



Maisons individuelles : l'avantage aux acheteurs ?
« C'est sans doute maintenant qu'il faut y aller ! »



Maisons individuelles : l'avantage aux acheteurs ? « C'est sans doute maintenant qu'il faut y aller ! »

[Accueil](#) [Sud Ouest Éco Immobilier](#) [Immobilier en Gironde](#)

Par Pascal Rabiller

Publié le 06/09/2024 à 17h00.

Mis à jour le 09/09/2024 à 10h33.

Durement touché, le marché de la construction de maisons individuelles pourrait rebondir parce que, selon le constructeur girondin Maisons Bati Sud, la situation remet les acheteurs en position de force. Explications

Créée en 2008, la société mérignacaise Maisons Bati Sud doit sans doute sa survie après deux années de crise à la stratégie choisie par ses fondateurs Sophy et Stéphane BELLOT. Confrontée au récent coup de frein brutal des projets de construction, la société, qui compte également des agences à La Teste-de-Buch et à Léognan, en Gironde aussi, a réduit la voilure socialement. Si elle demeure opérationnelle, c'est qu'elle a choisi dès le départ de ne pas parier sur le marché, à l'arrêt, des primo-accédants.

« Nous avons réussi à garder un bon rythme de production parce que nous proposons des maisons personnalisées, dessinées par nos deux architectes, indique Stéphane Bellot. Elles sont plus chères que les maisons d'entrée de gamme, mais il a toujours existé, même dans les pires moments, un marché moyen et haut de gamme pour le public qui a vendu un bien et cherche à monter en gamme, et celui des résidences secondaires. Ce public est peu dépendant des hausses de taux de crédit et du recul des dispositifs d'aide de type PTZ [prêts à taux zéro, NDLR]. »



Stéphane Bellot, cofondateur de la société mérignacaise Maisons BATI SUD.

Thierry David / SO

« Les délais sont tenus, la qualité assurée, les prix sont mieux maîtrisés »

Les effets de la crise chinoise

La société familiale, qui compte 16 salariés désormais, est néanmoins passée en deux ans de 110 maisons produites et vendues annuellement à 70. « C'est brutal pour nos comptes, mais cela s'avère plutôt bon. Nous revenons à un rythme de production raisonnable, alors que nous étions dans une production effrénée qui n'avait que des inconvénients. Alors que les métiers du bâtiment sont en tension depuis toujours, nous ne pouvions assurer les suivis des chantiers et des entreprises qui interviennent. En clair, nous ne pouvions gérer des rythmes de croissance de +50 % par an ! » reconnaît le dirigeant, qui estime qu'aujourd'hui, la période, si elle est pénible pour les professionnels, redonne l'avantage aux acheteurs.

« Les taux de crédit ont baissé, certes légèrement, mais sensiblement depuis le début de l'année. Les banques ont rouvert l'accès au crédit et, parce que la Chine connaît elle aussi une énorme crise immobilière, les tensions sur certains matériaux et donc les cours ont baissé. Les entreprises de construction ne sont plus obligées de jongler entre les chantiers. Les délais sont tenus, la qualité assurée, les prix sont mieux maîtrisés », assure Stéphane Bellot.

« Nous avons tous, constructeurs de maisons individuelles, acheté des terrains pour répondre à la demande énorme d'avant et d'après Covid »

« Foncier disponible »

L'autre avantage dont peuvent bénéficier les candidats à la construction de maison individuelle : le foncier. « Jusqu'à 2023, c'était une denrée rare. Aujourd'hui, le foncier est disponible en masse car nous avons tous, constructeurs de maisons individuelles, acheté des terrains pour répondre à la demande énorme d'avant et d'après-Covid. Tous ces terrains sont en stock désormais ! Si un client veut faire construire mais n'a pas de terrain, nous avons tous des solutions. C'est un changement radical par rapport à avant la crise. Pour toutes ces raisons, je dis aux candidats à la construction que c'est sans doute maintenant qu'il faut y aller. »

« Nous revenons à un rythme de production raisonnable », estime Stéphane Bellot