

# PME & REGIONS

en direct

## Procès du maire de Tarascon

**PACA** — Le procès de Charles Fabre, le maire UMP de Tarascon, a débuté hier au tribunal correctionnel de Marseille. La justice le soupçonne d'avoir favorisé deux entreprises du groupe Vinci Construction dans un marché de 10 millions d'euros pour la rénovation de la cité judiciaire de la ville des Bouches-du-Rhône.



## Area Franceram repris par un trio

**CENTRE** — Le fabricant de tuiles et carrelages Aera Franceram (ex-Cerabati) a été repris par deux investisseurs italo-lybyens et un tunisien à la barre du tribunal de commerce de Châteauroix (Indre). Rebaptisée « Groupe céramique de France », l'entreprise va perdre 33 postes sur 152 à Châteauroix et 3 sur 67 à Forbach (Moselle). Les repre-

neurs ont apporté la garantie de moderniser les usines en investissant 3,8 millions d'euros. Ils ont aussi avancé des contacts avec des clients sur le marché du BTP au Moyen-Orient, en particulier au Qatar, pays hôte de plusieurs compétitions sportives mondiales prochainement. Contrôlé par l'industriel Francesco Borgomeo, Area Franceram était en redressement judiciaire. Son chiffre d'affaires 2011 affichait 23 millions d'euros.

# Le blues des constructeurs de maisons individuelles

- La construction de maisons individuelles recule.
- Les 1.900 entreprises spécialisées dans le secteur diffus s'adaptent grâce à la sous-traitance et en innovant.

## IMMOBILIER

Frank Niedercorn  
— Correspondant à Bordeaux

Si la maison individuelle reste le rêve de trois Français sur quatre, le secteur souffre : les ventes reculent de 16 % cette année. Conséquence, 118.000 mises en chantier cette année contre 195.000 en 2006, année faste. Avec des causes qui se conjuguent : crise économique, manque de visibilité et surtout raréfaction des crédits, notamment pour les primo-accédants. Les professionnels ne cessent de reprocher au gouvernement le manque de soutien à l'accès à la propriété. Les choses ne vont pas s'arranger avec seulement 106.000 maisons vendues cette année, estime l'Union des maisons françaises. Pourtant, la maison individuelle construite en secteur diffus pèse lourd : on estime qu'une construction fait travailler deux personnes pendant un an.

### Sous-traitance à des artisans

Pourtant, hormis quelques cas comme Maisons Ecuireuil en Ile-de-France, Maisons du Trégor en Bretagne, les défaillances ne sont pas nombreuses et les constructeurs font le dos rond. « Les investissements sont repoussés et les entreprises s'adaptent », résume Christian Louis-Victor, le président de l'UMF. A l'image du groupe Maisons Pierre, qui a réduit ses effectifs de 300 à 250 personnes. Très ato-

misé, ce secteur de 1.900 entreprises compte aussi sur un modèle économique souple, reposant sur la sous-traitance à des artisans, et « vit encore pour partie sur les commandes passées et la trésorerie engrangée », estime André Caron, dont la société Caron Marketing compile les chiffres de la profession.

Une majorité de ces professionnels (environ 1.400) sont des TPE qui construisent moins de 20 maisons par an. Une douzaine d'acteurs font en revanche plus de 1.000 logements par an, et quelque 600 acteurs intermédiaires naviguent entre les deux. « Ce sont eux qui pourraient souffrir. A ce stade, ils ont déjà une structure avec des charges fixes qu'il faut parvenir à payer », analyse André Caron.

Pour s'adapter, les gros peuvent compter sur un marché national très divers avec la Bretagne ou le Languedoc en chute libre, en recul

de 24 % et 30 %, mais une région du Nord quasi stable. Le leader France Confort s'appuie sur une vingtaine d'entreprises, achetées dans toute la France comme MCA en Aquitaine ou Maisons de l'Avenir en Bretagne. Son concurrent Geoxia table sur ses marques comme Maisons Phenix et Maisons Familiales. Les deux géants coexistent souvent avec un acteur régional puissant comme Trecoat en Bretagne ou Babeau Seguin dans l'Est. Des régionaux qui cherchent à s'étendre et se démarquer en innovant. Comme Maisons Pierre qui s'adresse aux investisseurs avec des ensembles de deux maisons mitoyennes construites sur une seule dalle. « Nous devons nous rapprocher des centres-villes et nous inscrire dans la construction urbaine. Nous avons des atouts notamment des coûts bien inférieurs à ceux du collectif », affirme Didier-Paul Armand, de l'UMF Aquitaine et directeur général du petit groupe CGI. Ce dernier a décroché un contrat pour construire tout un petit quartier du Mans comprenant des maisons groupées et du petit habitat collectif.

D'autant que le regard sur la maison individuelle, longtemps villedépende, change. « Les quartiers d'échoppes, ces petites maisons bordelaises, sont aussi denses que le quartier du Grand Parc, premier grand ensemble de Bordeaux », note Jean-Marc Offner, directeur de l'organisme d'études en matière d'aménagement et d'urbanisme A'Urba. ■

### Les chiffres

**118.000**

MISES EN CHANTIER EN 2013  
contre 195.000 en 2006.

**1.900**

ENTREPRISES  
Le secteur reste très atomisé.

# IGC, le poids lourd aquitain, résiste en montant en gamme

La société historiquement présente dans les départements limitrophes de Gironde s'est étendue au Grand Sud-Ouest.

Les trois maisons, bien visibles depuis la route reliant Bordeaux à Libourne, semblent banales. Ces constructions sorties de terre en 2011 n'ont pourtant rien d'ordinaire puisqu'elles servent de laboratoire d'essai à IGC. Avec l'aide de l'Ademe, le constructeur les a truffées de dizaines de capteurs, mesurant le bruit, la lumière, l'humidité, les températures ou encore la circulation de l'air. L'entreprise, qui aura investi 500.000 euros dans le projet, cherchait non seulement à anticiper les obligations de la législation sur la réglementation thermique RT2012 et à préparer la RT 2020, mais surtout à collaborer avec les industriels pour choisir les meilleures solutions techniques. L'objectif étant aussi de se démarquer sur le plan commercial. Des solutions de

confort désormais proposées aux futurs clients sous forme de « pack » pour l'amélioration de la qualité de l'air, du confort acoustique ou du confort thermique.

Une nouvelle réglementation et une augmentation des surfaces qui ont entraîné une hausse du prix moyen des maisons d'environ 10 %. « Le marché a évolué avec la baisse sinon la quasi disparition des primo-accédants qui achetaient des maisons plus petites », analyse Jacques Dufort, directeur général du groupe IGC.

Dans ce contexte, l'entreprise veut monter en gamme avec sa marque Villas Concept qui propose des logements à environ 300.000 euros destinés aux quartiers huppés comme Le Bouscat, banlieue chic de Bordeaux, Anglet, l'île d'Oléron, Royan ou Arcaehon. Il s'est aussi doté de 9 showrooms situés à Périgueux, La Teste, Agen ou La Rochelle, pour faciliter le choix d'aménagement de ses clients. Sur un marché 2013 en forte baisse, IGC devrait construire envi-

ron 1.200 maisons, contre 1.300 en 2011. Les concurrents comme MCA, filiale du groupe France Confort, ou Demeures de la Côte d'Argent (filiale de Geoxia) restent derrière. Il devrait réaliser un chiffre d'affaires d'environ 130 millions d'euros, mais considère avoir limité la casse avec l'augmentation du prix moyen des maisons.

### Implantation en Vendée

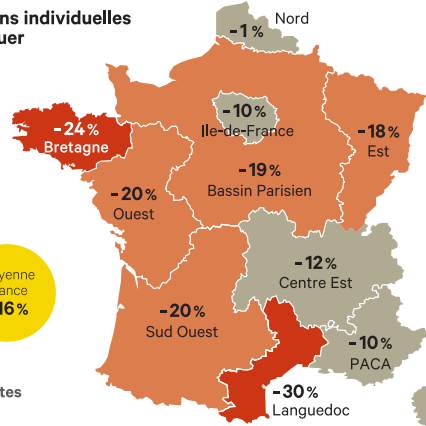
L'entreprise née en 1979 et désormais filiale de la Sacicap (Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accès à la propriété) de la Gironde s'est déjà beaucoup étoffée en reprenant plusieurs sociétés (Maisons Aquitaine, Ariane Construction, Mil Entreprise). Avec 58 agences, le groupe s'est étendu, depuis sa base géographique d'origine (Gironde, Landes, Dordogne), pour s'attaquer au Grand Sud-Ouest et veut encore croître. Prochaine implantation en début d'année prochaine à Toulouse et à La Rochelle-sur-Yon en Vendée. — F.N.

## Les ventes de maisons individuelles continuent de diminuer

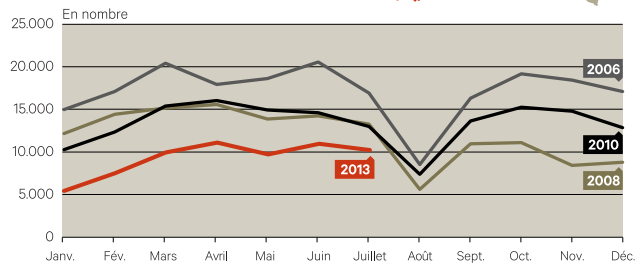
Evolutions régionales : cumulé 12 mois / cumulé 12 mois précédents

- De -1% à -12%
- De -13% à -20%
- Plus de -20%

Moyenne France  
**-16%**



### La comparaison des ventes mensuelles



« LES ECHOS » / I.D.E. / SOURCE : UNION DES MAISONS FRANÇAISES

# Construire dans son jardin, une idée qui fait son chemin



Appelé « Bimby », le projet conçoit des logements sur des parcelles déjà construites. Photo Bimby

Diviser les parcelles déjà construites permet de densifier la ville et d'éviter l'étalement urbain.

Et si la densification de la ville passait par la densification des zones pavillonnaires ? L'idée en revient à deux architectes, Benoît Le Foll et David Miet, passés par le ministère de l'Ecologie. Leur concept Bimby, Build in My Back Yard (« construire dans mon jardin »), repose sur une idée simple, réaliser des logements sur des parcelles déjà construites qu'il s'agit de « grignoter » sur plusieurs terrains. Un concept de reconquête de terrains urbanisés au lieu de gagner sur les terrains agricoles qui a du sens en France, où l'on compte 15 millions de maisons individuelles. En 2009, le projet a été sélectionné par l'Agence nationale de la recherche (ANR) dans le cadre de son programme ville durable. « L'intérêt des individus, consistant à diviser un terrain pour mieux le valoriser sur le marché immobilier, peut aller dans le sens des intérêts de la collectivité pour proposer une offre diversifiée de loge-

ments individuels sur son territoire sans engendrer d'étalement urbain », explique l'agence.

### Intérêt économique

D'autant que la démarche a aussi un intérêt économique. « Cela coûte beaucoup moins cher de construire 100 fois une maison, qu'une fois 100 maisons. La promotion immobilière doit en effet supporter le risque de l'acquisition du foncier, les frais commerciaux auxquels elle ajoute sa marge », insiste David Miet, qui a créé l'agence Villes Vivantes pour accompagner les collectivités, Benoît Le Foll ayant, lui, fondé l'agence Terra In Design, qui s'adresse aux particuliers.

En province, des propriétaires ont pratiqué le « Bimby » sans le savoir. Ainsi à la mairie de Vayres, petite ville de Gironde de 3.500 habitants, on s'est aperçu qu'un tiers des 145 permis de construire accordés depuis sept ans concernaient des parcelles déjà construites. On observe le même phénomène dans d'autres villes, comme Martillac, Cadaujac, Saint-Médard-en-Jalles

ou Blanquefort. « L'agglomération bordelaise a connu une augmentation des prix du foncier plus tardive qu'ailleurs et au moment où beaucoup de plans locaux d'urbanisme, plus souples, entraient en vigueur », précise David Miet.

Dès lors, des municipalités soucieuses de densifier l'habitat et d'éviter l'étalement l'encouragent en créant, comme à Vayres, des réunions d'information avec des architectes. « La mairie est très intéressée par le sujet qui a été inclus dans la révision du PLU car il faut en effet pouvoir le maîtriser et l'encadrer », souligne Karine Longaive, directrice générale des services de la commune. Bordeaux s'y intéresse aussi pour le quartier résidentiel de Caudéran. La mairie a demandé une étude au cabinet d'architectes Grau et au paysagiste Michel Corajoud, qui a redessiné les quais de la ville. « Le grand enjeu est de voir comment densifier de façon raisonnée un habitat déjà constitué », explique Stéphane Caze, qui travaille sur le sujet à la direction générale de l'aménagement de la mairie. — F.N.