i>100%</i>

Pour estimer dans quelle mesure le coût d'aménagements particuliers pouvait affecter le prix des maisons de l'échantillon, nous avons cherché à savoir ce que représentaient les aménagements intérieurs (cuisine, cheminée, salle de bains) ou extérieurs (jardin, piscine...). Les résultats obtenus montrent que dans l'ensemble, le coût de ces aménagements reste raisonnable.

Tableau 27  
Coûts des aménagements des constructions

<b>Cuisine</b>		
	Moins de 50 000	58%
	De 50 000 à 100 000	16%
	Plus de 100 000	1%
	NR	25%
	<i>Total</i>	<i>100%</i>
<b>Cheminée</b>		
	Pas de cheminée	57%
	Moins de 10 000	4%
	De 10 000 à 20 000	11%
	Plus de 20 000	5%
	NR	23%
	<i>Total</i>	<i>100%</i>
<b>Autres intérieurs</b>		
	Pas d'aménagements	48%
	Moins de 15 000	7%
	De 15 000 à 50 000	13%
	Plus de 50 000	0%
	NR	32%
	<i>Total</i>	<i>100%</i>
<b>Jardin</b>		
	Pas d'aménagements	49%
	Moins de 15 000	13%
	De 15 000 à 50 000	9%
	Plus de 50 000	2%
	NR	27%
	<i>Total</i>	<i>100%</i>
<b>Autres extérieurs</b>		
	Pas d'aménagements	68%
	Moins de 20 000	1%
	Plus de 20 000	3%
	NR	28%
	<i>Total</i>	<i>100%</i>

Seulement 20% des maisons construites ne comportent pas d'annexes. Pour celles qui en sont pourvues, leur surface se situe majoritairement entre 14 et 70 m<sup>2</sup> et correspond à des aires de garage.

Tableau 28  
Surface des annexes

Pas d'annexes	20%
14-30 m <sup>2</sup>	30%
31-70 m <sup>2</sup>	32%
71-90 m <sup>2</sup>	7%
Plus de 90 m <sup>2</sup>	6%
NR	5%
<i>Total</i>	<i>100%</i>

La localisation de la maison peut être un élément important de son coût de construction. On constate que l'échantillon de l'enquête ne comporte que 12% de maisons isolées sur un plan géographique. Si l'on compare les deux sites, on constate que les maisons non isolées géographiquement constituent la majorité de l'échantillon, qu'elles se situent en zone urbaine ou périurbaine ou en zone rurale.

Tableau 29  
Localisation de la construction

Isolée géographiquement	12%
Pas isolée géographiquement	88%
<i>Total</i>	<i>100%</i>

Tableau 30  
Caractéristiques du site de construction

Zone urbaine ou périurbaine	68%
Zone rurale	32%
<i>Total</i>	<i>100%</i>

L'échantillon de l'étude est composé de maisons individuelles situées pour plus d'un tiers dans un lotissement, mais seulement 3% de ces maisons en lotissement répondent à un modèle imposé. Le reste relève du "libre lot constructeur" (96%), dont plus des trois-quarts avec un cahier des charges.

Tableau 31  
Pourcentage de constructions en lotissement

Non	63%
Oui	37%
Dont : Avec modèle imposé	3%
En libre lot constructeur	96%
Avec cahier des charges	78%

Selon une définition admise, une maison individuelle est un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. L'individuel pur, opération de construction d'une maison seule, peut être distinguée de l'individuel groupé qui comporte plusieurs logements individuels dans un même permis.

Les maisons de l'échantillon ne sont majoritairement pas intégrées dans un groupement. Parmi celles qui le sont (13%), la plupart restent cependant isolées (85%), c'est-à-dire sans mur séparatif avec les constructions voisines, les 15% restant se répartissant entre maisons jumelées à hauteur de 11% et maisons en bande pour 4%.

Tableau 32  
Pourcentage de constructions intégrées dans un groupement

Non groupement	87%
Groupement	13%
Dont : en bande	4%
Accolées par deux	11%
Isolée	85%

On constate que pour près du tiers des maisons retenues, les personnes interrogées déclarent que ces maisons ne bénéficient pas de services de proximité. Et il en va de même en ce qui concerne les équipements collectifs.

Tableau 33  
Pourcentage de constructions bénéficiant de services de proximité

Oui	65%
Non	32%
NR	3%
<i>Total</i>	<i>100%</i>

Tableau 34  
Pourcentage de constructions bénéficiant d'équipements collectifs

Oui	61%
Non	36%
NR	3%
<i>Total</i>	<i>100%</i>

Cependant, la desserte en moyens de transport des maisons constituant l'échantillon ne reste défailant que dans 17% des cas. Le bus est un moyen de transport privilégié, qui a été distingué par les personnes interrogées de l'autocar. Ce moyen de transport se retrouve dans la rubrique "autres".

Tableau 35  
Pourcentage de constructions desservies  
par un moyen de transport en commun

Aucun	17%
Bus	71%
Train	3%
Autres	9%
<i>Total</i>	<i>100%</i>

Si le train n'est cité que par 3% des personnes interrogées, cela est sans doute dû à l'éloignement relatif des gares. Seulement, un peu moins d'un tiers des maisons sont situées dans un rayon inférieur à 2 km.

Tableau 36  
Répartition des constructions selon leur éloignement d'une gare

0-2 km	32%
2-5 km	34%
5-10 km	24%
Plus de 10 km	6%
NSP	4%
<i>Total</i>	<i>100%</i>

L'usage de la voiture pour rejoindre une gare s'avérant indispensable, il n'est pas étonnant de retrouver dans l'échantillon un nombre relativement important de maisons disposant de garages pouvant abriter deux voitures ou plus.

Tableau 37  
Répartition des constructions selon  
le nombre de voitures qu'elles abritent

Aucune	8%
Une	40%
Deux	45%
Plus de deux	7%
<i>Total</i>	<i>100%</i>

Pour financer la construction de leurs maisons, 85% des maîtres d'ouvrage ont eu recours à un emprunt et environ la moitié d'entre eux se sont préoccupés de prendre une assurance "maître d'ouvrage", alors que celle-ci est obligatoire aux termes de la loi.

En ce qui concerne la sinistralité, le nombre des sinistres déclarés (14) est trop faible pour en tirer des enseignements significatifs. Cela représente un point qui pourrait être creusé dans une seconde phase d'investigation.

Tableau 38  
Coûts annexes et différés

Assurance maître d'ouvrage		
	Oui	49%
	Non	41%
	NR	10%
	<i>Total</i>	<i>100%</i>
Montant de la prime (pour les assurés)		
	Moins de 10 000	19%
	De 10 000 à 19 000	19%
	De 20 000 à 100 000	9%
	Plus de 100 000	9%
	NR	44%
	<i>Total</i>	<i>100%</i>
Déclaration de sinistre		
	Oui	8%
	Non	85%
	NR	7%
	<i>Total</i>	<i>100%</i>

---

Annexe 2

---

## Composition du Comité de pilotage de l'étude

### Personnalités qualifiées

**M. CHENAIS**  
Architecte

**M. ENJOLRAS**  
Architecte

**M. NOGUE**  
CNOA

**M. BERGEROT**  
SYNAAMOB

### Direction de l'architecture et du patrimoine

**M. HACQUIN**  
**Mme VEYRAT**  
**Mme BLAISON**

### Membres associés

**M. LE VARLET**  
CROAIF

**M. RENAUDIE**  
Architecte

**M. LISSALDE**  
Architecte

**Mme. VALABREGUE**  
Direction de l'architecture et du patrimoine

**M. BISCOP**  
Direction de l'architecture et du patrimoine

**Mme. VINCE**  
Direction de l'architecture et du patrimoine

Annexe 3

**MAISONS INDIVIDUELLES**  
**Analyse économique comparée**  
**des coûts de construction**

**QUESTIONNAIRE**

L'enquête à laquelle nous vous demandons de participer vise à établir des données chiffrées sur les coûts des constructions des maisons individuelles. Nous avons sélectionné dans notre échantillon une maison individuelle à la construction de laquelle vous avez participé. J'appartiens au CREDOC, Centre de recherche, qui réalise des études sur les conditions de vie, les attentes et les aspirations des Français. Les réponses que vous ferez resteront bien entendu strictement confidentielles. Aucune exploitation nominative ne sera réalisée à partir de cet entretien.

<b>Identification de la construction</b>
Département.....
Commune.....
Date de construction.....

**Caractéristiques de la construction.**

1. Quelle est la surface du terrain privatif sur lequel est construite la maison ?  
 .....

2. Quelle est la surface totale de la maison ?  
 .....

Si la maison comporte des annexes (garage, abri, etc.), quelle est la surface de ces annexes  
 .....

3. Quelle est la localisation géographique de la maison ?

La maison est isolée géographiquement .....

La maison n'est pas isolée géographiquement .....

4. La maison se situe-t-elle dans un lotissement ?

Oui Non 

Si oui, dans quel type de lotissement ?

Avec modèle imposé ..... Oui  ..... Non

En libre lot constructeur ..... Oui  ..... Non

Avec cahier des charges ..... Oui  ..... Non

Sans cahier des charges ..... Oui  ..... Non

5. Quels sont les principales caractéristiques du site environnant la maison ?

La maison est en zone urbaine ou périurbaine .....

La maison est en zone rurale .....

La maison fait-elle partie d'un groupement ?

Oui Non 

Si oui, est-elle construite ? .....

En bande ..... Oui  ..... Non

Accolée par deux ..... Oui  ..... Non

Isolée ..... Oui  ..... Non

Préciser les principaux aspects du paysage environnant : .....

.....

.....

6. La maison bénéficie-t-elle dans son environnement immédiat :

• de services proximité ? ..... Oui  ..... Non

Si oui, lesquels ? .....

.....

• d'équipements collectifs ? ..... Oui  ..... Non

Si oui, lesquels ? .....

.....

• Par quels moyens de transports en commun est-elle desservie ? .....

.....

• A quelle distance se trouve-t-elle d'une gare (SNCF, RER, routière) ?

.....

• La maison a été conçue pour abriter combien de voitures ?

.....

### Modalités d'acquisition de la construction.

7. Le propriétaire s'est-il fait construire une maison sur mesure ?

Oui  ..... Non

8. La maison a-t-elle été choisie sur catalogue ?

Oui  ..... Non

9. L'acquéreur a-t-il opté pour un produit existant, mais en demandant des adaptations ?

Oui  ..... Non

Si oui, lesquelles ? .....

.....

10. La maison a-t-elle été acquise prête à finir ou clé en main ?

Oui  ..... Non

Si elle a été acquise prête à finir :

Quels travaux ont été nécessaires pour la rendre habitable ?

.....

.....

11. L'acquéreur a-t-il construit lui-même sa maison ?

Oui  ..... Non

### Mission de la maîtrise d'œuvre

12. Quel est votre qualification et votre statut d'exercice ?

Architecte en mission classique .....

Architecte bâtisseur .....

Pavillonneur .....

Entrepreneur général .....

Autre type de maîtrise: .....

Précisez : .....

13. Quel type d'assurance avez-vous souscrite ?

Assurance construction .....

Assurance responsabilité civile .....

Après de quelle compagnie ? : .....

14. Etes-vous adhérent ?

à un fonds de garantie Oui  ..... Non

à une charte Oui  ..... Non

à un organisme professionnel Oui  ..... Non

15. Quel a été le contenu de la mission effectuée ?

Conception	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>	Si oui, temps passé : .....
Permis de construire	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>	Si oui, temps passé : .....
Suivi-exécution	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>	Si oui, temps passé : .....
Conformité	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>	Si oui, temps passé : .....

### Coûts de la construction

16. Quel a été le coût final de la maison (hors coût du terrain) ? ..... F TTC  
 17. Quel a été le montant des coûts du terrain ? ..... F TTC

#### 18. (Questions à ne poser qu'au pavillonneurs)

- Comment se décompose le prix de vente de la maison :
 

Prix de la maison	.....	F TTC
Prix du terrain	.....	F TTC
Frais d'étude et de publicité	.....	F TTC
- Quel est votre domaine d'activité ?
 

Construction de maisons individuelles exclusivement	.....	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>
Autres domaines	.....	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>

Si oui, lesquels:.....
- A quel niveau travaillez-vous ?
 

Niveau local	.....	<input type="checkbox"/>
Niveau régional	.....	<input type="checkbox"/>
Niveau national	.....	<input type="checkbox"/>

19. Quel a été le coût des aménagements de la maison ?

Aménagements intérieurs ?	
Cuisine	..... F TTC
Cheminée	..... F TTC
Autres (salle de bains, etc...) :	..... F TTC
Aménagements extérieurs ?	
Jardin :	..... F TTC
Autres (piscine, tennis, etc...) :	..... F TTC

20. Quel a été le coût total de la maîtrise d'œuvre ? ..... F TTC

21. Comment se répartit le coût total de la maîtrise d'œuvre selon les différentes phases d'intervention ?

Phase 1 (conception) :	..... F TTC
Phase 2 (Permis de construire) :	..... F TTC
Phase 3 (Suivi-exécution) :	..... F TTC
Phase 4 (Conformité) :	..... F TTC

22. Quel pourcentage cela représente-t-il par rapport au coût final de la construction (Hors coûts fonciers) ?  
.....%

23. Le maître d'ouvrage a-t-il eu recours à un emprunt pour financer la construction de sa maison ?  
Oui  ..... Non

Si oui, durée de l'emprunt : .....

24. Pour vous, maître d'œuvre, quel a été le bilan financier de l'opération ? .....

Ce bilan est-il habituel dans votre pratique professionnelle ?  
Oui  ..... Non

**26. (Questions à ne poser qu'aux maîtres d'ouvrage)**

Que représentent les coûts annexes et différés ?

Avez-vous pris une assurance maître d'ouvrage ?  
Oui  ..... Non

Si oui, combien avez-vous payé ? ..... F TTC

Depuis que la maison est finie, avez-vous déclaré un sinistre ?  
Oui  ..... Non

Si oui, pour quel montant ? ..... F TTC

Le questionnaire est maintenant terminé.  
Je vous remercie de votre collaboration



